

Stadsgoed^{NV}



Jaarverslag 2025

Stadsgoed^{NV}

Adres

Sarphatistraat 370 B 7-9
1018 GW Amsterdam

Telefoon, e-mail en internet

T 020 5885 678
E info@stadsgoed.amsterdam
W www.stadsgoed.amsterdam

Kamer van Koophandel

34123284

Bestuur

Dhr. drs. Ronald J.A. Wiggers

Statutair adres

Sarphatistraat 370 B 7-9
1018 GW Amsterdam

Colofon

Redactie

Dhr. drs. Koert Meijaard, *Stadsgoed N.V.*

Fotografie

Patrick Coerse Photography

Vormgeving

Milja Oortwijn Creative

Inhoud

Fotoreportage 3

Nieuwe BOG huurders 3

Aankopen 6

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling 7

Vastgoedverbeteringen 11

Bericht van de Raad van Commissarissen 14

Raad van Commissarissen 15

Voorwoord van de directie 16

Bestuursverslag 17

Jaarrekening 37

Geconsolideerde Balans per 31 december 2025 37

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening 2025 38

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 38

Toelichting op de afzonderlijke posten van de
geconsolideerde balans 49

Toelichting op de afzonderlijke posten van de
geconsolideerde winst- en verliesrekening 57

Enkelvoudige Balans per 31 december 2025 60

Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening 2025 61

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 61

Overige gegevens 64

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 64

Statutaire bepaling omtrent resultaatbestemming 66

Bijlage 67

Financiële kengetallen 67

Lijst van panden 68

Jubileummagazine 25-jarig bestaan 70

Foto cover: Amstelhoek

Nieuwe huurders bedrijfsruimten





Sint Annendwarsstraat 9C - Stichting Captain Hoek



Dollebegijnensteeg 9 - Stichting Rambler Amsterdam

Aankopen



Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling



Damrak 17



Oudezijds Voorburgwal 12



Sint Annendwarsstraat 5, 7 en 9





Vastgoedverbeteringen



Heintje Hoekssteeg 20 - isolatie



Heintje Hoekssteeg 24 - zonnepanelen en isolatie





Kolksteeg 4



Haarlemmerdijk 80



Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de houders van certificaten van aandelen Stadsgoed N.V.

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2025 van Stadsgoed N.V. aan zoals dat door de directie is opgesteld. De hierin opgenomen jaarrekening is door KPMG Accountants N.V. gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Deze jaarrekening, het accountantsverslag en de samenwerking is door de Raad van Commissarissen op 1 juni 2026 besproken met de directie en de accountant.

Wij stellen de certificaathouders voor de jaarrekening vast te stellen in overeenstemming met de voorgelegde stukken en verzoeken decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht. Tevens wordt voorgesteld om conform het voorstel van de directie dit jaar € 5.261.745 dividend uit te keren.

Verslag 2025

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen van de Raad in 2025 waren:

- De bespreking van de kwartaalrapportages, het jaarverslag 2024 met de accountant, de begroting 2026, het jaarplan 2026 en het portefeuilleplan 2025-2029.
- Daarnaast werden besproken de voortgang van de verschillende verbouwingsprojecten, de inspanningen op het gebied van energiebesparingen en duurzaamheid en de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving vanuit de overheid zoals de Wet betaalbare huur.

Samenstelling en werkwijze van de Raad

De Raad bestaat uit vier leden en was in 2025 met een kleine tussenperiode van drie leden verder geheel 2025 voltallig.

Vanuit zijn toezichtsrol houdt de Raad toezicht op het beleid van het bestuur, de realisatie van de strategische doelstellingen van het bedrijf en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert. Daarnaast vervult de Raad een klankbordrol op de voortgang en ontwikkeling van de organisatie en de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving. Daarbij behoort tevens het bieden van reflectie op strategische en omvangrijke beslissingen.

In 2025 heeft de Raad vier keer vergaderd in aanwezigheid van de directie. Naast die formele overleggen hebben verschillende informele overleggen met de directie, certificaathouders en stakeholders plaatsgevonden.

De heer mr. M.A van Haelst is per 10 juli 2025 afgetreden en per 1 oktober 2025 is mevrouw S. Heering toegetreden tot de Raad. Wij danken de heer Van Haelst voor zijn betrokkenheid bij en inbreng voor de organisatie.

Tot slot

Graag danken wij de directie en de medewerkers van Stadsgoed N.V. voor hun inzet en werkzaamheden in het verslagjaar.

Amsterdam, 16 juni 2026,

Raad van Commissarissen Stadsgoed N.V.

Dhr. ir. M. de Langen, voorzitter RvC
Mw. drs. N.D.E. Maarsen MRE, lid RvC
Dhr. drs. D.F. Boutkan, lid RvC
Mw. S. Heering, lid RvC

Raad van Commissarissen

Ir. M. de Langen

Marien de Langen (1955) is o.a. oud-bestuurder van woningcorporatie Stadgenoot. Naast het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen van Stadsgoed N.V. is hij voorzitter van de stichting behuizing van de Anne Frank Stichting, voorzitter van de RvC van Saaam-zorg te Amsterdam, voorzitter van de Raad van Toezicht van Humanitas Deventer, bestuurslid van de Stichting Oud-Deventer, coach Woondeal Bonaire en voorzitter van de stichting 'Behoud Grote Synagoge Deventer'.

Drs. N.D.E. Maarsen MRE

Nicole Maarsen (1971) is o.a. oud directielid van het Vastgoed Vermogens beheerbedrijf van Achmea (Achmea Real Estate). Naast het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Stadsgoed N.V. per 8 juli 2023 is zij lid van de Raad van Toezicht van ARQ, het nationaal psychotrauma centrum, lid van de Raad van Toezicht van Home.Earth en Lid van de Landelijke Versnellingstafel Wonen. Nicole is werkzaam als adviseur in het publiek private domein.

Drs. D.F. Boutkan

Dennis Boutkan (1966) is medeoprichter en eigenaar van Upstream Consulting waar hij werkt als organisatieadviseur. Dit doet hij naast het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Stadsgoed per 8 juli 2024. Als Arbeids- & organisatiepsycholoog is hij lid van het Nederlands Instituut van Psychologen (NIP). Hij is oud-gemeenteraadslid van de gemeente Amsterdam (2014-2022). Tevens is hij voorzitter van Discriminatie.nl Regio Amsterdam en voorzitter van Het Blauwe Fonds.

S. Heering

Susanne Heering (1966) is per 1 oktober 2025 toegetreden tot de Raad van Commissarissen van Stadsgoed. Zij werkt ruim 30 jaar als onafhankelijk programmamaker en moderator op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen, stadsontwikkeling, architectuur en gebiedsontwikkeling. Bij AT5 stond ze als maker aan de wieg van het programma Aanbouw, gefinancierd door gemeente en corporaties. Sinds 2016 is het programma Bouw Woon Leef gaan heten en maakt ze dit i.s.m. bouwende overheids- en marktpartijen. Ze kent de stad door en door en woont al sinds jaar en dag in de Oostelijke binnenstad.

Voorwoord van de directie

Het jaar 2025 was het jaar waarin Stadsgoed ruim 25 jaar bestaat en waarin ikzelf al 25 jaar eerst bij Stadsgenoot, de oprichter van Stadsgoed, en vervolgens vanaf 2003 bij Stadsgoed actief ben. Ik heb inmiddels daardoor al heel veel gezien en meegemaakt. Deze lange ervaring heeft mij doen inzien dat de stad nooit 'klaar' is, er zijn altijd weer nieuwe bedreigingen. Die bedreigingen noem ik liever uitdagingen. Ik maak dan ook met dit voorwoord gebruik om te schrijven over onze belangrijkste bijdrage aan de stad én de grootste bedreiging voor de stad. Ik wil graag positief eindigen en begin daarom in omgekeerde volgorde.

Als grootste bedreiging zie ik ondermijning in het algemeen en de overlast van drugsdealers in het bijzonder. Het zijn de grootste aantasters van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad Amsterdam. Ondermijning kent vele gezichten maar is meestal juist onzichtbaar. Het slechtste gezicht is het witwassen door ondernemingen die zich nergens wat van aantrekken en weinig tot

geen belastingen betalen. Deze bedrijven zorgen ervoor dat de huurprijzen stijgen omdat zij hoge huren makkelijk kunnen betalen. Dit jaagt de kleine ondernemer de stad uit. Nog veel zorgwekkender is mijn persoonlijke waarneming dat degenen die hieraan verdienen een kleine groep is. De ondernemers die huren zijn zelf vaak de katvangers of geldezels die uitgebuit worden. Wij zien dat en kunnen er weinig aan doen. Om dit op te lossen heeft de gemeente besloten de vergunningsplicht op meer plekken in de stad te gaan toepassen. Ik kan alleen maar hopen dat dit veel gaat opleveren, maar we moeten wel opletten dat niet de verkeerde mensen de dupe worden.

De afgelopen 20 jaar hebben wij twee stukjes stad weten te heroveren en terug te geven aan de stad. Op zowel de Geldersekade als in het Sint Annenkwartier was veel raamprostitutie aanwezig. Een bedrijfstak waar wij niets op tegen hebben zolang daar geen vrouwenmisbruik aan de orde is. Deze business trekt wel veel

ongewenste bezoekers aan en zorgt voor drugshandelaren die weer op de vele bezoekers afkomen. Deze twee straten hebben wij herontwikkeld en hebben er zo'n 50 woningen en vele bedrijfsruimten gerealiseerd waar huurders goed kunnen wonen en waar jonge ondernemers hun eigen buurtje hebben gemaakt.

Wij werken hier weliswaar met gematigde en ingroeihuren, maar kijken vooral naar het maatschappelijke en stedelijke resultaat. Een gemengde woon- en werkbuilt die toegankelijk is voor iedereen en waar weer meer mensen wonen en er weer een vorm van goede sociale controle is. Na ruim 25 jaar geleden opgericht te zijn als sociale gebiedsontwikkelaar hebben we aangetoond dat het mogelijk is om je als vastgoedbedrijf maximaal in te zetten voor de stad en het geld dat daarvoor nodig is zelf te verdienen.

Daarvoor dank aan alle mensen die de afgelopen 25 jaar nauw betrokken zijn geweest bij en zijn bij Stadsgoed!

Amsterdam, 16 juni 2026

Dhr. drs. Ronald J.A. Wiggers, directeur Stadsgoed N.V.

Bestuursverslag

Missie en visie

De primaire doelstelling van Stadsgoed N.V., zoals vastgelegd in artikel 3 van de gewijzigde statuten van 19 november 2024, is:

Het versterken van de woonfunctie, leefbaarheid en toegankelijkheid van, in het bijzonder, postcodegebied 1012 te Amsterdam door het verkrijgen, beheren, exploiteren, huren en verhuren van panden.

Als deelneming van Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. (100% deelneming van Stichting Stadgenoot), de gemeente Amsterdam, Stichting BPL Pensioen en Stichting Rabobank Pensioenfonds, zijn wij maatschappelijk betrokken en gericht op het behalen van financieel en maatschappelijk rendement.

Het werken aan een leefbare, veilige en duurzame binnenstad van Amsterdam doen wij niet alleen maar met de in het gebied aanwezige mensen. Wij verbinden en legitimeren ons actief naar bewoners, ondernemers, de buurt en certificaathouders. Wij kijken naar de buurt om vervolgens te komen tot een integrale aanpak met hulp van een buurtregisseur, politie, buurtbewoners, straatmanagers, ondernemersverenigingen, eigenarenverenigingen, bedrijfsinvesteringszones (BIZ), corporaties, stadsdeel en gemeente. We houden ons daarbij ook bezig met reclame-uitingen, vergunningen, graffiti-bestrijding, schoonmaken en branchering. De door ons gehanteerde kernwaarden zijn fatsoenlijk, daadkrachtig, betrouwbaar en verbindend en wij werken vanuit een duidelijke klantvisie gericht op tevreden klanten.

Naast de primaire doelstelling heeft Stadsgoed als doel het behouden en bevorderen van sociale en betaalbare huurvoorzieningen in de binnenstad van Amsterdam. In bredere zin betreft dit zowel woonruimte als bedrijfsruimte. Misbruik en ongewenst gebruik zoals niet toegestane verhuur aan toeristen en onderverhuur zal worden bestreden. Wij streven naar een grotere portefeuille dan de huidige maar met nadruk op behoud van het percentage sociale huurwoningen en groei in het middensegment. Bedrijfsruimten moeten toegankelijk blijven door ingroeihuren en het toepassen van een maatschappelijke afslag op de huur.

De aanpak na acquisitie van panden bestaat uit hoogkwalitatieve restauratie en/of herontwikkeling én verduurzaming, waarvoor wij vervolgens betrokken huurders zoeken. Het kader waarbinnen dit gebeurt, is de gebiedsgewijze aanpak samen met de gemeente. Stadsgoed is niet primair gericht op losse panden, Stadsgoed doet aan locatieontwikkeling en -beheer. Meestal op het schaalniveau van een stuk straat of van één bouwblok. Het gaat dan om gebouwen én de openbare ruimte.

Activiteiten

Stadsgoed N.V. is als vastgoedbelegger specifiek gericht op vastgoed in de Amsterdamse binnenstad. Het gaat hierbij om de aankoop, restauratie, (her)ontwikkeling, verduurzaming en verhuur van specifieke panden als verwoord in de missie en visie. Het belangrijkste gebied waarbinnen wordt geopereerd is het postcodegebied

1012 te Amsterdam. Ook daarbuiten heeft en verwerft Stadsgoed vastgoed in eigendom. De vastgoedportefeuille bestaat voor ongeveer de helft uit bedrijfsruimte eenheden, de andere helft bestaat uit sociale, middenhuur en geliberaliseerde huurwoningen. Een lijst van panden in bezit is als bijlage aan het jaarverslag toegevoegd.

Juridische structuur

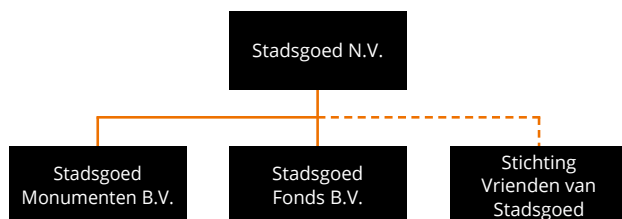
Certificaathouders

De aandelen van Stadsgoed N.V. zijn voor 100% in het bezit van Stichting Administratiekantoor Stadsgoed N.V. Deze stichting heeft certificaten van aandelen Stadsgoed N.V. uitgegeven aan vier certificaathouders. Stadsgoed N.V. heeft sinds 8 juli 2016 en per 31 december 2025 de volgende vier houders van certificaten van aandelen Stadsgoed N.V.: Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V. houdt per 31 december 2025 36,49% van de certificaten, de gemeente Amsterdam 16,13% en de pensioenfonds Stichting Rabobank Pensioenfonds en BPL Pensioen houden ieder 23,69%.

Verbindingen

Stadsgoed N.V. heeft twee 100% dochterondernemingen, Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V.

Daarnaast is er sinds 2006 de Stichting Vrienden van Stadsgoed. Op basis van bestuurlijke verbintenissen wordt deze entiteit volledig meegeconsolideerd.



Stadsgoed N.V. heeft naast de directeur acht medewerkers in dienst. Het betreft per 31 december 2025 in totaal 7,8 fulltime-equivalent (fte) op basis van 36 uur per week.

Structuurregime

Het structuurregime is voor Stadsgoed N.V. niet van toepassing en de NV is hierdoor niet onderworpen aan de structuurregeling.

Raad van Commissarissen

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad bestond uit de heer ir. M. de Langen als voorzitter en de heer mr. M.A. van Haelst, mevrouw drs. N.D.E. Maarsen MRE en de heer drs. D.F. Boutkan als leden tot 10 juli 2025. De Raad heeft in deze samenstelling twee keer vergaderd.

Per 10 juli 2025 is de heer M.A. van Haelst volgens rooster afgetreden. De Raad heeft na het aftreden van de heer Van Haelst één keer met drie leden vergaderd.

Vervolgens is Mevrouw S. Heering is per 1 oktober 2025 benoemd als lid. In deze nieuwe samenstelling heeft de raad één keer vergaderd.

Alle leden van de Raad zijn conform de statuten onafhankelijk en hun beloning is niet afhankelijk van het bedrijfsresultaat.

Rooster van aftreden

De leden van de Raad worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen voor maximaal vier jaar worden herbenoemd. Het rooster van aftreden is per eind 2025 als volgt.

RvC lid	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Datum van aftreden
Ir. M. de Langen	1 juli 2022	1 juli 2026	1 juli 2030
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	8 juli 2023	8 juli 2027	8 juli 2031
Dhr. drs. D.F. Boutkan	8 juli 2024	8 juli 2028	8 juli 2032
Mw. S. Heering	1 oktober 2025	1 oktober 2029	1 oktober 2033

Vergoedingen Raad van Commissarissen

De vergoedingen aan de leden van de Raad waren over 2025 als volgt: *

Dhr. ir. M. de Langen	€ 10.000
Dhr. mr. M.A. van Haelst	€ 3.750
Mw. drs. N.D.E. Maarsen MRE	€ 7.500
Dhr. drs. D.F. Boutkan	€ 7.500
Mw. S. Heering	€ 3.750

(vergoeding is abusievelijk voor 6 maanden, dit zal in 2026 gecorrigeerd worden)

*Genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Stichting Vrienden van Stadsgoed

De Vriendenstichting is opgericht in 2006 en bedoeld om Stadsgoed N.V. financieel te ondersteunen bij kostbare restauraties van veelal historische bouwdelen van panden. De Stichting heeft een PR-functie en fungeert als denktank voor Stadsgoed N.V. Het bestuur van de Stichting wordt gevormd door Stadsgoed N.V.

