

Jaarverslag 2022

Stadlander

Vastgesteld door Raad van Commissarissen op

Colofon

Stichting Stadlander

Vestigingsadres	Rooseveltplaan 150, 4624 DE, Bergen op Zoom
Postadres	Postbus 203, 4600 AE, Bergen op Zoom
Telefoon	088 562 6000
Internet	www.stadlander.nl
E-mail algemeen	info@stadlander.nl

Directieteam

Bestuurder	de heer drs. M.W.J.F. van der Steen
Directeur Klant & Gebied	de heer J.C. Droogendijk
Directeur Vastgoed	de heer ir. S.C.G. van Loon, MSc, MRE
Directeur Bedrijfsdiensten	de heer P.A.J.M. Verheijen, MSc
Directeur Innovatie	de heer ir. M.W.P.L. Bakx, MSRE, MM, MRICS, tot 01-05-2022

Raad van Commissarissen

Voorzitter	Mevrouw dr. C.A. Brandenburg MSc PhD tot 30-09-2022
Vicevoorzitter	mevrouw mr. W.C. Brouwer
Lid	mevrouw mr. drs. L.C.R. van Oudenaren
Lid	de heer dr. S.W.M.G. Cloudt
Lid	mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA (tot 1-1-2023)
Lid	de heer drs. W.J. van der Post
Lid	de heer A.E. Tevel

Overige informatie

Akte van oprichting: 6 oktober 1978. Eerste akte van oprichting: 1908.

Datum en inschrijving in het openbaar register van de Kamer van Koophandel (laatste statutenwijziging): 1 april 2019, KvK-nummer 20038082.

Het werkgebied van Stadlander is de vastgestelde regionale woningmarktregio West Brabant, binnen dit werkgebied richten we ons primair op de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen, Woensdrecht en Roosendaal.

INHOUD

Voorwoord bestuurder	6
1. Huurder centraal: dienstverlening	7
1.1 Klanthuis	7
1.2 Klantbegeleiding in samenwerking met netwerkpartners en gemeenten	7
1.3 Deelname Regionaal Kompas	8
1.4 Zorg- en Veiligheidshuis	8
2. Huurder Centraal: verhuur	9
2.1 De woningmarkt	9
2.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB / niet-DAEB	9
2.3 Huurverhoging	10
2.4 Huurcommissie	11
2.5 Wet Tijdelijke huurkorting	12
2.6 Meerhurenbeleid	13
2.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden	13
2.8 Aantal nieuwe huurcontracten	14
2.9 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen	17
2.10 Aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening	17
2.11 Regionale voorrangsregeling	18
2.12 Huisvesting Statushouders	19
2.13 Huurachterstanden en activiteiten afdeling huurbetaling	20
2.14 Woonfraude	22
2.15 Regionale Geschillencommissie	22
2.16 Vrije sector huur	22
2.17 Verkopen	23
2.18 Institutioneel vastgoed	23
2.19 VvE Beheer	23
3. Verankering in de samenleving	25
3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties	25
3.2 Huurjubilarissen	25
3.3 Pareltjes	26
3.4 Samenwerking met gemeenten	26
3.5 Ouderenorganisaties	27
3.6 Zorgorganisaties	27
3.7 Dorpsplatforms	27
3.8 Samen in de regio	27
3.9 Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid	27
3.10 Buurtcultuurfonds	30
4. Duurzaam: kwaliteit van het woningbezit	31