Resultaat, eigen vermogen en begroot resultaat 2026

Resultaat

Het jaarresultaat over 2025 bedraagt € 37.571.689 positief. Over het boekjaar 2024 was dit resultaat € 10.762.846 positief.

Het hogere jaarresultaat ten opzichte van voorgaand jaar is vooral het gevolg van een positievere waardeverandering van het vastgoed. Hogere huuropbrengsten waren er naast de jaarlijkse verhogingen met name door opleveringen, aflopende ingroei huur en minder huurkortingen. De kosten uitbesteed werk onder de bedrijfslasten waren per saldo hoger door met name hogere lasten voor onderhoud.

Het direct jaarresultaat, het jaarresultaat exclusief waardeveranderingen, bedroeg over 2025 € 7,2 miljoen positief en was daarmee € 0,3 miljoen hoger dan het direct jaarresultaat over 2024 van € 6,9 miljoen positief. De in het jaarresultaat opgenomen waardeverandering vastgoedbeleggingen bedroeg in 2025 € 30,3 miljoen positief tegen € 3,9 miljoen positief in 2024. Exclusief deze waardeverandering en belastingen bedroeg het resultaat over 2025 € 9,2 miljoen positief tegen € 8,7 miljoen positief over 2024. Dit is een stijging van dit resultaat met € 0,5 miljoen en dit resultaat ligt € 0,5 miljoen boven de verwachting van € 8,7 miljoen uit het jaarverslag 2024.

De totale positieve waardeverandering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedroeg € 31,3 miljoen en wordt veroorzaakt door een positieve waardeveran-

dering van de woningportefeuille van € 1,1 miljoen en een positieve waardeverandering van de bedrijfsruimteportefeuille van € 30,2 miljoen. De negatieve waardeverandering voor vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bedroeg per saldo € 0,9 miljoen en bestaat uit per saldo positieve waardeveranderingen bij opleveringen en negatieve waardeveranderingen bij de inschatting van verwachtingen voor nog op te leveren projecten.

De stijging van de waarde van de woningportefeuille wordt vooral veroorzaakt door hogere huurinkomsten uit opleveringen, huurindexatie of mutatie van huurders wat een positief effect heeft op de marktwaarde. Anderzijds zijn door de invoering van de Wet betaalbare huur (Wbh) in 2024 de huren van nu gereguleerde woningen afgenomen wat een dempend effect heeft op de marktwaarde van de woningen.

De positieve waardeverandering van de bedrijfsruimten komt met name doordat op portefeuilleniveau de huurinkomsten en vooral de markthuren zijn toegenomen. Een forse stijging van de markthuren bij enkele objecten leidde tot een grote stijging van de marktwaarde van deze objecten.

De bedrijfsopbrengsten waren hoger door toegenomen huuropbrengsten. De huuropbrengsten stegen van € 13,8 miljoen in 2024 naar € 14,5 miljoen in 2025, een niet afgeronde stijging van 5,3%. Deze stijging wordt onder andere veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhogingen van woningen, indexering van bedrijfsruimtecontracten en huurprijsherziening, de aankoop uit voorgaand

jaar, aflopende ingroeihuren en opleveringen.

De bedrijfslasten exclusief de waardeverandering vastgoedbeleggingen namen toe met € 0,6 miljoen. Deze stijging van de bedrijfslasten komt voornamelijk door € 0,5 miljoen hogere lasten voor onderhoud en € 0,1 miljoen hogere kosten door een lagere waardering van het vastgoed in eigen gebruik samen met hogere overige bedrijfskosten.

Het saldo van de financiële baten en lasten van € 1,4 miljoen negatief was € 0,2 miljoen positiever dan het saldo in 2024 van € 1,6 miljoen negatief.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen steeg van € 237,9 miljoen eind 2024 naar € 270,3 miljoen jaareinde 2025. In de Algemene Vergadering en Vergadering van Stemgerechtigden van 10 juli 2025 werd besloten om over het boekjaar 2024 een dividend uit te keren van € 5,2 miljoen en het restant van het resultaat, een bedrag van € 5,6 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Over het boekjaar 2025 wordt voorgesteld om het resultaat van € 37.571.689 als volgt te bestemmen: Een bedrag aan dividend uit te keren van € 5.261.745 en aan de overige reserves een bedrag toe te voegen van € 32.309.944. Dit voorstel wordt voorgelegd aan de Algemene Vergadering en de Vergadering van Stemgerechtigden van 30 juni 2026.

Begroot resultaat 2026

Het begrote resultaat voor 2026 bedraagt, uitgaande van

de op 27 november 2025 door de Algemene Vergadering en de Vergadering van Stemgerechtigden vastgestelde begroting 2026, exclusief de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen en belastingen, € 8,8 miljoen positief. Dit € 0,4 miljoen lagere resultaat ten opzichte van 2025 wordt verwacht door € 0,1 miljoen lagere huur- en serviceopbrengsten, € 0,1 miljoen hogere kosten uitbesteed werk, € 0,1 miljoen hogere personeelskosten, € 0,2 miljoen lagere overige bedrijfskosten en € 0,3 miljoen hogere financiële lasten. Door de begrote vennootschapsbelasting van € 1,9 miljoen is het begrote resultaat voor 2026 na belastingen en exclusief waardeveranderingen vastgoedbeleggingen van € 6,9 miljoen € 0,3 miljoen lager dan het gerealiseerde resultaat na belastingen en exclusief waardeveranderingen vastgoedbeleggingen over 2025.

Financiering en kasstromen

Financiering

Het saldo van rentelasten -en baten over 2025 bedroeg € 1,4 miljoen tegen € 1,6 miljoen over 2024. In 2025 is voor € 91.929 afgelost op bestaande leningen. Een nieuwe lening werd aangegaan voor van € 0,7 miljoen. De solvabiliteit steeg van 75,0% eind 2024 naar 77,1% jaareinde 2025.

Voor de financiering van aankopen en herontwikkelingen kan het bestuur van de vennootschap een verzoek neerleggen bij de houders van certificaten van aandelen, waarbij de institutionele beleggers in Stadsgoed N.V. in

2016 een bevestigd totaal commitment zijn aangegaan van € 59,0 miljoen. Van dit commitment is per jaareinde alles opgenomen. Naast dit commitment is door onderlinge afspraken tussen certificaathouders een extra commitment beschikbaar gesteld van € 11,0 miljoen. Van dit extra commitment is in voorgaande jaren € 5,9 miljoen opgevraagd. Hierdoor is eind 2025 nog € 5,1 miljoen commitment beschikbaar.

Stadsgoed N.V. maakt geen gebruik van instrumenten om renterisico's af te dekken voor zover het variabele rente betreft. Dit is bewust gedaan omdat Stadsgoed N.V. de consequenties van een eventuele stijging van deze variabele rentes geruime tijd kan opvangen.

Kasstromen

De kasstromen uit operationele activiteiten waren € 8,3 miljoen positief. De kasstromen uit investeringsactiviteiten waren € 4,6 miljoen negatief en bestonden uit aankopen van € 1,3 miljoen, voor € 3,2 miljoen uit overige investeringen in vastgoedbeleggingen in exploitatie en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en voor € 0,1 miljoen uit investeringen in materiële vaste activa. De kasstromen uit financieringsactiviteiten waren € 4,5 miljoen negatief. In 2025 werd € 5,2 miljoen dividend uitbetaald, € 0,1 miljoen aan leningen afgelost en voor € 0,7 miljoen een nieuwe lening afgesloten. De waarborgsommen namen per saldo toe met € 0,1 miljoen.

Per saldo was de mutatie liquide middelen in 2025 € 0,8 miljoen negatief. Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van de huidige onderneming, kunnen de geplande inves-

teringen en verschuldigde aflossingen in de komende jaren uit de huurstroom en binnen de bestaande financieringsfaciliteiten en afspraken met houders van certificaten Stadsgoed N.V. worden voldaan. Daarnaast is de solvabiliteit per 31 december 2025, gestegen naar 77,1%, een goede basis voor toekomstige herfinanciering van leningen waarvan de eerste half 2026 moet plaatsvinden voor € 5,0 miljoen. Van de tweede grote lening van € 2,5 miljoen eindigt de looptijd half 2027.

Waardering

De vastgoedbeleggingen worden volgens de regelgeving voor de jaarverslaggeving gewaardeerd op marktwaarde (RJ 213). In 2025 is in het eerste kwartaal de volledige vastgoedportefeuille getaxeerd door een nieuwe taxateur omdat de regelgeving voor taxaties dit vereiste. De taxatie is net als in voorgaande jaren uitgevoerd door een externe - Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - gecertificeerde taxateur. De taxatie 2025 betrof na de volledige taxatie in het eerste kwartaal, conform NRV-richtlijnen voor taxaties hertaxaties en markttechnische updates, per kwartaal een markttechnische update van de hele vastgoedportefeuille. Aan het einde van het jaar is de gehele portefeuille hierdoor aangepast aan de algemene marktomstandigheden. Als waardepeildatum van deze taxatie 2025 geldt 31 december 2025.

Risicomanagement

Risicobeheerkader

Het beheersen van risico's en het voeren van een intern en extern risicobeleid is één van de kerntaken van het management.

Het beleid van Stadsgoed is gericht op handhaving van een goede vermogens- en liquiditeitspositie waarmee voldaan kan worden aan de verwachtingen van certificaaithouders, de betalingsverplichtingen aan crediteuren en financiers van vreemd vermogen kunnen worden nageleefd en de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten binnen het gestelde kader kan worden uitgevoerd. Het management bewaakt zowel het rendement op het eigen vermogen als het niveau van uit te keren dividenden aan certificaaithouders volgens de vastgelegde afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in de overeenkomst houdende administratievoorwaarden en overige afspraken betreffende Stadsgoed N.V.

Risicobeleid

Stadsgoed heeft een risicobeleid dat door het management als passend voor de omvang en meegroeïend met de organisatie wordt gezien. Dit houdt o.a. in dat door de groei van de vastgoedportefeuille en toenemende complexiteit waarbinnen gewerkt wordt risico's steeds beter in kaart moeten worden gebracht. Hiertoe zal het risicobeleid van Stadsgoed, voor zoverre niet al vastgelegd in de overeenkomst houdende administratievoorwaarden Stadsgoed N.V., waar nodig geacht door het bestuur steeds nader worden uitgewerkt en beschreven. Analyse en vastlegging van risico's, het bepalen van hier-

bij passende risicolimieten en de wijze van controle op de risico's en limieten zijn belangrijke aandachtspunten voor het management.

Het streven is om door middel van het vastleggen van de belangrijkste bedrijfsprocessen en het vastleggen van de bij die processen behorende interne en externe documentatie een beheersingsomgeving te ontwikkelen en te onderhouden die slagvaardigheid blijft garanderen en waar het voor alle werknemers goed te begrijpen is wat binnen de beheersingsomgeving van hen wordt verwacht.

Beheersing van risico's

In het verslagjaar is voor wat betreft de beheersing van risico's met name aandacht gegeven aan het beheersen van het debiteurenrisico en is extra aandacht besteed aan ICT-risico's door vervanging van apparatuur. Ook is er toegenomen aandacht voor het leegstandsrisico doordat de leegstand bij mutatie toeneemt door de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden.

In 2025 zijn in het gehanteerde ERP-systeem en overige kantoorautomatisering geen essentiële wijzigingen aangebracht.

Het management van Stadsgoed onderkent de volgende voor de organisatie belangrijkste risico's:

- Debiteurenrisico;
- liquiditeitsrisico;
- renterisico;
- leegstands- en verhuringsrisico;
- projectrisico;

- waarderingsrisico;
- ICT-risico.

Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico is het risico dat een debiteur niet aan zijn verplichtingen kan of wil voldoen. Voor Stadsgoed vloeien debiteurenrisico's voort uit vorderingen op huurders. De betalingen van huurders worden dagelijks verwerkt, voortdurend gevolgd en bij niet tijdige betaling wordt direct actie ondernomen om ervoor te zorgen dat betaling alsnog volgt. Deze benadering zorgt ervoor dat onder normale omgevingsomstandigheden de achterstanden beperkt blijven en de verliezen op niet betalende huurders gering.

Eind 2025 bedroeg de voorziening voor niet te ontvangen huurbetalingen 0,2% van de netto-omzet inclusief overige bedrijfsopbrengsten (2024: 0,2%).

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat Stadsgoed over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het uitgangspunt bij het beheer van het liquiditeitsrisico is dat er voor zover mogelijk steeds voldoende liquiditeiten of toegang tot liquiditeiten is zodat tijdig aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen kan worden voldaan. Daartoe wordt het dagelijks bijgewerkte kasstroomoverzicht nauwlettend gevolgd en worden in de toekomst te betalen kosten en investeringen afgezet tegen de beschikbare liquiditeit. Voor investeringen m.b.t. de aankoop van vastgoed gelden daarnaast de met de certificaaithouders gemaakte afspraken betreffende een aangegaan

commitment. Dit houdt in dat bij aankopen Stadsgoed, binnen voorwaarden, een beroep kan doen op verschaffing van eigen vermogen door certificaathouders. Het financieringsbeleid van Stadsgoed houdt in dat de met de financiers overeengekomen ratio's worden bewaakt en beleid is om ook aan deze ratio's onder normale omstandigheden in ruime mate te kunnen voldoen. In 2025 kon op ieder moment aan alle ratio's worden voldaan.

De intern toegestane Loan-to-Value (LTV) is maximaal 50%. Deze LTV is met de certificaathouders afgesproken en vastgelegd in de administratievoorwaarden. Jaareinde 2025 bedroeg de LTV 22,8%, een daling ten opzichte van de 25,2% jaareinde 2024. De solvabiliteit jaareinde 2025 steeg naar 77,1% ten opzichte van de 75,0% jaareinde 2024.

Renterisico

Het beleid van Stadsgoed is om renterisico's niet af te dekken als het management van mening is dat het risico van een stijging van de rente afdoende door de resultaten kan worden opgevangen. Stadsgoed maakt op dit moment dan ook geen gebruik van financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's.

Indien de huidige rente stijgt heeft dit een te overzien effect op het begrote directe resultaat en eigen vermogen. Eind 2025 heeft Stadsgoed geen variabel rentende leningen op de balans.

Leegstands- en verhuringsrisico

Het leegstandsrisico voor Stadsgoed houdt in dat

Stadsgoed geconfronteerd kan worden met - structurele - leegstand, dat verhuringen niet marktconform plaatsvinden of op een niet verantwoorde wijze plaatsvinden. De laatste twee risico's hebben betrekking op de maatschappelijke aanpak van Stadsgoed. Verhuringen kunnen namelijk plaatsvinden met kortingen of tegen een lagere dan marktconforme huur omwille van de door Stadsgoed gewenste invulling van een te verhuren ruimte.

Het risico van structurele leegstand wordt ondervangen door het tijdig inschakelen van een externe makelaar voor objecten waarvoor Stadsgoed onvoldoende toegang heeft tot of kennis heeft van de bij die objecten behorende specifieke huurdersmarkt. De vastgoedmarkt in Amsterdam is de laatste jaren dusdanig dat het risico op structurele leegstand gering is geweest. In 2025 hebben er bij zowel woningen als bedrijfsruimten iets meer dan normaal geachte opzeggingen voorgedaan. Bij woningen had dit te maken met de Wet betaalbare huur (Wbh) waardoor er meer opzeggingen waren van huurders die een woning gingen kopen. Bij bedrijfsruimten was er een opvallende toename van indeplaatsstellingen.

De verwachting is dat er de komende jaren sprake blijft van een aanbieders huurmarkt.

Door de invoering van de Wbh per 1 juli 2024 vallen de huren van woningen in de vrije sector die niet de vereiste 187 WWS-punten halen terug naar de categorie van de middenhuur. Bij nieuwe verhuringen kan dit een lagere huuropbrengst betekenen. Stadsgoed kent een gematigd huurprijsbeleid waardoor de invloed hiervan gering zal zijn. Daarnaast worden er investering gedaan in met name verduurzaming van woning waardoor de

terugval in huurpunten kan worden beperkt.

Het risico van niet marktconforme of niet verantwoorde verhuur wordt beheerst door interne afspraken waarbij verhuurmutatievoorstellen worden vastgelegd en getoetst aan externe taxaties en het bestaande verhuurbeleid.

Projectrisico

Nieuwe investeringsvoorstellen doorlopen een proces waarbij alle functies van Stadsgoed worden betrokken zodat alle aspecten, zoals financiële en technische haalbaarheid en verhuurbaarheid, van een investering goed worden beoordeeld. Vervolgens wordt het voorstel, voor zover het een aankoop betreft, ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en/of de certificaathouders indien de aankoop het mandaat van de bestuurder van Stadsgoed overstijgt.

Soms komt het voor dat werkzaamheden waaruit blijkt dat die achteraf of gaandeweg de uitvoering als 'project' behandeld hadden moeten worden omwille van de veiligheid en/of snelheid toch worden doorgezet en uitgevoerd. Voor de beheersing van de risico's die hierbij ontstaan is er gedurende zo'n proces nauw contact tussen de directeur en de verantwoordelijk projectleider. In 2025 heeft zich dit ten dele voorgedaan bij werkzaamheden waarbij bij mutatie zich de mogelijkheid voordeed om meerdere woningen in één pand, Kolksteeg 4, tegelijk uit te gaan voeren.

Vanwege de beschikbaarheid aan capaciteit en de betaalbaarheid werkt Stadsgoed met één aannemer samen

door middel van een raamovereenkomst. Deze overeenkomst betreft het uitvoeren van werkzaamheden in regie, waarbij de aannemer op verzoek bij meerdere onderaannemers offertes opvraagt met betrekking tot de voorgeschreven werkzaamheden. De aannemer biedt wekelijks zijn uren, kosten materiaal en parkeerkosten gespecificeerd aan en deze worden na beoordeling voor akkoord teruggestuurd. In 2025 uitgevoerde werkzaamheden aan onder andere Sint Annendwardsstraat 5, 7 en 9, Damrak 17, Oudezijds Voorburgwal 12 en Oude Hoogstraat 10 zijn op deze wijze uitgevoerd.

Waarderingsrisico

Het waarderingsrisico houdt in dat het risico aanwezig is dat de waardering van vastgoedbeleggingen door de externe taxateur gedaan wordt o.b.v. verkeerde basisgegevens. Deze gegevens zijn afkomstig uit het ERP-systeem van Stadsgoed waarin alle relevante informatie m.b.t. het vastgoed wordt vastgelegd. Per kwartaal worden aan de taxateur de gegevens verstrekt die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de taxaties.

Om dit risico te beperken worden de gegevens door vier ogen, de business controller en de bestuurder, bekeken en beoordeeld alvorens de gegevens aan de taxateur worden verstrekt.

ICT-risico

ICT-risico's hebben te maken met ongewenste gebeurtenissen die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de beschikbaarheid, integriteit en/of vertrouwelijkheid van de informatie of de verwerking van deze informatie. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt naar opzet-

telijke en onopzettelijke gebeurtenissen. Stadsgoed onderhoudt in samenwerking met haar ICT-leveranciers een voor de organisatie passende en goede beveiligingsstructuur. Waar nodig worden maatregelen genomen om tot verbeteringen te komen.

Een deel van de in 2022 geconstateerde beveiligingspunten m.b.t. de kantoorautomatisering werd ook in 2025 verder opgevolgd en de beveiliging verbeterd. In 2025 hebben er geen cyberincidenten plaatsgevonden.

Investerings

Totale investeringen in het verslagjaar

In het verslagjaar werd voor een bedrag van € 4,6 miljoen geïnvesteerd. Hiervan werd € 2,6 miljoen geïnvesteerd in vastgoedbeleggingen in exploitatie en € 1,9 miljoen in vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. Van de € 2,6 miljoen voor vastgoedbeleggingen in exploitatie was € 1,3 miljoen voor een aankoop en € 1,3 miljoen voor vastgoedverbeteringen. Daarnaast werd voor een bedrag van € 0,1 miljoen geïnvesteerd in andere vaste bedrijfsmiddelen.

Aankopen

In 2025 is het pand Oudekerksplein 60 aangekocht. Het betreft een winkelruimte met twee zelfstandige woningen.

Vastgoed in ontwikkeling

In 2025 werd geïnvesteerd in de projecten:

- Damrak 17; winkelruimte en twee woningen, heront-

wikkeling naar winkelruimte en drie woningen.

- Oudezijds Voorburgwal 12; huisvesting voor daklozen.
- Sint Annendwardsstraat 5, 7 en 9: herontwikkeling van voormalige prostitutiepanden.
- Oude Hoogstraat 10; renovatie drie woningen.
- Sint Jacobsdwardsstraat 6; herontwikkeling bedrijfsruimte naar één woning.

Vastgoedverbeteringen

Vastgoedverbeteringen betreffen investeringen in vastgoedbeleggingen in exploitatie welke tot een aanzienlijke verbetering van het vastgoed leiden. In 2025 werd op deze wijze o.a. geïnvesteerd in:

- Heintje Hoekssteeg 24; opknappen en verduurzaming woning.
- Geldersekade 64; opknappen en verduurzaming woning.
- Geldersekade 82; verduurzaming zes woningen.
- Heintje Hoekssteeg 20; verduurzaming woning.
- Kolksteeg 4; opknappen en verduurzaming drie woningen.
- Haarlemmerdijk 80; opknappen winkelruimte na uitkoop huurder.

Subsidies

Wonen boven bedrijven

In Nederland, vooral in grote steden en dus ook in Amsterdam, staan nog steeds veel verdiepingen leeg boven winkels en bedrijven in winkelcentra en aanloopstraten. Deze leegstand betekent niet alleen een grote verspilling

van ruimte, maar doet ook een aanslag op de kwaliteit van de binnensteden en laat een deel van de economische potentie van steden onbenut.

Door de oorspronkelijke woonfunctie te herstellen, neemt de veiligheid en levendigheid van winkelgebieden en aanloopstraten toe. Gevels en (monumentale) panden kunnen behouden blijven. Het levert een bijdrage aan de sociale samenhang in de stad en voorkomt mogelijk verval van gebouwen. Bovendien levert het vooral woningen op voor specifieke doelgroepen voor wie krapte op de woningmarkt bestaat. Stadsgoed N.V. zet zich actief in om deze problematiek te helpen oplossen en de gemeente Amsterdam kent een subsidieregeling voor het creëren van nieuwe, zelfstandige woningen boven winkels en bedrijven of voor het maken van een loopbrug, buitentrap of andere toegang voor de nieuwe zelfstandige woning(en).

Subsidie instandhouding monumenten (Sim)

De monumentenzorg heeft baat bij eigenaren die goed voor hun monument zorgen. Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal twintig rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden. Met deze status wil de rijksoverheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap stimuleren. De status van professionele organisatie biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie. Stadsgoed Monumenten B.V. heeft deze status sinds 23 januari 2019.

Op 29 maart 2019 heeft Stadsgoed Monumenten B.V. op grond van de Sim een aanvraag voor subsidie ingediend voor de jaren 2020-2025. De subsidie is op 28 augustus

2019 toegekend voor een bedrag van € 403.552. Door toevoeging van rijksmonumenten aan deze toegekende subsidie is de subsidie op 27 augustus 2024 verhoogd met € 76.474 tot € 480.026. De subsidie mag worden ingezet binnen het instandhoudingsplan van de betreffende rijksmonumenten. De subsidie wordt voor 90% bevoorschot. In 2025 is een bedrag van € 129.359 als voorschot ontvangen (2024: € 60.532). In 2025 is subsidie aangevraagd voor de nieuwe periode 2026-2031. Voor deze periode is op 10 oktober 2025 een beschikking ontvangen voor een bedrag van € 1.617.518.

Vastgoedreserve Aanpak Binnenstad

Bewoners, instellingen en ondernemers kunnen subsidie aanvragen voor initiatieven die bijdragen aan de transformatie van de binnenstad waardoor Amsterdammers en nieuwe bezoekers worden aangetrokken. Het doel van de regeling is de kwaliteit van de binnenstad voor bewoners en bezoekers te verbeteren door met een meer divers aanbod van cultuur, horeca, nijverheid, ambacht, werk- en buurtvoorzieningen en andersoortig toerisme Amsterdammers en nieuwe bezoekers aan te trekken (bron: Amsterdam.nl).

Voor de hierboven beschreven Aanpak Binnenstad kan Stadsgoed N.V. onder voorwaarden een financiële bijdrage ontvangen uit de voor vastgoeddeelnemingen van de gemeente Amsterdam toegankelijke vastgoedreserve Aanpak Binnenstad.

De invulling van de bedrijfsruimte Oude Hoogstraat 23 waarvoor in 2024 subsidie was ontvangen, is in 2025 niet

veranderd ten opzichte van de invulling als laag kwalitatieve souvenirwinkel bij aankoop in 2024.

Onderhoud

Stadsgoed N.V. is zuinig op haar bezit en investeert veel in onderhoud, dit betreft zowel klachtenonderhoud, mutatieonderhoud als planmatig onderhoud. Daarmee behouden de veelal monumentale panden de goede staat die na restauratie is gecreëerd en zijn een meerwaarde voor de uitstraling van de buurt en de stad.

In 2025 bedroegen de kosten voor onderhoud € 1,8 miljoen, dit is € 0,5 miljoen meer dan de kosten in 2024 en € 0,2 miljoen meer dan het begrote bedrag voor 2025. De kosten voor onderhoud bedroegen in 2025 12,4% van de huuropbrengsten. In 2024 was dit 9,8%. Het hogere percentage bestaat uit hogere huuropbrengsten in 2025 van 5,4% en vooral uit hogere onderhoudskosten van 33,8%. De uitgaven voor met name planmatig onderhoud hebben een cyclisch karakter. De kosten voor onderhoud zijn voor 2026 begroot op € 1,6 miljoen.

Verhuur

Verhuur van woningen

De Amsterdamse markt voor huurwoningen was in 2025 een aanbiedersmarkt. De woningen van Stadsgoed N.V. worden door de ligging in het centrum van Amsterdam en door de goede staat en uitstraling zeer gewaardeerd door huurders. Ook kent Stadsgoed N.V. een gematigd

huurprijsbeleid waardoor woningen ook in de vrije sector langere tijd worden gehuurd en na opzegging meestal aansluitend verhuurd. Stadsgoed N.V. kent dan ook geen structurele leegstand en nagenoeg geen frictie-leegstand. Eind 2025 heeft Stadsgoed N.V. 275 woningen in exploitatie, verdeeld over 60 sociale woningen en 215 geliberaliseerde en middenhuur woningen. Stadsgoed N.V. werkt niet met wachtlijsten, woningen worden waar nodig verhuurd aan bestaande huurders bij renovaties of als dit sociaal maatschappelijk wenselijk is. Wij werken ook, waar toepasselijk, mee aan de voorrangregeling Beroepsgroepen. In andere gevallen worden de woningen aangeboden via de website en/of via een lijst van geïnteresseerde woningzoekenden. De huren van de sociale huurwoningen worden jaarlijks, conform overheidsbeleid, verhoogd met het toegestane maximale percentage in relatie tot het inkomen van de huurders.

Huurverhoging

In 2025 mochten de huren van sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen per 1 juli verhoogd worden met maximaal 5,0% als de kale huur € 350 of meer per maand was en met maximaal € 25 als de kale huur lager was dan € 350. Voor middeninkomens bedroeg de maximale huurverhoging € 50 per maand en voor hogere inkomens € 100 per maand. De hoogte van de verschillende inkomenscategorieën met de maximale huurverhoging per 1 juli 2025 was als volgt.

De jaarlijkse verhoging voor de middenhuur was in 2025 gemaximeerd op 7,7%.

De geliberaliseerde huurwoningen worden door Stadsgoed N.V. normaliter verhoogd met inflatie indien de huur zich al op het niveau van de markthuur bevindt en anders met inflatie plus 1%, mits binnen hetgeen bepaald in de huurovereenkomsten. Voor 2025 was de huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen gemaximeerd op 4,1%, de inflatie van 3,1% plus 1%.

Eind 2025 zijn alle verhuurbare woningen verhuurd.

Verhuur van bedrijfsruimten

Bij bedrijfsruimten deed zich in 2025 geen structurele leegstand voor. Eind 2025 heeft Stadsgoed N.V. 210 bedrijfsruimten in exploitatie. Eén hiervan is in eigen gebruik als kantoor voor de sociaal technisch gebiedsbeheerder van Stadsgoed N.V. Voor leegkomende bedrijfsruimten met specifieke kenmerken waardoor verhuur aan een beperktere doelgroep kan plaatsvinden of waarbij het verhuurproces in het algemeen langer kan duren wordt in voorkomende gevallen tijdig een makelaar ingeschakeld om de kans op

een lange leegstandsperiode te verkleinen. De huren van winkel, bedrijfs- en kantoorruimtes werden in 2025 conform de contracten verhoogd met huurprijsindexatie percentages tussen 2,8% en 4,1%.

De markt voor bedrijfsruimte in de binnenstad van Amsterdam blijft krap en het aanbod van goede bedrijfsruimten en locaties is schaars. Van leegstand is amper sprake en de huurprijzen zijn hoog. Door de locatie van de bedrijfsruimten en het gegeven dat huurders het gehuurde niet snel willen opgeven door de hoge overnamesommen die doorgaans in Amsterdam gelden waren er ook in 2025 slechts enkele opzeggingen maar wel meerdere verzoeken tot indeplaatsstelling. Omdat Stadsgoed voor sommige bedrijfsruimten bewust werkt met kortlopende contracten zijn er in 2025 diverse contracten vernieuwd.

Eind 2025 is van de verhuurbare bedrijfsruimten er één leegstaand.

Huishouden van één persoon	Huishouden van twee of meer personen	Maximale huurverhoging per 1 juli 2025
Inkomen tot € 57.143	Inkomen tot € 66.126	5,0% voor huren vanaf € 350 € 25, als de huur onder de € 350 is
Inkomen tussen € 57.143 en € 67.366	Inkomen tussen € 66.126 en € 89.821	€ 50
Inkomen hoger dan € 67.366	Inkomen hoger dan € 89.821	€ 100

Nieuwe huurders van bedrijfsruimten

Stadsgoed staat voor de bestrijding van monofunctionaliteit en probeert juist fris en vernieuwend ondernemerschap een plek te geven en zo haar bijdrage aan winkeldiversiteit te leveren. Dat kan een buurtfunctie zijn, een geheel nieuw concept of om juist weer jong ondernemerschap een kans te geven.

In 2025 verwelkomde Stadsgoed een aantal nieuwe huurders van bedrijfsruimten. Van deze in 2025 nieuw verwelkomde huurders van bedrijfsruimten lichten wij graag de hiernavolgende huurders toe.

Haarlemmerdijk 80 (Mysandel, Myra Remy)

De bedrijfsruimte aan de Haarlemmerdijk 80 werd gehuurd door een familie die hier eerst een broodjeszaak had en later een minisupermarkt. Zij werden ingehaald door de tijd, o.a. door de komst van meer grote supermarkten met het blauwe logo. De verhuurder ziet soms beter dan de huurder dat het niet meer gaat, het concept niet meer winstgevend is, waardoor het beter is om te stoppen. Wij hebben daarom met deze familie goede afspraken gemaakt over minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst.

Allereerst is daarna de pui gewijzigd en de winkelruimte beter toegankelijk gemaakt. Ook is er binnen voor meer lichtinval gezorgd door ramen weer lichtdoorlatend te maken. Tijdens de verbouwing meldde zich een uitstekende kandidaat, iemand die op de Linden- en Noordermarkt staat met een kraam. Zij zocht een winkelruimte in de buurt voor haar grote kledingcollectie. Myra is een

betrokken ondernemster en gestart met een lage huur, zodat een goede start voor haar hier mogelijk wordt gemaakt. Zij heeft er een mooie winkel van gemaakt en direct was zij succesvol. Een mooie tegenhanger, of juist aanvulling, op de vele vintage winkels. Zo houden wij de Haarlemmerdijk gevarieerd en aantrekkelijk.

Sint Annenkwartier

In het Sint Annenkwartier zijn er verschillende panden met nieuwe bedrijfsruimten opgeleverd en er zijn nieuwe huurders bijgekomen. No Limits Art Castle (Stichting Captain Hoek) is 'een kunstorganisatie die de grenzen van de kunstwereld radicaal oprekt. Zij brengen de meest uiteenlopende kunstenaars samen: van makers met het syndroom van Down tot sekswerkers, van queer kunstenaars tot wereldberoemde artiesten'. Zij hebben Sint Annendwarsstraat 9 C gehuurd. Een pand met een zeer opvallende voorgevel in een zeer bijzondere kleurstelling, je vindt het mooi of juist niet. Maar wel historisch verantwoord, want van een schilderij van rond 1901 is deze kleur overgenomen. In het naastgelegen pand is Secluded gaan huren, 'Secluded.lab is een design agency, en ontwerpt merchandise voor haar klanten, waaronder ook 3d modelleren. Ook hebben zij schoenen ontworpen voor Filling Pieces en Accessoires voor Patta. Zelf is ondernemer Malachi Manukure ook nog eens DJ/Producer'.

In de Dollebegijnensteeg 5 A is Glamcult vertrokken naar een andere plek in het Sint Annenkwartier. Namelijk naar de grotere ruimte aan de Oudezijds Achterburgwal 92. De ruimte die zij achterlieten is ingevuld door Teun

Bouwman van Dream Unit. 'Dream Unit is een conceptstore met opkomende ontwerpers van over de hele wereld'. De laatste nieuwe huurder is Rambler, zij hebben een klein pand met 4 bouwlagen aan de Dollebegijnensteeg 9 gehuurd. 'Rambler Studios' biedt een platform en een plek voor jonge getalenteerde 'ramblers', om hun eigen leven te ontwerpen via straatmode'.

Een fraaie verscheidenheid aan nieuwe huurders! Tezamen met de al gevestigde huurders hebben de gezamenlijke ondernemers een eigen buurt gecreëerd. Stadsgoed is er trots op dat haar curatorrol tot deze mooie groep ondernemers (veelal jong en startend) heeft geleid. In 2026 komen er nog een paar op te leveren bedrijfsruimten bij en zijn we klaar. Een mooi moment om op terug te kijken.