4.1	Begroting en realisatie sloop	31
4.2	Begroting en realisatie nieuwbouw	32
4.3	Begroting en realisatie renovaties	32
4.4	Activiteiten per Gemeente, Kernen en Wijken	33
4.5	Onderhoudsregisseur	36
4.6	Dagelijks onderhoud	36
4.7	Aanbrengen Rookmelders	36
4.8	Planmatig onderhoud	37
4.9	Schilderwerk en gevelonderhoud	37
4.10	Vervangen cv-ketels	37
4.11	Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten	37
4.12	Energie besparende maatregelen	38
4.13	Onze eigen duurzame doelen	38
4.14	Duurzaamheidsprogramma	39
4.15	Warmte- en energie gerelateerde servicekosten	40
5.	Personeel & Organisatie	41
5.1	Organisatieontwikkeling	41
5.2	Waar je werkt beleid	42
5.3	Risicomanagement	42
5.4	Structurele risicobeheersing	42
6.	Financiële verantwoording	47
6.1	Waardering op marktwaarde in verhuurde staat	47
6.2	Beleidswaarde	47
6.3	Resultaatontwikkeling 2022	49
6.4	Driekamermodel	50
6.5	Financiële meerjarenprognose	52
6.6	Beoordeling door toezichthouders	53
6.7	Sturen op kasstromen	53
6.8	Treasury	54
6.9	Nevenstructuur	55
6.10	Deelneming	55
7.	Verklaring van het bestuur	57
8.	Jaarverslag 2022 van de Raad van Commissarissen	58
8.1	Inleiding	58
8.2	De visie op en uitvoering van het toezicht	58
8.3	Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC	61
8.4	Invullen van de klankbordrol	64
8.5	Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder	64
8.6	De samenstelling van de RvC	65
8.7	Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander	67

8.8	Verklaring RvC.....	68
-----	---------------------	----

Voorwoord bestuurder

Als ik terugkijk naar 2022 dan kijk ik met een optimistische blik naar een bijzonder uitdagend jaar. Daar waar de coronacrisis op haar einde liep, startte de oorlog in Oekraïne met alle gevolgen van dien. Als organisatie hebben we die uitdagingen goed het hoofd weten te bieden. Door snel schakelen en samenwerking met onze bondgenoten, hadden we in een mum van tijd opvang voor de Oekraïense vluchtelingen gerealiseerd. Door de rap stijgende energieprijzen is energiearmoede een belangrijk thema geworden. Tegelijkertijd hadden we meer nieuwbouw- en renovatieprojecten in voorbereiding dan ooit tevoren en hebben we onze organisatie anders ingericht zodat de huurder echt centraal staat in onze dienstverlening.

Vanwaar die optimistische blik? Met de komst van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) krijgen we als woningcorporaties de kans om regie te pakken, concrete afspraken te maken met lokale overheden én om onze volkshuisvestelijk rol goed in te vullen. We hebben daarbij ook weer wat financiële ruimte gekregen, doordat de verhuurdersheffing is afgeschaft. Met alle uitdagingen en een steeds kritischere consument is het behalen van de A-score op het huurdersoordeel in de Aedes Benchmark, voor de derde keer op rij, extra bijzonder.

Stabiele koers in een complexe omgeving

De roep om de technische verduurzaming van onze woningen is luider geworden sinds de gestegen energieprijzen. We zijn al jaren bezig met het verduurzamen van onze woningen en gaan nu in het kader van onder andere de NPA's een stapje extra doen. In combinatie met de gestegen bouwkosten zien we terug in de investeringsvoorstellen voor de komende jaren, en daarmee onze financiële positie. Regelgeving zorgt soms voor vertragingen, we proberen daar zo goed mogelijk op te anticiperen maar hebben ook onze bondgenoten nodig.

De woon- en leefsituatie van onze huurders wordt steeds complexer en dat vraagt een andere en meer specifieke aanpak van ons en van onze partners. Onze organisatie heeft dit jaar een verandering ondergaan. Door het integraal samen werken binnen de gebiedsteams, kunnen we onze huurders nog beter van dienst zijn. Dit is belangrijk omdat we zien dat in sommige gebieden de leefbaarheid en de veerkracht onder druk staat. Een bijkomende uitdaging is het toenemend aantal bijzondere doelgroepen die we huisvesten. Vaak is dit met voorrang, terwijl we meer druk op de woningmarkt ervaren dan jaren terug.

De volkshuisvestelijk taak van de toekomst

Met trots kunnen we terugkijken op 2022, waarbij we voor een aantal flinke vraagstukken staan in de nabije toekomst. Beschikbaarheid en betaalbaarheid staan daarbij centraal. Hoe zorgen we voor voldoende duurzame woningen voor acceptabele kosten, nu én in de toekomst. Wij vinden het belangrijk om daarover in gesprek te blijven met onze bondgenoten, we hebben hier immers allemaal rol in de spelen. Gelukkig zien we diezelfde samenwerkingsbereidheid bij onze bondgenoten.