Verkopen

In 2025 vonden, in overeenstemming met de langetermijnstrategie, geen verkopen plaats.

Ontwikkelingen in 2025

Raad van Commissarissen Stadsgoed N.V.

In het jaar 2025 bestond de raad uit vier leden. De raad van commissarissen is in 2025 van samenstelling gewijzigd. De heer Van Haelst is per 10 juli 2025 volgens rooster afgetreden. Mevrouw Heering is per 1 oktober 2025 toegetreden als lid van de raad van commissarissen.

Sponsoring

Stadsgoed is betrokken bij de Amsterdamse binnenstad. Wij doen dit niet alleen via het bezit en verhuur van vastgoed maar ook door actief activiteiten die de binnenstad ten goede komen te ondersteunen. In 2025 hebben wij een bijdrage geleverd aan diverse organisaties, initiatieven en straten, waaronder:

- Red Light Jazz, sponsoring;
- Red Light Arts & Culture, sponsoring;
- Stichting Nieuwmarktbuurt, Wallen Festival, sponsoring;
- Vereniging Amsterdam City, lidmaatschap en promotie binnenstad;
- Vereniging van Vrienden van Amsterdamse gevelstenen, lidmaatschap;
- Vereniging van Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad, lidmaatschap;
- Vereniging Vrienden van Stadsherstel, lidmaatschap;
- Vereniging Nationale Monumentenorganisatie, lidmaatschap;
- Vereniging Samenwerkingsorganisatie van Monumenteigenaren, lidmaatschap.

Opvolging jaarplandoelen 2025

In het jaarplan 2025 zijn concrete doelen benoemd. De in het bestuursverslag 2024 benoemde acht hoofddoelen hebben de hieronder beschreven voortgang gehad in 2025. In onderstaande tekst worden per hoofddoel eerst de doelstellingen uit het bestuursverslag 2024 weergegeven en vervolgens de voortgang in 2025.

De doelen opgenomen in het jaarplan voor 2025 waren:

1. Betaalbaarheid en bestaanszekerheid

De aantrekkelijkheid van Amsterdam is in de afgelopen zeven jaar, sinds de oprichting van 1012Inc in 2016, alleen maar toegenomen. Dat betekent dat de huur- en koopprijzen zijn blijven stijgen en de markt voor woningen en bedrijfsonroerendgoed steeds schaarser is geworden. Na coronatijd en de invoering van de Wet Betaalbare Huur zijn (gemiddeld) de woningprijzen voor zowel koop als huur gestegen, “voor bedrijfsonroerendgoed zijn op veel B- en C-locaties prijzen ook weer aan het stijgen”.

Wij willen ons gematigd huurprijsbeleid voortzetten want dat heeft veel opgeleverd. Door de redelijke huren in het sociale, middenhuur en dure huursegment voor woonruimte is aantoonbaar dat bewoners langer blijven wonen. De grote maatschappelijke winst is dat deze bewoners meer bijdragen aan de sociale cohesie in de buurt waarin zij wonen. Ook is er financiële winst: minder mutaties betekent minder mutatieonderhoud en minder mutatieleegstand. De verwachting is dat door de invoering van de Wet Betaalbare Huur er veel minder mutaties zullen gaan plaatsvinden in het sociale segment en voor de middenhuur.

Wij blijven streven naar een gelijke verhouding tussen enerzijds het aantal sociale en middenhuur huurwoningen en anderzijds dure huurwoningen (50/50). De beschikbaarheid van goedkope, en dus nu vooral middenhuur, woningen staat erg onder druk in de duurste binnenstad van Nederland.

Nog meer dan voorheen willen wij de mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt helpen en waar nodig voorrang geven aan zorg- en hulpverleners, docen-

ten en ouderen. Wij maken dan ook, waar toepasselijk, gebruik van de voorrangsregeling Beroepsgroepen.

Voortgang 2025

- Gerenoveerde winkelruimte Haarlemmerdijk 80 verhuurd als kledingwinkel met een maatschappelijke afslaghuur.
- Winkelruimte Nieuwendijk 98 verhuurd aan een Syrische huurder tegen een maatschappelijke huurprijs.
- Winkel-/kantoorruimte Dollebegijnensteeg 9 verhuurd aan Rambler, een kledingmerk dat veel dagbesteding aanbiedt aan jongeren die het moeilijk hebben.
- Verhuring van bedrijfs-/winkelruimten aan de Nieuwe Hoogstraat 29 A en Dollebegijnensteeg 5 A aan passende huurders met kortlopende huurovereenkomsten tegen maatschappelijke huren.
- Kantoorruimte in Prins Hendrikkade 25-26 verhuurd aan een scholenorganisatie.
- Oudezijds Voorburgwal 12 is opgeleverd. In het pand, verhuurd aan een maatschappelijke organisatie, worden zeven dak- en thuislozen gehuisvest.
- De bedrijfsruimte van het opgeleverde pand Sint Anndwarsstraat 7 is verhuurd aan een ondernemer met een interessant ondernemingsplan tegen een redelijke huur.
- Diverse woningen verhuurd aan huurders die vallen onder de voorrangsregeling Beroepsgroepen.

2. Duurzaamheid, minimaal (naar) energielabel D

Er is in het meerjarenplan 2021-2025 afgesproken om jaarlijks maximaal voor € 180.000 (inclusief niet aftrekbaar btw) onrendabel te investeren in duurzaamheid.

Dat bedrag blijkt door de energiecrisis en stijgende bouwkosten al snel achterhaald te zijn en zal fors hoger gaan uitvallen. Eind 2022 hebben we dan ook de duurzaamheidskoers ambitieuzer bijgesteld. Het onrendabel op deze duurzaamheidsinvesteringen in vastgoedverbeteringen schatten wij in op maximaal € 700.000 (inclusief btw) per jaar. Tegelijk is het doel uitgebreid en willen wij alle woningen (ook in rijksmonumenten) uiterlijk in 2028 hebben verduurzaamd naar minimaal energielabel D. Om in aanvulling op de onderhoudsbegroting voor 10 jaar € 7 miljoen te reserveren uit eigen middelen is al bijzonder, dat wij dus ook rijksmonumenten versneld gaan aanpakken, maakt Stadsgoed een van de koplopers. We zien dat veel andere vastgoedeigenaren juist verkopen om niet te hoeven verduurzamen.

De termijn van 10 jaar is mede gekozen omdat naast woningen ook bedrijfsruimten veel aandacht en investeringen zullen vragen. En de beoogde termijn van 5 en 10 jaar is mede een inschatting omdat er niet alleen veel ontwikkelingen zijn op het gebied van installaties (waterstof, biogas, hybride- of geheel elektrisch en nu ook geothermie), maar beschikbaarheid de komende jaren op het gebied van materialen, installaties en personeel is een groot vraagteken. Voor de binnenstad is de komende jaren nog volledig onduidelijk op welke keuze qua vervanging van gas (biogas, waterstof of geothermie) wij ons moeten gaan richten.

Er zijn verschillende momenten gedurende een jaar waarop wij zullen gaan verduurzamen, en dat zijn: bij planmatig onderhoud als er al een steiger wordt ge-

plaatst, bij mutaties en op verzoek van huurders. Stadsgoed hanteert als uitgangspunt dat wij 50% van de kosten voor verduurzaming willen doorbelasten als geriefsverbetering, tenslotte profiteert de huurder van lagere energielasten. Wanneer huurders niet willen meebetalen nemen wij toch in overweging de verduurzaming door te zetten. Afhankelijk van de financiële resultaten in 2025 willen wij gaan beslissen of wij huurders van sociale huurwoningen niet willen laten betalen voor geriefsverbetering.

Voortgang 2025

- Acht zonnepanelen geplaatst op Nieuwendijk 34 en enkelglas vervangen door monumentenglas, plus tochtvoorzieningen aangebracht bij de woningen.
- Enkelglas vervangen door Fineo vacuümglas en tochtvoorzieningen aangebracht bij Zeedijk 43.
- Meerdere nieuwe energielabels ontvangen voor meerdere woningen en bedrijfsruimten waarbij vaak één of meerdere labelstappen zijn behaald.
- Bij Geldersekaade 82 is bij alle woningen het enkelglas vervangen voor monumentenglas en bij de woning Geldersekaade 82 F is het dak geïsoleerd en zijn er voorzetwanden geplaatst.
- Voor Heintje Hoekssteeg 16 t/m 21 is vergunning ontvangen voor het vervangen van de niet-geïsoleerde aluminium kozijnen met enkelglas door geïsoleerde aluminium kozijnen met isolatieglas.
- Start van project vergroening (gevelgroen) in de Amstelstraat.
- De woning Geldersekaade 64 is verduurzaamd van label E naar label A door het aanbrengen van isolerende

beglazing en gevelisolatie.

- Zonnepanelen geplaatst op Nieuwendijk 100 en aangesloten op de bedrijfsruimte en woningen van Nieuwendijk 98.

3. Verwerving

Het was de bedoeling juist in coronatijd te profiteren van de crisis en fors aan te kopen, voor wel maximaal € 20 miljoen per jaar. Wij hebben in 2024 één pand gekocht (Oude Hoogstraat 23), en dat had te maken met bijzondere ontwikkelingen in met name de huizenmarkt. De prijzen zijn de afgelopen jaren zo hard gestegen dat het nauwelijks nog mogelijk is om woonruimte aan te kopen en dit vervolgens voor redelijke, gematigde huurprijzen te verhuren. Er zijn meerdere aanbiedingen (40 tot 50 panden) van vastgoed beoordeeld, maar aankopen binnen de overeengekomen parameters was meestal niet mogelijk.

Ook bijgedragen heeft dat Stadsgoed nog eens de verplichting in 2021 was aangegaan om de prostitutie-panden van de families Pot en Joinking te kopen. Door de verplichte planschadebijdrage ter grootte van € 2,4 miljoen aan de gemeente en een geschat onrendabel van € 3,7 miljoen boven op de verminderde huurinkomsten door corona werden nog meer onrendabele aankopen vooruitgeschoven. Maar de herontwikkelingen van deze 9 panden worden in 2025 afgerond en dan is de kasstroom optimaal.

De huidige financiële parameters voor aankopen zijn te hoog om snel te groeien. We hebben echter een oplossing gevonden in de vorm van aankopen boven de parameters in ruil voor een gelijk bedrag aan inhaaldividend.

Dit is in 2024 geaccordeerd door alle certificaathouders. In 2025 starten we waarschijnlijk met de aankoop van 5 panden van Stadgenoot en een historische toren van de gemeente. Hiervoor gaat de resterende capital call ruimte bij de pensioenfondsen worden gebruikt. Daarbovenop willen we de portefeuille verder laten groeien tot de afgesproken € 10 miljoen.

Voortgang 2025

- Biedingen uitgebracht op verschillende panden, waaronder Oudezijds Achterburgwal 123 en Geldersekaade 107.
- Vervolgbesprekingen gevoerd over verwerving van het pand Singel/Bergstraat, hier kunnen 32 woningen gerealiseerd worden.
- Oudekerksplein 60 is gekocht en in eigendom overgedragen.
- Onderhandelingen over aankoop panden Nieuwendijk 92, 94 en 107 gestart.

4. Participatie en samenwerking

Vooraf veel straatgerichte (Biz'zen) overleggen en dan uiteraard in straten waar Stadsgoed bezit heeft. Verder is er een regelmatig overleg samen met Stadsdeel, NV Stadsherstel en de NV Zeedijk. Maar ook met het overleg Kernwinkelgebied, de POM's, diverse stuurgroepen, Tafel 020, aanpak Binnenstad en nog meer. Voor meer inzicht over de onderwerpen binnen deze overleggen geven wij kort de volgende toelichting:

- Kernwinkelgebied: hierbij zijn aanwezig onder andere de gemeente Amsterdam, Bouwinvest, Kroonenberg, De Jong Groep, ASR, SAREF, VastNed en IEF Capital.

Gaat over met name uitwisseling van ontwikkelingen in de binnenstad op met name retailgebied.

- De POM's: daar zijn er 29 van in het land, waarvan er slechts 7 een BV of NV zijn. Wij nemen deel aan de werkgroep Duurzaamheid en staan voor kennisdeling tussen de POM's.
- Diverse stuurgroepen: zijn er per winkelstraat zoals bijvoorbeeld de Hoogstraten. Daarin wordt het functioneren, de samenwerking tussen eigenaren en in dit specifieke geval de vergunningplicht voor ondernemers onder andere behandeld.
- Tafel 020: hierbij zijn deelnemer politie en het RIEC. Hoofdonderwerp is ondermijning en onze ervaringen daarmee kunnen we hier inbrengen.
- Aanpak Binnenstad: samen met gemeente, Stads-herstel en Zeedijk. Gaat over actualiteiten, aankopen, duurzaamheid, ontwikkelingen, samenwerking.
- Goede Doelen: moeilijke huisvestingsdossiers bespreken en oplossen. Met onder andere AHAM, Kansfonds, Janivo Stichting, Regenbooggroep, gemeente, Protestantse Diaconie, en Koffiehuis.
- Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid: samen met gemeenten, RIEC, belastingdienst, politie, arbeidsinspectie werken aan barrièremodellen.

Voor het Sint Annenkwartier (waar nog veel panden worden verbouwd) werken wij nauw samen met het Stadsdeel om de toekomstige bedrijfsmatige invullingen te bespreken. Ook gebruiken we het community platform 'We Live Here' en 'Hier wil Ik' om samen met buurtbewoners de beste invulling voor bedrijfspanden te vinden.

Voortgang 2025

- Overleggen gezamenlijke POM's.
- Werkgroep focusgebied Nieuwendijk en samen met BIZ en stadsdeel gesproken over visie Nieuwendijk.
- Lid geworden van de vereniging Nationale Monumentenorganisatie.
- Meegedacht over oprichting NV Osdorp.
- Rondleidingen voor Rabobank en Achmea Real Estate over impact en raadsleden met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen van 18 maart 2026.

5. Klant centraal

Wij vinden onze huurders erg belangrijk. Wij gaan respectvol om met onze huurders en onze dienstverlening wordt zeer hoog gewaardeerd. Dit hoeft niet verbeterd te worden, maar kost wel veel tijd en energie om dit op peil te houden. De huidige dienstverlening wordt gemiddeld op een 9,5 gewaardeerd, dit proberen we zo te houden (verbeteren wordt lastig).

Wij gaven al voorrang bij opzeggingen van woningen aan zorg- en hulpverleners en docenten. Door de samenwerking met de Goede Doelen zijn hulpbehoevenden beter in beeld gekomen. Zo gaan we in 2025 7 daklozen huisvesten. Ook zijn we in onderhandeling over een groot gebouw waar 32 woningen in gerealiseerd kunnen worden, de bedoeling is om voor de invulling een samenwerking aan te gaan om kwetsbare (bijvoorbeeld dementie) of oudere mensen te huisvesten.

Met de huidige energiecrisis komen er meer verzoeken voor verduurzaming. Wij willen onze huurders helpen

zo snel mogelijk zoveel mogelijk fossiele brandstoffen te besparen.

Voortgang 2025

- Meerdere kortlopende huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten afgesloten om risico's voor huurders te beperken, o.a. voor Dollebegijnensteeg 5 A en Damrak 17 H.
- Meerdere verzoeken tot indeplaatsstelling in behandeling genomen. Niet eerder waren het er in één jaar zoveel.
- De huisvesting van zeven daklozen, door oplevering van Oudezijds Voorburgwal 12 en verhuring aan een maatschappelijke organisatie, is voltooid.
- In het vierde kwartaal is een geval van woonfraude afgehandeld en een goede nieuwe huurder gevonden.

6. Beheer en ontwikkeling

De volgende projecten zijn al gestart in 2024 of worden gestart in 2025 en worden opgeleverd in 2025: de oplevering van 4 winkelruimten en 18 woningen/wooneenheden in de panden Oude Hoogstraat 10, Sint Annendwarsstraat 5, 7 en 9, Damrak 17 en Oudezijds Voorburgwal 12.

Voortgang 2025

Opleveringen

- Scheefstand kantoorruimte 6e verdieping Prins Hendrikkade 21.
- Sint Annendwarsstraat 9, administratieve oplevering en verhuring.
- Damrak 17; drie woningen en verhuring Damrak 17 H.

- Technische splitsing winkelruimte Nieuwezijds Kolk 4 en pand Sint Jacobsdwardsstraat 6.
- Oudezijds Voorburgwal 12; huisvesting zeven daklozen.
- Sint Annendwarsstraat 7; winkelruimte en twee woningen.

Omgevingsvergunning

- Verleend voor reclameborden aan voorgevel van de panden Sint Annendwarsstraat 5, 7 en 9.
- Verleend voor renoveren drie woningen aan de Oude Hoogstraat 10.
- Ingediend voor renovatie Sint Jacobsdwardsstraat 6.
- Preadvies indienen renoveren pand Singel/Bergstraat.

Opdracht

- Verleend voor renovatie drie woningen in Kolksteeg 4.
- Verleend voor renovatie voorgevel pui Dollebegijnensteeg 7.

7. Financiën (en ICT)

Gezien de positieve huuromzet ontwikkeling tot en met het 3e kwartaal van 2024, zijn wij zeer positief over de winstgevendheid in 2024. Doel blijft uiteraard om over het boekjaar 2024 4% dividend te kunnen uitkeren. De financiële uitkomsten zijn verwerkt in de begroting.

Een van de financiële doelstellingen is om de huurachterstand van alle huurders onder de 2% van de theoretische netto jaarhuuropbrengst exclusief vastgoedbeleggingen in ontwikkeling te krijgen en te houden.

Begin 2024 heeft de juridische overdracht plaatsgevon-

den van alle Rijksmonumenten in bezit bij Stadsgoed NV en Stadsgoed Fonds BV aan Stadsgoed Monumenten BV. Dit is gedaan om in 2024 en 2025 een SIM- (Subsidie Instandhouding Monumenten) subsidie te kunnen aanvragen. Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM) in Unesco gebieden, zoals Stadsgoed Monumenten BV, krijgen met voorrang toekenning hiervan.

Voortgang 2025

- Overeenstemming bereikt over huurprijsherziening van horecapanden Warmoesstraat 77 D en Nieuwendijk 44 H.
- Voor het digitaal ondertekenen van huurovereenkomsten is DocuSign met ID-verificatie ingevoerd.
- Besloten om over te gaan naar het ontwikkelen van een nieuwe website op een ander technisch platform.
- De huurachterstand van alle huurders bedraagt eind 2025 1% van de theoretische netto jaarhuuropbrengst exclusief vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.
- Sim-aanvraag ingediend en beschikking ontvangen voor de periode 2026-2031.

8. Marketing

Stadsgoed heeft een uitstekende reputatie en naamsbekendheid. Om dit te behouden en te versterken moet hier continu aandacht aan gegeven worden. Net zoals in 2024 zullen wij actief zijn op LinkedIn en op onze eigen website. De artikelen op LinkedIn worden goed gelezen en leveren vaak zeer positieve reacties op.

We gaan actiever lobbyen om de activiteiten en resulta-

ten van Stadsgoed nadrukkelijker onder de aandacht te brengen bij het Amsterdamse stadsbestuur en stakeholders.

In 2025 zullen wij een tijdschrift of boek gaan uitbrengen ter ondersteuning van de festiviteiten rondom de 750ste verjaardag van de stad Amsterdam.

Voortgang 2025

- Meerdere interviews afgenomen en uitgewerkt voor het Stadsgoed magazine.
- Sponsoring van het evenement Kunst op Straat in het Sint Annenkwartier.
- De kick-off voor de merkstrategie en de nieuwe website heeft plaatsgevonden evenals het proces voor de ontwikkeling van de nieuwe website.
- Het magazine Stadsgoed 25 jaar Hart voor de stad is verschenen, uitgedeeld en verstuurd aan huurders, stadsbestuur en aan andere belanghebbenden en belangstellenden.

Woningwet

Stadsgoed N.V. is geen Toegelaten Instelling (TI) maar wel (klein)dochteronderneming van de TI Stichting Stadgenoot. Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren betaalbare woningen, maar verrichten vaak ook nog andere (commerciële) activiteiten. In de Woningwet die per 1 juli 2015 in werking was getreden staat o.a. dat corporaties deze commerciële en maatschappelijke activiteiten, dat zijn diensten van algemeen economisch belang (DAEB) van elkaar moeten scheiden. Deze scheiding tussen DAEB en niet-DAEB had voor Stadsgoed N.V. tot

gevolg dat Stichting Stadgenoot via de Houdstermaatschappij Stadgenoot BV niet kon overgaan tot uitbreiding van kapitaal. Dit was één van de redenen om Stadsgoed N.V. op te richten. Een verder gevolg van deze Woningwet is dat Stichting Stadgenoot sinds 1 januari 2017 geen diensten meer mag verlenen aan Stadsgoed N.V. Sinds die datum werkt Stadsgoed N.V. volledig als zelfstandige vastgoedorganisatie.

POM-status

Met deze status wil de rijksoverheid, zoals eerder omschreven, goed eigenaar- en opdrachtgeverschap stimuleren. De status van professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie, zie hiervoor op pagina 23 onder subsidies. Op 23 januari 2019 heeft de minister Stadsgoed Monumenten B.V. aangewezen als POM.

Maatschappelijke doelen en prestaties

Stadsgoed is een publiek private onderneming met maatschappelijke én financiële doelen. De maatschappelijke doelen richten zich op intensief, verantwoord en duurzaam kleinschalig beheer van panden, het terugdringen van de bestaande monocultuur middels het verbeteren van de functiebalans en het terugdringen en voorkomen van dubieus eigendom.

De maatschappelijke prestaties, deels ook terug te vinden onder de opvolging jaarplandoelen 2025, zijn in 2025 onder andere geweest:

- Maatschappelijke verhuringen van Haarlemmerdijk 80, Dollebegijnensteeg 5 A, Damrak 17 H, Nieuwe Hoogstraat 29 A en Sint Annendwarsstraat 7 A.
- Biedingen uitgebracht op Oudezijds Achterburgwal 123 en Geldersekaade 107.
- Zorgvuldig meerdere verzoeken tot indeplaatsstelling afgehandeld en gezorgd voor passende huurders.
- Bieding uitgebracht op Nieuwendijk 92, 94 en 107.
- Aankoop Oudekerksplein 60.

Interne organisatie

Personeel

Stadsgoed N.V. had op 31 december 2025 negen personeelsleden in dienst verdeeld over een statutair directeur (één fte) en acht werknemers (zes achttiende fte). Het aantal fte wordt bepaald op basis van 36 uur per week. In 2025 was één zzp-er op reguliere basis actief voor Stadsgoed, met name bij het ondersteunen van vergunningsaanvragen en het maken van verhuurplatformen.

De werkzaamheden van de directeur en werknemers van de organisatie volgen de onderscheiden functies met betrekking tot vastgoed aankoop, ontwikkeling en beheer. Bij Stadsgoed zijn de functies deels overlapend en worden bij de werknemers ingevuld door een bouwkundig projectleider voor renovaties en herontwikkeling, een bouwkundig projectleider planmatig onderhoud en duurzaamheid, twee bouwkundig projectleiders klachten- en mutatieonderhoud, een adviseur woningen,

een sociaal technisch gebiedsbeheerder, een financieel administratief medewerker en een business controller. Stadsgoed N.V. volgt voor medewerkers de CAO voor woningcorporaties. De bestuurder ontvangt een bezoldiging waarvoor de regels zijn vastgelegd in de administratievoorwaarden Stadsgoed N.V. Het functioneren van medewerkers wordt beoordeeld volgens een vaste beoordelingssystematiek. Hierbij wordt aan de hand van afspraken die in het planningsgesprek aan het begin van het jaar zijn gemaakt en de invulling van de functie gedurende het jaar aan het einde van het jaar beoordeeld in welke mate aan de afspraken is voldaan en hoe aan de invulling inhoud is gegeven. In 2023 zijn hierover met een deel van de werknemers die op of over hun CAO eindschaal zitten andere afspraken gemaakt.

Diversiteit en inclusie

Vanuit één van de certificaathouders is op 1 april 2021 per brief gevraagd om indicatoren op te nemen over diversiteit en inclusie.

Het betreft de volgende indicatoren:

1. Aanwezigheid beleid voor diversiteit en inclusie.
2. Het percentage vacatures voor managers, bestuurders en commissarissen dat in het afgelopen jaar is ingevuld met inclusieve werving en selectie.

Er is geen formeel beleid voor diversiteit en inclusie opgesteld. In 2025 was er één vacature voor een commissaris en waren er geen vacatures voor managers of bestuurders.

Op 20 december 2021 werd van dezelfde certificaathouder een brief ontvangen met daarin het verzoek om in het jaarverslag vanaf 2022 het inzicht ten aanzien van de inspanningen van Stadsgoed N.V. op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) te vergroten. Het verzoek is dan te rapporteren over de contracten van de werknemers, het aantal stageplekken voor mbo-studenten en hoeveel mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij Stadsgoed N.V. werkzaam zijn. Over 2025 kan gemeld worden dat einde jaar zeven van de negen werknemers van Stadsgoed een dienstverband voor onbepaalde tijd hebben. In 2025 was één persoon actief voor Stadsgoed op basis van reguliere inhuur. Stadsgoed N.V. had in 2025 geen stageplekken voor mbo'ers, BBL'ers of BOL'ers en geen mensen in dienst met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Engagement strategie gemeente Amsterdam

In oktober 2025 heeft de gemeente Amsterdam de uitgave 'Engagement strategie van Amsterdam' uitgebracht. Hierin maakt de gemeente transparant hoe ze zelf zaken wil doen en wat ze daarbij wenst van deelnemingen. Amsterdam vraagt haar deelnemingen transparant te zijn over het (verwachte) handelen en beleid. De concrete invulling is aan de deelnemingen zelf en kan verschillen per deelneming. Wel is er een aantal algemene punten die de gemeente Amsterdam hierin belangrijk vindt en van al haar deelnemingen vraagt. Een van de vragen is het publiceren van de beloning van de directie en RvC en de loonverhouding bestuur en werknemers in het eigen jaarverslag. Daarnaast wordt jaarlijks door de gemeente

uitvraag gedaan van indicatoren voor goed werkgeverschap. Het betreft indicatoren voor duurzaam personeelsbeleid, verschillen in beloning, talentontwikkeling en toegankelijkheid en diversiteit en inclusie.

Informatiesystemen

De kantoorautomatisering wordt zelfstandig, met hulp van externen georganiseerd. Voor het primaire proces wordt gebruik gemaakt van een ERP-pakket dat volledig in de 'Cloud' functioneert. Indien nodig voor de administratieve organisatie en procesbeheersing worden aanpassingen in de ERP-software doorgevoerd. Ook de kantoorautomatisering is 'Cloud-based' en de vaste telefonie functioneert middels 'VoIP' en kan worden aangestuurd middels een app. Het in 2021 opgestelde ICT-beveiligingsbeleid is in 2022 opgenomen in de herziene gedragscode.

CO2-uitstoot

In een brief van 16 februari 2023 wordt naast de onder Diversiteit en inclusie gevraagde informatie door de gemeente Amsterdam gevraagd om te rapporteren op de CO2-uitstoot scope 1 en scope 2, van Stadsgoed over 2021 en 2022. Vanaf het jaarverslag 2023 wordt de CO2-uitstoot gerapporteerd. In een brief van 4 maart 2024 wordt ook nog gesproken over de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), maar deze is van toepassing op grotere bedrijven.

De CO2-uitstoot van Stadsgoed over 2025 scope 1 en scope 2 bedroeg 2,13 ton (2024: 2,13 ton).

Gedragscode

Stadsgoed N.V. heeft een buitengewone vastgoedportefeuille met onder meer een darkroom, sekswinkels en coffeeshops en de medewerkers van Stadsgoed N.V. kunnen daardoor worden geconfronteerd met onderhandelingen over koop van of verkoop aan partijen waarvan het vermoeden bestaat dat deze uit een criminele omgeving komen. Deze argumenten, gecombineerd met aanzienlijke geldstromen, zijn aanleiding geweest om het beleid dat toeziet op de genoemde onderwerpen vast te leggen in specifieke op de organisatie gerichte bepalingen. Deze specifieke bepalingen zijn vastgelegd in een interne gedragscode Stadsgoed N.V. laatstelijk vastgesteld op 22 oktober 2022. De medewerkers van Stadsgoed N.V. zijn verplicht zich aan de gedragscode te houden.

Stichting Vrienden van Stadsgoed

In verband met de verzelfstandiging in 2016 van Stadsgoed N.V. int de Vriendenstichting geen contributie meer. Dit betekent dat de Stichting Vrienden van Stadsgoed een inactieve status heeft.

Verwachte gang van zaken

Investerings

Op basis van de op 27 november 2025 door de vergadering van stemgerechtigden vastgestelde begroting 2026

en MJP 2025-2035 wordt er in 2026 voor ca. € 2,4 miljoen geïnvesteerd. Deze begrote investering betreft voor € 1,7 miljoen investeringen in vastgoedbeleggingen in exploitatie en voor € 0,7 miljoen investeringen in vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.

Financiering

Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van de huidige onderneming, kunnen zoals aangegeven bij de analyse van de kasstromen de geplande investeringen en verschuldigde aflossingen in de komende jaren uit de huurstroom en binnen de bestaande financieringsfaciliteiten en afspraken met certificaathouders worden voldaan. Hierbij is de solvabiliteit van 77,1% per 31 december 2025 (75,0% eind 2024) een goede basis voor toekomstige herfinancieringen.

Personeelsbezetting

De huidige personeelsbezetting is ten opzichte van 2024 uitgebreid met één werknemer. Naar aanleiding van het organisatieadvies uit 2021 zal er bij verdere groei van de organisatie uitbreiding plaatsvinden. Gedurende 2025 was het gemiddeld aantal personeelsleden in dienst lager dan in 2024 toen door langdurige ziekmelding van een medewerker vervanging geregeld moest worden. De komende jaren zal extra aandacht besteed moeten worden aan de senioriteit van werknemers waarvan de pensioenleeftijd dichterbij komt.

Rentabiliteit

Stadsgoed N.V. heeft de afgelopen jaren een goed financieel en maatschappelijk rendement kunnen beha-

len o.a. door als organisatie 'lean and mean' te kunnen opereren. In de huidige organisatie is het zaak te blijven zoeken naar een wijze van interne organisatie waarbij de slagvaardigheid blijft bestaan en de kosten van de organisatie passend blijven. Vanzelfsprekend wordt de rentabiliteit in grote mate beïnvloed door de huuromzet. De verwachtingen voor de komende jaren met betrekking tot de huurmarkt in Amsterdam centrum zijn, voor woningen en voor bedrijfsruimten, gunstig te noemen.

Oekraïne-en Iranoorlog en inflatie

De gevolgen van de Oekraïne- en Iranoorlog en de daaropvolgende energiecrisis en inflatie zijn voor iedereen merkbaar, dus ook voor Stadsgoed. Oplopende prijzen van grondstoffen werken door in bouwkosten en de inflatie in zijn geheel in de indexering van woning- en bedrijfsruimtecontracten. De indexering van bedrijfsruimtecontracten was in 2025 gemiddeld 3,5% tegen 2,3% in 2024. Voor 2026 is de verwachting dat de indexering van bedrijfsruimtecontracten gemiddeld lager zal uitvallen dan in 2025.

Jaarplan 2026

In het op 27 november 2025 vastgestelde jaarplan 2026 is een aantal concrete doelen benoemd voor het jaar 2026.

De doelen opgenomen in dit jaarplan voor 2026 zijn:

1. Betaalbaarheid en bestaanszekerheid

Wij willen ons gematigd huurprijsbeleid voortzetten want dat heeft veel opgeleverd. Door de redelijke huren in het sociale, middenhuur en dure huursegment voor

woonruimte is aantoonbaar dat bewoners langer blijven wonen. De grote maatschappelijke winst is dat deze bewoners meer bijdragen aan de sociale cohesie in de buurt waarin zij wonen. Ook is er financiële winst: minder mutaties betekent minder mutatieonderhoud en minder mutatieleegstand.

Wij blijven streven naar een gelijke verhouding tussen enerzijds het aantal sociale en middenhuur huurwoningen en anderzijds dure huurwoningen (50/50). De beschikbaarheid van goedkope, en dus nu vooral middenhuur, woningen staat erg onder druk in de duurste binnenstad van Nederland.

Nog meer dan voorheen willen wij de mensen die het moeilijk hebben op de woningmarkt helpen en waar nodig voorrang geven aan zorg- en hulpverleners, docenten en ouderen. Wij maken dan ook, waar toepasselijk, gebruik van de voorrangsregeling Beroepsgroepen.

2. Duurzaamheid

Er is in het meerjarenplan 2021-2025 afgesproken om jaarlijks maximaal voor € 180.000 (inclusief niet aftrekbaar btw) onrendabel te investeren in duurzaamheid. Dat bedrag bleek door de energiecrisis en stijgende bouwkosten al snel achterhaald te zijn en fors hoger uit te gaan vallen. Eind 2022 hebben we dan ook de duurzaamheidskoers ambitieuzer bijgesteld. Het onrendabel op deze duurzaamheidsinvesteringen in vastgoedverbeteringen schatten wij in op maximaal € 700.000 inclusief btw per jaar. Tegelijk is het doel uitgebreid en willen wij alle woningen, ook in rijksmonumenten, uiterlijk in 2028 hebben verduurzaamd naar minimaal energielabel D. Om in aanvulling op de onderhoudsbegroting voor 10

jaar € 7 miljoen te reserveren uit eigen middelen is al bijzonder, dat wij ook rijksmonumenten versneld gaan aanpakken, is vooruitstrevend.

Met het invoeren van de labelplicht voor woningen in rijksmonumenten in mei 2026 is het duidelijk dat er nog veel meer aanscherpingen aan zullen komen de komende jaren. Daarom koersen wij op minimaal D, maar streven altijd naar nog beter. Voor zowel woningen als bedrijfsruimten in zowel 'gewone' panden als ook rijksmonumenten.

De termijn van 10 jaar is mede gekozen omdat naast woningen ook bedrijfsruimten veel aandacht en investeringen zullen vragen. De beoogde termijn van 5 en 10 jaar is mede een inschatting omdat er niet alleen veel ontwikkelingen zijn op het gebied van installaties (waterstof, biogas, hybride- of geheel elektrisch en geothermie), maar ook de beschikbaarheid de komende jaren op het gebied van materialen, installaties en personeel is een groot vraagteken. Voor de binnenstad is de komende jaren nog volledig onduidelijk op welke keuze qua vervanging van gas (biogas, waterstof, warmtenet of geothermie) wij ons moeten gaan richten.