Marc van der Steen

Bestuurder

1. Huurder centraal: dienstverlening

Op basis van het ondernemingsplan is 'Huurder Centraal' de belangrijkste ondernemingswaarde. Bij ons vinden huurders een fijn thuis. We kennen onze huurders en hun situatie en spelen daar snel op in. Als de huurder ons nodig heeft, weet hij ons gemakkelijk te vinden. We zijn toegankelijk en zorgen voor een warm welkom, zodat onze huurders zich gewaardeerd voelen.



1.1 Klanthuis

In 2022 heeft de dienstverlening van het Klanthuis erg onder druk gestaan. Enerzijds door een hoog ziekteverzuim waardoor er vaak met een krappe bezetting gewerkt moest worden, anderzijds omdat de klantvragen complexer worden en om meer aandacht en uitleg vragen. Door de hoge energieprijzen en stijging van andere vaste lasten zijn steeds meer huurders financieel in de knel komen te zitten. Door de krapte op de woningmarkt hebben we steeds meer vragen over woningtoewijzing en mogelijkheden tot urgentie gekregen. Verder heeft de implementatie van de sturingsfilosofie zijn impact gehad op het eerstelijnscontact. De organisatie heeft tijd nodig gehad om te "landen", hierdoor is het soms zoeken geweest naar de juiste informatie of de juiste collega om een klantvraag te kunnen beantwoorden.

Om bovenstaande redenen is het Klanthuis telefonisch minder goed bereikbaar geweest dan de afgelopen jaren. Gelukkig hebben onze huurders ons hier niet op afgerekend en zien we dat de klantwaardering min of meer gelijk is gebleven met voorgaande jaren: 71% van de huurders waardeerde het klantcontact met een 8 of hoger, gemiddeld beoordeelden huurders het Klanthuis met een 7,7.

Door de introductie van Whatsapp en Messenger als klantkanaal en verbetering in de inrichting van onze omnichannel-omgeving hebben we onze digitale bereikbaarheid wel kunnen verbeteren. Door onderscheid te maken tussen meldingen met hoge of lage prioriteit kan de Klanhuismedewerker efficiënt de binnenkomende berichten beantwoorden of in de organisatie uitzetten.

Gemiddelde klantwaarderingcijfers 2022

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun
Telefonisch contact	8,1	7,9	7,8	7,9	7,3	7,6
Woning betrekken	7,7	7,9	8,3	7,5	8,2	7,6
Woning verlaten	7,2	8	8	8,2	7,0	7,6
Uitvoeren reparatieverzoeken	8,5	8,2	8,2	8,2	7,8	7,4

	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Telefonisch contact	7,6	8	7,7	7,6	7,7	7,3
Woning betrekken	8	7,6	8,2	7,4	8,3	8,0
Woning verlaten	8,1	8,8	8,0	8,3	7,3	8,2
Uitvoeren reparatieverzoeken	8,0	8,0	7,7	7,8	7,7	7,7

1.2 Klantbegeleiding in samenwerking met netwerkpartners en gemeenten

De problematiek van de groep huurders die afhankelijk is van ondersteuning door klantbegeleiding wordt complexer. We zien huurders die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen maar toch afhankelijk zijn van een woning. We willen deze huurder bijstaan door aanvullende voorwaarden op te nemen bij aanvang van het huurcontract. Daarbij willen we samenwerken met netwerkpartners (hulpverlening zoals zorgpartijen) en gemeenten. We zien dat de hulpverlening in combinatie met klantbegeleiding kan werken. Anderzijds neemt de groep huurders die langere tijd begeleiding nodig hebben toe. Dit is zowel in het stedelijke gebied waarneembaar als in ons landelijk gebied. In complexe casuïstiek zorgt de vaak goede samenwerking niet vanzelfsprekend voor het afwenden van overlastgevend gedrag. Contact met netwerkpartners op uitvoerend niveau zorgt ervoor dat er op specialistisch niveau ook bijdragen geleverd worden om uiteindelijk de zelfredzaamheid van de huurder te vergroten. We

houden in de gaten in welke begeleidingsfase een huurder zich bevindt en welke afspraken er met de huurder of netwerkpartners zijn gemaakt. We volgen de ontwikkelingen en afspraken met de huurder en nemen indien nodig maatregelen. We zijn actief aan de regietafel in de gemeente Woensdrecht, in Tholen en Bergen op Zoom zijn we deelnemer binnen het MASS (Maatschappelijk Steunstelsel)-overleg en het OGGZ (Centrum Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) overleg. Daarnaast zijn we met een aantal vaste werkplekken dagelijks vertegenwoordigd binnen Vraagwijzer Steenberg. We sluiten aan bij casus overleggen in het Zorg- en Veiligheidshuis in Bergen op Zoom en twee keer per week actief binnen ZoomIn.