Er zijn verschillende momenten gedurende een jaar waarop wij zullen gaan verduurzamen, en dat zijn: bij planmatig onderhoud als er al een steiger wordt geplaatst, bij mutaties en op verzoek van huurders. Stadsgoed hanteert als uitgangspunt dat wij 50% van de kosten voor verduurzaming willen doorbelasten als geriefsverbetering, tenslotte profiteert de huurder van

lagere energielasten. Wanneer huurders niet willen meebetalen nemen wij toch in overweging de verduurzaming toch door te zetten. Afhankelijk van de financiële resultaten in 2025 willen wij gaan beslissen of wij huurders van sociale huurwoningen niet zullen laten betalen voor geriefsverbetering.

3. Verwerving

De onstuimige groei van prijzen van woningen maakt het lastig om panden aan te kopen. Omdat wij niet voor doorverkoop aankopen, maar voor een gematigde verhuur, zijn veel panden te duur. Zelfs met in het achterhoofd de afspraken over onrendabel aankopen en extra dividend.

Daarnaast is impact belangrijker geworden. Elke aankoop moet aan impactvereisten voldoen, en dat geldt dus niet bij elke mogelijke aankoop.

Uitgangspunt blijft te proberen te groeien met maximaal € 10 miljoen aankopen per jaar. Lopende onderhandelings vertegenwoordigen een aankoopvolume van meer dan € 20 miljoen.

4. Participatie en samenwerking

Voor meer inzicht over de onderwerpen binnen deze overleggen geven wij kort de volgende toelichting:

- Kernwinkelgebied: hierbij zijn aanwezig onder andere Bouwinvest, Kroonenberg, De Jong Groep, ASR, SAREF, VastNed, IEF Capital. Gaat over met name uitwisseling van ontwikkelingen in de binnenstad op met name retailgebied.

- De POM's: daar zijn er meer dan 30 van in het land, waarvan er slechts 7 een BV of NV zijn. Wij nemen deel aan de werkgroep Duurzaamheid en staan voor kennisdeling tussen de POM's.
- Diverse stuurgroepen en BIZ'zen: zijn er per winkelstraat zoals bijvoorbeeld de Hoogstraten. Daarin wordt het functioneren, de samenwerking tussen eigenaren en in dit specifieke geval de vergunningplicht voor ondernemers onder andere behandeld.
- Tafel 020, City Deal en CCV: hoofdonderwerp is ondermijning en onze ervaringen daarmee kunnen we hier inbrengen.
- Aanpak Binnenstad: samen met gemeente, Stads-herstel en Zeedijk. Gaat over actualiteiten, aankopen, duurzaamheid, ontwikkelingen, samenwerking.
- Goede Doelen: moeilijke huisvestingsdossiers bespreken en oplossen. Met onder andere AHAM, Kansfonds, Janivo Stichting, Regenbooggroep, gemeente, Protestantse Diaconie, en Koffiehuis.

In 2025 zijn wij ook lid geworden van NMO, de Nationale Monumentenorganisatie, een vereniging van nationale monumentenorganisaties.

Voor het Sint Annenkwartier, waar nog panden worden verbouwd, werken wij nauw samen met het Stadsdeel om de toekomstige bedrijfsmatige invullingen te bespreken. Ook gebruiken we het community platform 'We Live Here' en 'Hier wil Ik' om samen met buurtbewoners de beste invulling voor bedrijfspanden te vinden.

5. Klant centraal

Wij vinden onze huurders erg belangrijk. Wij gaan respectvol om met onze huurders en onze dienstverlening

wordt zeer hoog gewaardeerd. Dit hoeft niet verbeterd te worden, maar kost wel veel tijd en energie om dit op peil te houden. De huidige dienstverlening wordt gemiddeld op een 9,5 gewaardeerd, dit proberen we zo te houden omdat nog verbeteren lastig wordt.

Wij gaven al voorrang bij opzeggingen van woningen aan zorg- en hulpverleners en docenten. Door de samenwerking met de Goede Doelen zijn hulpbehoevenden beter in beeld gekomen. Zo gaan we in 2025 zeven daklozen huisvesten. Ook zijn we in onderhandeling over een groot gebouw waar 32 woningen in gerealiseerd kunnen worden, de bedoeling is om voor de invulling een samenwerking aan te gaan om kwetsbare, bijvoorbeeld dementerende, of oudere mensen te huisvesten.

6. Beheer en ontwikkeling

De volgende herontwikkelingsprojecten zijn al gestart in 2025 en/of worden gestart in 2026 en afgerond in 2026: Oude Hoogstraat 10, Sint Annendwarsstraat 5, Oudezijds Voorburgwal 12, Sint Jacobsdwarsstraat 6.

7. Financiën

Gezien de positieve ontwikkeling van de huuromzet tot en met het 3e kwartaal van 2025, zijn wij zeer positief over de winstgevendheid in 2025 en 2026. Doel blijft uiteraard om over het boekjaar 2025 en 2026 4% dividend te kunnen uitkeren. De financiële uitkomsten zijn verwerkt in de begroting.

Een van de financiële doelstellingen is om de huurachterstand van alle huurders onder de 2% van de theoretische netto jaarhuuropbrengst exclusief vastgoedbeleggingen in ontwikkeling te krijgen en te houden.

Begin 2024 heeft de juridische overdracht plaatsgevonden van alle Rijksmonumenten in bezit bij Stadsgoed NV en Stadsgoed Fonds BV aan Stadsgoed Monumenten BV. Dit is gedaan om in 2025 een Subsidie Instandhouding Monumenten (SIM-subsidie) te kunnen aanvragen voor de jaren 2026-2031. Deze subsidie is inmiddels beschikt voor ruim € 1,6 miljoen. Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM) in Unesco gebieden, zoals Stadsgoed Monumenten BV, krijgen met voorrang toekenning hiervan.

Om met Stadsgoed nog meer maatschappelijke betekenis te bereiken en te creëren willen we beter in beeld komen bij onze stakeholders, het gemeentebestuur en de inwoners van Amsterdam. Hiermee realiseren we een aantal zaken:

8. Stakeholdermanagement

Accurate positionering: een beter beeld van Stadsgoed, haar maatschappelijke opgave en de bereikte resultaten.

Heldere propositie: we zijn een succesvolle en unieke samenwerking van pensioenfondsen, woningcorporatie en gemeente Amsterdam.

Proactief: in kunnen spelen op bestuurlijk-maatschappelijke vraagstukken rondom de binnenstad zoals ondermijning, leefbaarheid, lokale economie, betaalbaar wonen en ondernemen.

Op deze manier kan Stadsgoed NV het stakeholdermanagement effectiever inzetten. In 2026 wordt het stakeholdermanagement geprofessionaliseerd door op dit vlak de organisatie uit te breiden (mogelijk outsourcing). Met de juiste marketing-communicatiestrategie wordt gewerkt aan de positionering van de NV. Een van de prioriteiten is het lanceren van een nieuwe website met een bijbehorende social mediastrategie.

Amsterdam, 16 juni 2026
Dhr. drs. Ronald J.A. Wiggers, directeur

Jaarrekening 2025

Geconsolideerde Balans per 31 december 2025

In duizenden euro's, voor voorstel resultaatbestemming

Activa		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	1	137	187
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1	78	23
		215	210
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2	341.526	301.513
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	2	1.210	6.277
		342.736	307.790
Totaal vaste activa		342.951	308.000
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	4	112	57
Overheid	4	0	0
Overlopende activa	4	790	1.705
		902	1.762
<i>Liquide middelen</i>	5	6.571	7.367
Totaal vlottende activa		7.473	9.129
Totaal activa		350.424	317.129

Passiva		31-12-2025	31-12-2024
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	6	270.288	237.922
Totaal Groepsvermogen		270.288	237.922
Langlopende schulden			
Leningen	7	76.288	75.680
Waarborgsommen	7	1.855	1.735
		78.143	77.415
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	8	0	0
Schulden aan leveranciers	8	248	124
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	1.058	937
Overlopende passiva	8	687	731
		1.993	1.792
Totaal passiva		350.424	317.129

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening 2025

In duizenden euro's

		2025	2024
Bedrijfsopbrengsten			
Netto-omzet	11	14.945	14.196
Overige bedrijfsopbrengsten		53	34
Som der bedrijfsopbrengsten		14.998	14.230
Bedrijfslasten			
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	12	3.243	2.741
Lonen en salarissen	13	755	813
Sociale lasten en pensioenpremies	14	217	206
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	15	11	11
Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa	16	47	-3
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	17	-30.393	-3.877
Overige bedrijfskosten	18	132	84
Som der bedrijfslasten		-25.988	-25
Bedrijfsresultaat		40.986	14.255
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	114	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	19	-1.533	-1.716
		-1.419	-1.636
Resultaat voor belastingen		39.567	12.619
Belastingen	20	-1.995	-1.856
Resultaat na belastingen		37.572	10.763

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

Rapporterende rechtspersoon en vestigingsplaats

De rapporterende rechtspersoon is de naamloze vennootschap Stadsgoed N.V., gevestigd aan de Sarphatistraat 370 B7-9, 1018 GW te Amsterdam. De vennootschap is ingeschreven bij de kamer van koop-handel onder nummer 34123284.

Relatie met moedermaatschappij en belangrijkste activiteiten

Van de vennootschap zijn de aandelen voor 100% in het bezit van Stichting Administratiekantoor Stadsgoed, gevestigd aan de Sarphatistraat 370 B7-9, 1018 GW te Amsterdam. Deze stichting heeft certificaten van aandelen Stadsgoed N.V. uitgegeven aan vier certificaat-houders. Stadsgoed N.V. heeft per 31 december 2025 de volgende vier houders van certificaten van aandelen Stadsgoed N.V.: Houdstermaatschappij Stadgenoot B.V., houdt per 31 december 2025 36,49% van de certificaten, de gemeente Amsterdam 16,13% en de pensioenfondsen Stichting Rabobank Pensioenfonds en BPL Pensioen houden ieder 23,69%.

De vennootschap is een vastgoedbelegger specifiek gericht op vastgoed in het centrum van de gemeente Amsterdam met de nadruk op postcodegebied 1012.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar en heeft betrekking op het boekjaar 2025 dat is geëindigd op 31 december 2025.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Herrubriceringen

In het verslagjaar vonden geen herrubriceringen plaats.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

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 ervan naar de onderneming 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 die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans als een transactie (met betrekking tot het actief of de verplichting) niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen.

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.

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's tenzij anders aangegeven.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de onderneming en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

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

De deelnemende onderneming is, afgezien van die van Stichting Vrienden van Stadsgoed, volledig aansprakelijk jegens de schuldeisers voor de schulden van de dochtermaatschappijen.

De in de consolidatie opgenomen entiteiten zijn:

- Stadsgoed N.V., Amsterdam,
- Stadsgoed Monumenten B.V., Amsterdam, 100%-belang,
- Stadsgoed Fonds B.V., Amsterdam, 100%-belang,
- Stichting Vrienden van Stadsgoed, Amsterdam, 100%-leiding.

Consolidatiemethode

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij eventueel minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Aansprakelijkheidsstelling overeenkomstig artikel 403

Stadsgoed N.V. heeft ten aanzien van Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. een aansprakelijk-

heidsstelling overeenkomstig Titel 9 Burgerlijk Wetboek 2 artikel 403 afgegeven.

Gebruik van schattingen

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 en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- Vastgoedbeleggingen: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, aanpassingshuren, kwaliteit huurders en contractverlengingen en, -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

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

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kost-

prijs op basis van de effectieve rentemethode, vermindert met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder

voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emitent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

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

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

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

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

Bijzondere waardevermindervingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

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

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een

deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Materiële vaste activa

De bedrijfsgebouwen en –terreinen worden gewaardeerd tegen actuele waarde, verminderd met cumulatieve afschrijvingen. De actuele waarde betreft de marktwaarde in verhuurde staat.

De andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de onderneming in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op

schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

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

De volgende afschrijvingspercentage worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen : 2,5%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen : 20%

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik,
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden, of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Verwerking

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de

koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Actuele waarde

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de vennootschap actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de vennootschap die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn

gebaseerd op gegevens van de markt waarop de vennootschap actief is. Onder punt 2 Vastgoedbeleggingen zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet op de post waardeveranderingen vastgoedbeleggingen. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de actuele waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen of bijzondere waardeverminderingen.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de vennootschap is gericht op sturing van de waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroom genererende eenheid) sluit hierbij aan.

Buitengebruikstelling en afstoting

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling waarbij in het geval van buitengebruikstelling geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

De vastgoedbeleggingen in ontwikkeling betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden.

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten onder aftrek van eventuele investeringssubsidies en onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogenoemde onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen in nieuwbouw, herontwikkeling, woningverbetering en restauratie. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de vennootschap zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders

aangaande verplichtingen inzake toekomstige investeringen in nieuwbouw, herontwikkeling, woningverbetering en restauratie.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsaan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waarde mutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waarde mutatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" verantwoord.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderinggrondslagen van de onderneming gehanteerd.

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

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

aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

Overige financiële vaste activa

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit vrij ter beschikking staande banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant-schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting worden gepresenteerd onder het vreemd vermogen. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumen-

ten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering (verband houdend met systematische afschrijvingen van het actief). Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief, niet zijnde systematische afschrijvingen, in mindering gebracht.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Langlopende en kortlopende schulden

De waardering van langlopende en kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording

De onderneming rekent de opbrengst van verkopen tot de netto-omzet wanneer alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper, wanneer levering heeft plaatsgevonden, de prijs is vastgesteld of bepaalbaar is en er redelijke zekerheid bestaat dat de verkoopprijs inbaar is. Normaal gesproken wordt aan deze criteria voldaan op het moment dat het product of de dienst geleverd is en acceptatie, indien vereist, verkregen is.

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst uit verkoop en levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en bonussen en van over de omzet geheven belastingen.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

Serviceopbrengsten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de servicekosten bij de kosten uitbesteed werk.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen aan huurders doorbelaste administratiekosten bij verhuur, indeplaatsstellingen en klein onderhoud voor rekening huurder.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

Hieronder zijn begrepen de direct aan de netto-omzet toerekenbare kosten, te weten (onroerende zaak) belastingen, onderhoudslasten, servicekosten, advieskosten, kosten projectontwikkeling en overige kosten.

Exploitatiesubsidies, subsidies voor bestedingen die in het jaar van besteding als kosten worden beschouwd, worden verwerkt zodra er een redelijke zekerheid is dat de subsidie daadwerkelijk verkregen gaat worden. Deze exploitatiesubsidies worden in het jaar van ontvangst in aftrek gebracht van de gerelateerde kosten.

Personeelsbeloningen en pensioenen

Personeelsbeloningen en pensioenpremies uit hoofde van arbeidsovereenkomsten worden als last verwerkt in de periode waarin de arbeidsprestatie is verricht. Voor zover de verschuldigde beloningen niet zijn uitbetaald, wordt daarvoor een verplichting op de balans opgenomen. Bij de bepaling van deze verplichtingen wordt geen rekening gehouden met actuariële veronderstellingen en is ook geen sprake van discontering.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot de bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de vennootschap komen wordt hiervoor een voorziening gevormd. Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord. Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen,

indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten. Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen over het resultaat

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, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening res-

pectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

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

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de vennootschap op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de vennootschap geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Bepaling reële waarde

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

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

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie 21. Transacties met verbonden partijen voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn gedaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

In duizenden euro's

ACTIVA

Vaste activa

1. Materiële vaste activa	2025	2025	2025
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vas- te bedrijfs- middelen	Totaal
Stand per 1 januari			
Aanschafprijs	118	182	300
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	69	-159	-90
Boekwaarde	187	23	210
Mutaties in de boekwaarde			
Investerings	0	63	63
Desinvesteringen	0	0	0
Afschrijvingen op vastgoed in eigen gebruik	-3	0	-3
Afschrijvingen op andere vaste bedrijfsmiddelen	0	-8	-8
Waardeveranderingen vastgoed in eigen gebruik	-47	0	-47
Saldo mutaties	-50	55	5
Stand per 31 december			
Aanschafprijs	118	245	363
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	19	-167	-148
Boekwaarde	137	78	215

Onder bedrijfsgebouwen en terreinen is het kantoor van de sociaal technisch gebiedsbeheerder van Stadsgoed opgenomen (vastgoed in eigen gebruik).
Onder andere vaste bedrijfsmiddelen zijn de investeringen in administratieve uitrusting opgenomen. Het betreffen investeringen in computers, telefoons en bijbehorende software, kantoorinventaris en thuiswerkplekken.

2. Vastgoedbeleggingen 2025

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Stand per 1 januari 301.513

Mutaties:

Investerings:

- Initiële verkrijging 1.357

- Uitgaven na eerste verkrijging 1.313

2.670

Overboekingen van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling 6.084

Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in ontwikkeling 0

Waardeveranderingen 31.259

Saldo mutaties 40.013

Stand per 31 december 341.526

2. Vastgoedbeleggingen (vervolg) 2025

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Stand per 1 januari 6.277

Mutaties:

Investerings:

- Initiële verkrijging 0

- Uitgaven na eerste verkrijging 1.883

1.883

Overboekingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie 0

Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie -6.084

Waardeveranderingen -866

Saldo mutaties -5.067

Stand per 31 december 1.210

Totaal vastgoedbeleggingen 342.736

Historische kostprijs vastgoedbeleggingen per 31 december 224.378

Som van de herwaarderingen 119.194

Actuele waarde

De actuele waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 341,5 miljoen (2024: € 301,5 miljoen).

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de vennootschap actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de vennootschap die rusten op het vastgoed. De overige, na de contractperiode in acht te nemen, aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de vennootschap actief is.

De actuele waarde is bepaald door een externe taxateur. De taxatie is net als in voorgaande jaren uitgevoerd door een externe - Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - gecertificeerde taxateur.

Bij de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in februari 2026 taxatierapporten afgegeven door een externe taxateur. De taxatie 2025 betrof na een volledige taxatie in het eerste kwartaal een per kwartaal uitgevoerde markttechnische update van de volledige vastgoedportefeuille. Als waardepeildatum van

de taxatie 2025 is bepaald 31 december 2025. Voor 2024 was de hele vastgoedportefeuille door een andere externe taxateur getaxeerd.

Waardeverandering vastgoedbeleggingen in exploitatie

De waardeverandering vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt in 2025 € 31,3 miljoen positief (2024 € 4,1 miljoen positief) en wordt veroorzaakt door een waardestijging van de woningportefeuille van € 1,1 miljoen en een stijging van de bedrijfsruimteportefeuille van € 30,2 miljoen.

Waardeverandering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

De waardeverandering vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bedraagt in 2025 € 0,9 miljoen negatief (2024 € 0,2 miljoen positief) en wordt veroorzaakt door positieve waardeveranderingen bij opleveringen in 2025 en door negatieve waardeveranderingen bij de verwachtingen per balansdatum voor herontwikkelingsprojecten m.b.t. kosten en verwachte waarden na herontwikkeling.

3. Financiële vaste activa	2025
Langlopende vorderingen	
Stand per 1 januari	0
Mutaties	0
Stand per 31 december	0

Per 31 december zijn er geen financiële vaste activa.

Vlottende activa

4. Vorderingen	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren		
Huurachterstand huidige huurders	120	70
Huurachterstand vertrokken huurders	26	16
	146	86
Voorziening huurdebiteuren	-34	-29
Totaal huurdebiteuren	112	57

De mutatie van de voorziening huurdebiteuren verliep als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	29	36
Aanwending voorziening huurdebiteuren	-2	-7
Dotatie of vrijval voorziening	7	0
Stand per 31 december	34	29

De vorderingen huurdebiteuren hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

Overheid	31-12-2025	31-12-2024
Te ontvangen vennootschapsbelasting	0	0
	0	0

De vordering overheid heeft naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde bedragen	790	927
Nog te ontvangen bedragen	0	778
Totaal overlopende activa	790	1.705

De overlopende activa hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

5. Liquide middelen	31-12-2025	31-12-2024
Vrij opneembare banktegoeden	6.571	7.367
Totaal liquide middelen	6.571	7.367

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

PASSIVA

6. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de vennootschappelijke jaarrekening.

7. Langlopende schulden	2025	
Leningen		
Stand per 1 januari	75.680	
Nieuw opgenomen leningen	700	
Aflossingen	-92	
Vervroegd afgelost	0	
Stand per 31 december	76.288	
Leningenportefeuille	31-12-2025	31-12-2024
1. Nationaal Restauratiefonds	3.088	3.180
2. Rabobank	17.500	17.500
3. Handelsbanken	55.000	55.000
4. Kansfonds	700	0
	76.288	75.680

Sub 1.

Het betreft vijftientig leningen van het Nationaal Restauratiefonds (NRF).

De eerste drie zijn verstrekt per 1 januari 2006 door het NRF met een oorspronkelijke hoofdsom van € 410.015, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,1% op annuïteitenbasis vast voor 30 jaar.

De vierde lening is verstrekt per 1 mei 2010 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 240.074, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,5% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 1 mei 2020.

De vijfde en zesde lening zijn verstrekt per 14 november 2019 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 299.591, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,5% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 14 november 2019.

De zevende lening is verstrekt per 19 november 2019 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 58.694, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,5% vast op annuïteitenbasis voor 10 jaar per 19 november 2019.

De achtste tot en met elfde lening zijn verstrekt per 3 maart 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 390.517, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,5% vast op annuïteitenbasis voor 10 jaar per 3 maart 2021.

De twaalfde en dertiende lening zijn verstrekt per 26 november 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 202.539, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,5% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 26 november 2021.

De veertiende en vijftiende lening zijn verstrekt per

20 juli 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 198.037, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,7% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 20 juli 2022. De zestiende en zeventiende lening zijn verstrekt per 15 december 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 273.020, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,7% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 11 januari 2023.

De achttiende tot en met de eenentwintigste lening zijn verstrekt per 14 maart 2024 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 797.807, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,5% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 14 maart 2024.

De tweeëntwintigste tot en met vijftientigste lening zijn verstrekt per 5 juni 2024 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 798.818, looptijd 30 jaar. Het rentepercentage is 1,5% op annuïteitenbasis vast voor 10 jaar per 5 juni 2024.

De verstrekte zekerheden voor de leningen zijn een eerste recht van hypotheek op de panden waarvoor de leningen zijn verstrekt voor zover het de eerste vier leningen betreft en een eerste recht van hypotheek op één apart daarvoor aangewezen pand voor de andere leningen.

Sub 2.

Per 30 december 2019 had de Rabobank een lening verstrekt van € 10 miljoen met een looptijd van vijf jaar tot 31 december 2024. Het rentepercentage van de lening

was variabel en bedroeg het driemaands Euribor tarief met een opslag van 1,40%. Deze lening is per 4 december 2024 geherfinancierd met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste rente van 3,2% voor 5 jaar.

De rente wordt maandelijks achteraf betaald. De verstrekte zekerheden zijn een eerste hypotheekrecht op panden en een pandrecht op de vorderingen, zoals huurvorderingen, die samenhangen met deze panden en de afspraak dat de LTV ratio van de Rabobank leningen samen maximaal 50% mag bedragen.

Per 30 juni 2021 heeft de Rabobank een lening verstrekt van € 5 miljoen met een looptijd van vijf jaar tot 30 juni 2026. Het rentepercentage van de lening is vast en bedraagt 1,10%. De verstrekte zekerheden zijn een eerste hypotheekrecht op panden en een pandrecht op de vorderingen, zoals huurvorderingen, die samenhangen met deze panden en de afspraak dat de LTV ratio van de Rabobank leningen samen maximaal 50% mag bedragen.

Per 30 juni 2022 heeft de Rabobank een lening verstrekt van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar tot 30 juni 2027. Het rentepercentage van de lening is vast en bedraagt 3,4%. De verstrekte zekerheden zijn een eerste hypotheekrecht op een pand en een pandrecht op de vorderingen, zoals huurvorderingen, die samenhangen met dit pand en de afspraak dat de LTV ratio van de Rabobank leningen samen maximaal 50% mag bedragen.

Eind 2025 bedroeg de LTV ratio van de Rabobank leningen 36%.

Sub 3.

Per 9 februari 2022 heeft Handelsbanken een lening verstrekt van € 55 miljoen met een looptijd van 10 jaar tot 9 februari 2032. Het rentepercentage van de lening is vast en bedraagt 1,646%. De verstrekte zekerheden zijn een eerste hypotheekrecht op panden en een pandrecht op de vorderingen, zoals huurvorderingen, die samenhangen met deze panden en de afspraak dat de LTV ratio van de lening maximaal 60% mag bedragen, de interest-coverage ratio (ICR) minimaal 3,0 en de solvabiliteitsratio minimaal 50%. Eind 2025 was de LTV 39%, de ICR 5,0 en de solvabiliteitsratio 77,1%. Voor de toetsing van de ICR wordt gekeken naar een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de referentiedatum en twaalf maanden na de referentiedatum. De eerste referentiedatum was 31-12-2022. De ICR was 4,9 over 2025.

Sub 4.

Per 23 december 2025 heeft het Kansfonds een lening verstrekt van € 700.000 voor de herontwikkeling van Oudezijds Voorburgwal 12 tot woonruimte voor zeven voormalige dakloze bewoners. De rente bedraagt 3% vast gedurende de looptijd van 10 jaar. De aflossing vindt lineair plaats in tien termijnen vanaf 1 oktober 2026.

De onderverdeling van de leningenportefeuille naar resterende looptijd is als volgt:

< 1 jaar	5.000
1-5 jaar	2.500
> 5 jaar	68.788
	76.288

De aflossingsverplichtingen van de leningenportefeuille zijn als volgt:

< 1 jaar	5.177
1-5 jaar	3.225
> 5 jaar	67.886
	76.288

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	76.288
Variabel rentende lening	0
	76.288

Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 1,88% (2024: 1,87%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo jaar 2025 7,5 (2024: 8,5 jaar).

Waarborgsommen	2025
Stand per 1 januari	1.735
Mutatie	120
Stand per 31 december	1.855

Bij de verhuur van een woning of bedrijfsruimte betaalt de huurder een waarborgsom of geeft een bankgarantie af. Over de waarborgsommen wordt sinds 1 januari 2017 geen rente meer vergoed.

8. Kortlopende schulden	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan kredietinstellingen	0	0

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers	248	124

De schulden aan leveranciers hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2025	31-12-2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	362	326
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	0	52
Te betalen btw	696	559
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.058	937

	31-12-2025	31-12-2024
Overlopende passiva		
Huurvoorstand	475	446
Te betalen rente langlopende leningen	75	76
Nog te betalen kosten	137	209
Totaal overlopende passiva	687	731

De overlopende passiva hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

9. Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichtingen

Stadsgoed N.V. heeft per 31 december 2025 voor circa € 0,8 miljoen verplichtingen uitstaan voor vastgoedbeleggingen in ontwikkeling.

Activa

Fiscale waardering

Door ontvlechting, die per 8 juli 2016 plaatsvond uit de fiscale eenheid met de voormalig aandeelhouder, ontstond ingegeven door het bestaan van en de wijze van verwerking van compensabele verliezen voor Stadsgoed N.V. in die fiscale eenheid een waarderingsvraag ten aanzien van de fiscale waarde van het vastgoed in de fiscale openingsbalans.

Stadsgoed N.V. was sinds 2017 in overleg met de belastingdienst over de fiscale waardering van het bezit op het moment van de oprichting van de fiscale eenheid Stadsgoed. Dit overleg is uitgemond in een gerechtelijke procedure, waarin op 28 februari 2023 uitspraak is gedaan door de Rechtbank Noord-Holland. De Rechtbank verklaart het beroep in de uitspraak ongegrond. In samenspraak met de Belastingdienst heeft Stadsgoed N.V. sprongcassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Op 12 juli 2023 werd medegedeeld dat het dossier in handen is gesteld van de Procureur-Generaal bij de Hoge Raad voor het nemen van een conclusie. De Procureur-Generaal heeft vervolgens op 29 september 2023 naar aanleiding van de sprongcassatie geconcludeerd tot verwerving van het door Stadsgoed N.V. ingestelde beroep. Na lezing van de conclusie is in samenspraak met de

belastingadviseur van Stadsgoed N.V. en de certificaathouders besloten de zaak verder te laten rusten.

Omdat Stadsgoed N.V. hiermee, na nog te volgen uitspraak van de Hoge Raad, in het ongelijk gesteld zal worden, zal wel een herwaardering van het bezit van Stadsgoed N.V. mogen plaatsvinden tot tenminste het bedrag aan verrekenbare verliezen. Ter zake van die eventuele opwaardering kunnen afschrijvingslasten ten laste van het fiscale resultaat 2017 en verder gebracht worden.

Bankgaranties

Naast waarborgsommen kunnen huurders ter zekerheid van de huurverplichtingen een bankgarantie afgeven. Per 31 december 2025 is voor een totaal van € 0,5 miljoen aan bankgaranties afgegeven.

Regelingen

Stadsgoed N.V. maakte tot 8 juli 2016 samen met haar 100%-dochterondernemingen Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. onderdeel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Stadgenoot.

Per 8 juli 2016 vormt Stadsgoed N.V. samen met Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Stadsgoed N.V. en haar dochterondernemingen zijn op grond van bovenstaande hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheden als geheel tot en vanaf de genoemde datum.

10. Gebeurtenissen na balansdatum

Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum die niet in deze jaarrekening zijn verwerkt of hier vermelding behoeven hebben zich niet voorgedaan.

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

In duizenden euro's

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

11. Netto omzet	2025	2024
Huren	14.811	14.193
Huurderving als gevolg van leegstand en herontwikkeling	-311	-422
	14.500	13.771
Serviceopbrengsten	445	425
Totaal netto omzet	14.945	14.196

De huuropbrengsten stegen met 5,3% ten opzichte van 2024.

BEDRIJFSLASTEN

12. Kosten uitbesteed werk e.a. externe kosten	2025	2024
Belastingen	539	448
Planmatig onderhoud	1.314	855
Dagelijks onderhoud	485	489
Servicekosten	354	358
Advieskosten	308	279
Overige kosten uitbesteed werk e.a. externe kosten	243	312
Totaal kosten uitbesteed werk e.a. externe kosten	3.243	2.741

13. Lonen en salarissen	2025	2024
Lonen en salarissen	755	813
Totaal lonen en slarissen	755	813

Gedurende het jaar 2025 had Stadsgoed N.V. gemiddeld 7,5 werknemers (fte) in dienst (2024: 7,8). Op 31 december 2025 had Stadsgoed N.V. negen personeelsleden in dienst verdeeld over een statutair directeur (één fte) en acht werknemers (6,8 fte). Het aantal fte wordt bepaald op basis van 36 uur per week.

	2025	2024
Beloning bestuur		
Vaste beloning	186	178
Variabele beloning	0	0
Pensioen	22	22
Totaal beloning bestuur	208	200

De loonverhouding bestuur t.o.v. de mediaan werknemers bedraagt o.b.v. 36 uur per week 197%.

14. Sociale lasten en pensioenpremies	2025	2024
Sociale lasten	113	110
Pensioenpremies	104	96
Totaal sociale lasten en pensioenpremies	217	206

15. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2025	2024
Afschrijvingen op vastgoed in eigen gebruik	3	3
Afschrijvingen op andere vaste bedrijfsmiddelen	8	8
Totaal afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	11	11

16. Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa	2025	2024
Waardeveranderingen op bedrijfsgebouwen en -terreinen	-47	-3

17. Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	2025	2024
Waardeveranderingen op vastgoedbeleggingen in exploitatie	-31.259	-4.105
Waardeveranderingen op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	866	228
Totaal waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-30.393	-3.877

18. Overige bedrijfskosten	2025	2024
Overige personeelskosten	110	70
Autokosten	16	14
Dotatie voorziening debiteuren	7	0
Diverse lasten en afboekingen	-1	0
Totaal overige bedrijfskosten	132	84

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen allen een beloning voor de verrichte werkzaamheden. De kosten van de beloningen zijn opgenomen onder overige personeelskosten en toegelicht op pagina 18 van het bestuursverslag.

19. Financiële baten en lasten	2025	2024
Rentebaten en -lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.533	-1.716
Totaal financiële baten en lasten	-1.419	-1.636

20. Belastingen	2025	2024
Belastingen		
Vennootschapsbelasting	-1.995	-1.856
Totaal belastingen	-1.995	-1.856

Fiscale eenheid

Stadsgoed N.V. maakte samen met haar 100%-dochterondernemingen Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. tot 8 juli 2016 onderdeel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Stadgenoot.

Stadsgoed N.V. en haar dochterondernemingen zijn op grond daarvan tot 8 juli 2016 hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van deze fiscale eenheid als geheel. Per 8 juli 2016 vormen Stadsgoed N.V., Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting is in elk van de vennootschappen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende vennootschap als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de voor de fiscale eenheid geldende fiscale faciliteiten.

Belastinglatenties

De in het verleden door Stadsgoed N.V. (voorheen N.V. Stadsgoed), Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. opgebouwde fiscale verliezen in de fiscale eenheid van Stichting Stadgenoot bedragen voor aanvang van de oprichting van de nieuwe fiscale eenheid € 4,8 miljoen. Deze fiscale verliezen zijn vooralsnog niet overdraagbaar gebleken en alleen een fiscale herwaardering is hierdoor mogelijk.

Stadsgoed N.V. heeft aan het einde van de levensduur van het vastgoed de intentie tot renovatie c.q. sloop/nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 185,7 miljoen (2024: € 182,5 miljoen). De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 342,7 miljoen (2024: € 307,8 miljoen). De nominale latente belastingverplichting bedraagt € 40,5 miljoen (2024: € 30,3 miljoen), dat is 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en boekwaarde (2024: 25,8%). De contante waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 0.

21. Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

In 2025 hebben zich de volgende transacties voorgedaan welke hier vermelding behoeven.

- Stadsgoed N.V. heeft bij Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. respectievelijk € 1.933.311 en € 313.898 aan rente in rekening gebracht voor de rekening courant verhoudingen.
- Stadsgoed N.V. heeft bij Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V. respectievelijk € 857.685 en € 84.507 als beheervergoeding in rekening gebracht voor de door Stadsgoed N.V. ingezette personele en overige middelen m.b.t. het vastgoedbeheer van Stadsgoed Monumenten B.V. en Stadsgoed Fonds B.V.
- In 2025 is 4% dividend over 2024 uitgekeerd aan de houders van certificaten van aandelen Stadsgoed N.V. De tabel hierna vermeldt het aandeel, aantal certificaten en dividend per certificaathouder.

Certificaathouder	Aandeel 31-12-2025	Certificaten 31-12-2025	Dividend 2024
Stichting Stadgenoot	36,49%	48.000.000	€ 1.920.000
Stichting Rabobank Pensioenfonds	23,69%	31.163.826	€ 1.218.304
Stichting BPL Pensioen	23,69%	31.163.826	€ 1.218.304
Gemeente Amsterdam	16,13%	21.215.975	€ 848.639
Totaal	100,00%	131.543.627	€ 5.205.247

22. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de toelichting omtrent gebeurtenissen na balansdatum verwijzen wij naar de opgenomen toelichting bij 10. Gebeurtenissen na balansdatum onder de toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans.

Enkelvoudige Balans per 31 december 2025

In duizenden euro's, voor voorstel resultaatbestemming

Activa	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
<i>Materiële vast activa</i>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	137	187
Andere vaste bedrijfsmiddelen	78	23
	215	210
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	162.311	139.688
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	493	4.196
	162.804	143.884
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	23 61.191	44.648
Totaal vaste activa	224.210	188.742
Vlottende activa		
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	26	18
Overheid	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	24 115.082	116.234
Overlopende activa	782	906
	115.890	117.158
<i>Liquide middelen</i>	5.261	6.862
Totaal vlottende activa	121.151	124.020
Totaal activa	345.361	312.762

Passiva	31-12-2025	31-12-2024
Eigen Vermogen	25	
Geplaatst aandelenkapitaal	131.544	131.544
Agioreserve	15.351	15.351
Herwaarderingsreserve	64.203	47.496
Wettelijke reserve deelnemingen	41.434	28.653
Overige reserves	-19.816	4.115
Resultaat boekjaar	37.572	10.763
Totaal eigen vermogen	270.288	237.922
Langlopende schulden		
Leningen	72.652	72.666
Waarborgsommen	836	771
Totaal langlopende schulden	73.488	73.437
Kortlopende schulden		
Schuld aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	132	44
Schulden aan groepsmaatschappijen	3	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.058	937
Overlopende passiva	392	422
Totaal kortlopende schulden	1.585	1.403
Totaal passiva	345.361	312.762

Enkelvoudige Winst- en Verliesrekening 2025

In duizenden euro's

	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten		
Netto-omzet	6.760	6.416
Overige bedrijfsopbrengsten	23	20
Som der bedrijfsopbrengsten	6.783	6.436
Bedrijfslasten		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	1.537	1.448
Lonen en salarissen	755	813
Sociale lasten en pensioenpremies	217	206
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	11	11
Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa	47	-3
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-16.492	-2.113
Overige bedrijfskosten	-833	-839
Som der bedrijfslasten	-14.758	-476
Bedrijfsresultaat	21.541	6.912
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.350	2.679
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.487	-1.668
	863	1.011
Resultaat voor belastingen	22.404	7.923
Belastingen	-1.375	-1.366
Resultaat deelnemingen	23	4.205
Resultaat na belastingen	37.572	10.763

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

Tenzij anders vermeld, zijn de grondslagen voor waardering van activa en passiva en resultaatbepaling dezelfde als vermeld in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Herrubriceringen

In het verslagjaar vonden geen herrubriceringen plaats.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de vennootschap gehanteerd.

Indien de nettovermogenswaarde van een deelneming negatief is, wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vordering op de deelneming gevormd en voor het overige onder de voorziening deelneming aan de creditzijde van de balans.

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

23. Financiële vaste activa

	2025	2024
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Deelnemingen	44.648	40.443
Voorziening deelnemingen (ten laste van de vordering)	0	0
STAND PER 1 JANUARI	44.648	40.443

Resultaat deelnemingen

Stadsgoed Monumenten B.V.	14.424	3.575
Stadsgoed Fonds B.V.	2.119	630
Stichting Vrienden van Stadsgoed	0	0
	16.543	4.205

Deelnemingen	61.191	44.648
Voorziening deelnemingen (ten laste van de vordering)	0	0
STAND 31 PER DECEMBER	61.191	44.648

31-12-2025 31-12-2024

Stadsgoed Monumenten B.V. - 100% belang	44.122	29.698
Stadsgoed Fonds B.V. - 100% belang	17.067	14.948
Stichting Vrienden van Stadsgoed - 100% leiding	2	2
	61.191	44.648

24. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Vordering op Stadsgoed Monumenten B.V.	98.823	100.363
Vordering op Stadsgoed Fonds B.V.	16.259	15.871
	115.082	116.234

25. Eigen vermogen

	2025	2024
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 1 januari	131.544	128.719
Uitgifte aandelen aan Stichting Administratiekantoor Stadsgoed	0	2.825
Stand per 31 december	131.544	131.544

Agioreserve		
Stand per 1 januari	15.351	13.175
Mutatie agioreserve	0	2.176
Stand per 31 december	15.351	15.351

Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	47.496	62.901
Realisatie herwaardering	0	0
Overboeking naar overige reserves	0	-15.405
Overboeking van overige reserves	16.707	0
Stand per 31 december	64.203	47.496

Wettelijke reserve deelnemingen		
Stand per 1 januari	28.653	37.245
Overboeking naar overige reserves	0	-8.592
Overboeking van overige reserves	12.781	0
Stand per 31 december	41.434	28.653

Overige reserves		
Stand per 1 januari	4.115	-21.419
Realisatie herwaardering	0	0
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-16.707	0
Overboeking van herwaarderingsreserve	0	15.405

Overboeking naar wettelijke reserve deelnemingen	-12.781	0
Overboeking van wettelijke reserve deelnemingen	0	8.592
Toevoeging onverdeeld resultaat vorig boekjaar	5.557	1.537
Stand per 31 december	-19.816	4.115
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	10.763	6.687
Dividend	-5.206	-5.150
Toevoeging aan overige reserves	-5.557	-1.537
Resultaat boekjaar	37.572	10.763
Stand per 31 december	37.572	10.763
Stand per 31 december	270.288	237.922

Voorstel resultaatbestemming

De Algemene Vergadering wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over 2025 als volgt te bestemmen: Een bedrag van € 5.261.745 als dividend uit te keren en € 32.309.944 toe te voegen aan de overige reserves in het eigen vermogen van Stadsgoed N.V. Het resultaat na belastingen over 2025 is opgenomen in de post resultaat boekjaar in het eigen vermogen.

Geplaatst aandelenkapitaal	2025	2024
Maatschappelijk kapitaal		
Stand per 1 januari *	200.000	200.000
Uitbreiding maatschappelijk kapitaal	0	0
Stand per 31 december	200.000	200.000
Aandelen in portefeuille		
Stand per 1 januari	68.456	71.281
Uitgifte aandelen aan Stichting Administratiekantoor Stadsgoed	0	-2.825
Stand per 31 december	68.456	68.456
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 1 januari	131.544	128.719
Uitgifte in boekjaar	0	2.825
Stand per 31 december	131.544	131.544

* Stand per 1 januari 2024: 200.000.000 gewone aandelen à € 1,00

Amsterdam, 16 juni 2026

Bestuur

Dhr. drs. J.A. Wiggers, directeur

Raad van Commissarissen

Dhr. ir. M. de Langen, voorzitter RvC

Mw. drs. N.D.E. Maarsen MRE, lid RvC

Dhr. drs. D.F. Boutkan, lid RvC

Mw. S. Heering, lid RvC

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering van Stadsgoed N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stadsgoed N.V. (of hierna 'de vennootschap') te Amsterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stadsgoed N.V. per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stadsgoed N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op:
www.nba.nl/siteassets/tools-en-ondersteuning/standaardpassages/nl_algemeen_20241203.pdf

Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring.

Amstelveen, 16 juni 2026
KPMG Accountants N.V.
J.H.T. Kleijn RA

Statutaire bepaling omtrent resultaatbestemming

Artikel 23 lid 2 van de statuten bepaalt dat jaarlijks een door de directie en de Raad van Commissarissen ondertekende jaarrekening wordt opgesteld.

Dit artikel 23.2 luidt als volgt: “Het Bestuur sluit per de laatste dag van elk boekjaar de boeken van de Vennootschap af en maakt daaruit binnen vijf maanden behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vijf maanden voor de Algemene Vergadering op grond van bijzondere omstandigheden een Jaarrekening op en legt binnen deze termijn deze stukken tezamen met een door de Raad van Commissarissen daarover opgesteld preadvies voor Aandeelhouders ter inzage ten kantore van de Vennootschap.

Binnen de bovenbedoelde termijn legt het Bestuur ook haar bestuursverslag over. De Jaarrekening wordt ondertekend door alle Bestuurders en alle Commissarissen; indien van één of meer hunner de ondertekening ontbreekt, dan wordt daarvan, onder opgave van de reden, melding gemaakt op de Jaarrekening.”

Artikel 24, lid 1 tot en met 7 van de statuten, bepaalt welk deel van de uit de vastgestelde jaarrekening blijvende winst wordt gereserveerd.

Dit artikel 24 luidt als volgt: “De uitkeerbare winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als

die vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op iedere aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.

De vennootschap kan aan de Aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de Vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.

Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

De Algemene Vergadering is bevoegd tot uitkering van één of meer interim-dividenden of andere interim-uitkeringen te besluiten, mits aan het vereiste van het tweede lid is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling als bedoeld in artikel 2:105 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

De Algemene Vergadering kan besluiten dat uitkering geschiedt anders dan in geld.

Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.

De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf (5) jaren.”

Bijlage

Financiële kengetallen

In duizenden euro's

Kengetallen	2025	2024
Resultaat		
Resultaat na belastingen exclusief waardeveranderingen	7.226	6.883
Begroot resultaat na belastingen exclusief waardeveranderingen	6.824	6.342
Verschil (%)*	5,9%	8,5%
Marktwaarde		
Mutatie marktwaarde woningen	1,0%	1,4%
Mutatie marktwaarde bedrijfsruimtes	15,8%	1,4%
Aankopen		
Woningen en bedrijfsruimtes	1.357	1.392
Rendement**		
Direct rendement	5,5%	5,3%
Indirect rendement	23,1%	3,0%
Totaal rendement	28,6%	8,3%

* Het positieve verschil 2025 van 5,9% t.o.v. de begroting wordt o.a. veroorzaakt door 3,0% hogere huuropbrengsten, 6,8% hogere kosten uitbesteed werk en andere externe kosten, 8,9% lagere financiële baten en lasten 7,2% hogere vennootschapsbelasting.

** Het rendement betreft het rendement op het gestorte nominale eigen vermogen.

Lijst van panden

De met één ster aangeduide adressen betreffen appartementsrechten. Van de met twee sterren aangeduide panden is de grond uitgegeven in erfpacht.

Amstel 110 **	Geldersekade 42	Kolksteeg 10
Amstel 112/Bakkersstraat 4/6/8 **	Geldersekade 46	Kolksteeg 4
Amstel 180 H *	Geldersekade 48	Lange Niezel 25
Amstel 194	Geldersekade 54	Lange Niezel 27
Amstel 196/198	Geldersekade 58	Mandenmakerssteeg 3
Amstel 200	Geldersekade 60	Nes 35 * **
Amstelstraat 29	Geldersekade 62	Nieuwendijk 9
Amstelstraat 31	Geldersekade 64	Nieuwendijk 13
Amstelstraat 33	Geldersekade 66	Nieuwendijk 15
Amstelstraat 35	Geldersekade 68	Nieuwendijk 19
Amstelstraat 37	Geldersekade 74	Nieuwendijk 21
Amstelstraat 39/41	Geldersekade 76	Nieuwendijk 22
Amstelstraat 43	Geldersekade 82	Nieuwendijk 23
Amstelstraat 45	Grimburgwal 2 **	Nieuwendijk 26
Amstelstraat 47	Grimburgwal 4/6 **	Nieuwendijk 32
Amstelstraat 49	Haarlemmerdijk 32/36* **	Nieuwendijk 33
Bakkersstraat 10/12 **	Haarlemmerdijk 80/86* **	Nieuwendijk 34
Damrak 8	Haarlemmerdijk 98 * **	Nieuwendijk 35
Damrak 17	Haarlemmerdijk 102 * **	Nieuwendijk 44
Damrak 23	Haarlemmerdijk 104/106 * **	Nieuwendijk 85/Haringpakkerssteeg 5 G
Damrak 33	Haarlemmerdijk 118	Nieuwendijk 98
Damrak 49	Heintje Hoekssteeg 15	Nieuwendijk 100
Damrak 50	Heintje Hoekssteeg 16/18/20	Nieuwe Hoogstraat 3 A * **
Damrak 51	Heintje Hoekssteeg 17/19/21	Nieuwe Hoogstraat 14 * **
Damrak 53	Heintje Hoekssteeg 22	Nieuwe Hoogstraat 15 A * **
Damrak 58	Heintje Hoekssteeg 24	Nieuwe Hoogstraat 16 * **
Damrak 59	Herenmarkt 71/73/75/77/81/83/85/87	Nieuwe Hoogstraat 17 C * **
Dollebegijnensteeg 5	Kerkstraat 245	Nieuwe Hoogstraat 19 A * **
Dollebegijnensteeg 7	Kerkstraat 247	Nieuwe Hoogstraat 21 A * **
Dollebegijnensteeg 9	Koningsstraat 17/19* **	Nieuwe Hoogstraat 23 A * **
Geldersekade 38	Koningsstraat 25* **	Nieuwe Hoogstraat 29 * **
Geldersekade 40	Koningsstraat 27 A * **	Nieuwe Hoogstraat 31 A * **

Nieuwe Hoogstraat 33 A * **
 Nieuwe Hoogstraat 35 A * **
 Nieuwezijds Armsteeg 5
 Nieuwezijds Kolk 14
 Nieuwezijds Kolk 4, Sint Jacobsdwarstraat 6
 Nieuwezijds Kolk 6
 Nieuwezijds Kolk 8
 Oude Hoogstraat 10
 Oude Hoogstraat 20
 Oude Hoogstraat 23
 Oudekerksplein 22
 Oudekerksplein 26
 Oudekerksplein 30
 Oudekerksplein 4
 Oudekerksplein 60
 Oudezijds Achterburgwal 22
 Oudezijds Achterburgwal 60
 Oudezijds Achterburgwal 62
 Oudezijds Achterburgwal 63
 Oudezijds Achterburgwal 64
 Oudezijds Achterburgwal 66
 Oudezijds Achterburgwal 78 A
 Oudezijds Achterburgwal 80
 Oudezijds Achterburgwal 82
 Oudezijds Achterburgwal 91
 Oudezijds Achterburgwal 121
 Oudezijds Achterburgwal 133
 Oudezijds Voorburgwal 12
 Oudezijds Voorburgwal 15/17 *
 Oudezijds Voorburgwal 27
 Oudezijds Voorburgwal 29
 Oudezijds Voorburgwal 80

Oudezijds Voorburgwal 92
 Oudezijds Voorburgwal 94
 Oudezijds Voorburgwal 97
 Pieter Jacobsdwarstraat 17
 Prins Hendrikkade 21
 Prins Hendrikkade 23
 Prins Hendrikkade 25
 Prins Hendrikkade 26
 Prins Hendrikkade 92 *
 Prinsengracht 955 *
 Rokin 116
 Rokin 118
 Singel 458
 Sint Annendwarstraat 1
 Sint Annendwarstraat 3
 Sint Annendwarstraat 5
 Sint Annendwarstraat 6 *
 Sint Annendwarstraat 7/Dollebegijnensteeg 3
 Sint Annendwarstraat 9
 Sint Annendwarstraat 11/13
 Sint Annendwarstraat 24
 Sint Annendwarstraat 26 en bij 30
 Sint Antoniesbreestraat 71/73* **
 Sint Antoniesbreestraat 75/77* **
 Sint Jacobsstraat 8
 Sint Pieterspoortsteeg 33
 Staalstraat 16
 Trompetterssteeg 1
 Trompetterssteeg 5 *
 Vijzelstraat 103
 Vijzelstraat 105
 Vijzelstraat 107

Vijzelstraat 109
 Vijzelstraat 111
 Vijzelstraat 121 *
 Vijzelstraat 123 *
 Vijzelstraat 125 *
 Vijzelstraat 127 *
 Vijzelstraat 129 *
 Vijzelstraat 131 *
 Vijzelstraat 133 *
 Vijzelstraat 135 *
 Vijzelstraat 137 *
 Vijzelstraat 57/59
 Vijzelstraat 93
 Vijzelstraat 97 **
 Wagenstraat 10
 Wagenstraat 11
 Wagenstraat 12
 Wagenstraat 13/15/17
 Wagenstraat 14/Amstelstraat 27
 Wagenstraat 3/5/7
 Wagenstraat 4
 Wagenstraat 6
 Wagenstraat 8
 Warmoesstraat 25/27/29 *
 Warmoesstraat 31/33
 Warmoesstraat 35/37 *
 Warmoesstraat 39 *
 Warmoesstraat 41/43 *
 Warmoesstraat 77
 Zeedijk 43/43 A

Jaarverslag 2025

Stadsgoed^{NV}

Ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan bracht Stadsgoed in 2025 een jubileummagazine uit. De verhalen van bewoners en ondernemers zijn online terug te lezen en laten zien hoe we samen de stad leefbaar houden.



www.stadsgoed.amsterdam/verhalen