Een doorstroom naar begeleid zelfstandig wonen gaat moeizaam. We zien schaarste binnen deze hulpverleningsketen. Gevolg is dat huurders overvraagd worden als reguliere huurder. Dit geeft spanning bij de huurder maar ook in de leefomgeving.

1.3 Deelname Regionaal Kompas

Naast de samenwerking met de gemeenten waar wij woningen bezitten, zijn wij ook lid van het Regionaal Kompas. Dat is een samenwerkingsverband in West-Brabant, waarin verschillende gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen samenwerken in de huisvesting van bijzondere (zorg) doelgroepen. In het kader van het Regionaal Kompas is naast de regionale voorrangregeling (lopend sinds 2015) ook het project 'Housing First' opgenomen.

Housing First is een project waarbij dak- en thuislozen, die een langdurig (langer dan 5 jaar) zwervend bestaan hebben geleid, een woning aangeboden krijgen. De dak- en thuislozen hebben vaak meerdere problemen (multiproblematiek) waardoor zij niet regulier kunnen wonen. Het doel is om de dak- en thuislozen eerst een eigen plek te geven en met intensieve tweejarige begeleiding te gaan bouwen aan hun toekomst.

Bijzondere aan het project is dat de ex-dakloze kandidaat zijn eigen reguliere huurovereenkomst krijgt, die na 2 jaar wordt omgeklapt als er als "goed huurder" wordt gehuurd. Omklappen betekent dat het huurcontract doorloopt zonder aanvullende voorwaarden.

In 2022 zijn er acht nieuwe trajecten gestart. Hiervan zijn er twee vroegtijdig afgebroken, doordat er overmatig overlast was of dat betrokken huurder zich niet hield aan de afspraken die gelden bij een Housing first traject. Er zijn zes trajecten succesvol afgerond. Concreet betekent dit dat het tijdelijke huurcontract is omgezet naar een regulier huurcontract en de hulpverlening is gestopt.

Eind 2021 was gevraagd om meer woningen voor 2022, de intentie was om in 2022 tot 12 trajecten te komen. Echter gezien de druk op de woningmarkt, maar ook bezettingsuitdagingen om de 12 trajecten de juiste hulpverlening te geven, maakte dat de intentie niet behaald is.

1.4 Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespraken politie, justitie, zorg, gemeente en Stadlander in 2022 de aanpak van complexe problematiek. Voorbeelden zijn ernstige multi-probleemgezinnen of zorgmijders die strafbare feiten plegen, ernstige overlast veroorzaken of weigeren mee te werken aan hulpverlening, en waarachter een complexe problematiek schuilgaat. Het complexe karakter van de problematiek vraagt een aanpak die de eigen mogelijkheden van de zorgverlening of het strafrecht overstijgt.

Als reguliere inzet van partners binnen de eigen keten niet meer werkt, kan een beroep worden gedaan op het netwerksamenwerkingsverband, het Zorg- en Veiligheidshuis. De ketenpartners signaleren problemen, bedenken oplossingen en voeren die samen uit. Werkprocessen worden op elkaar afgestemd, zodat ze elkaar aanvullen. Het doel van de netwerksamenwerking is het terugdringen van overlast, huiselijk geweld en (jeugd)criminaliteit. Ingezet wordt op gedragsverandering, recidivevermindering en verbetering van de kwaliteit van leven van de delinquent. Men gaat dadergericht, gebiedsgericht en probleemgericht te werk.

Stadlander is als partner betrokken wanneer een huurder te kampen heeft met bovenbeschreven problematieken. Ook is Stadlander betrokken bij mensen met een detentieachtergrond die gehuisvest moeten worden. In 2022 is er specifiek samengewerkt met gemeenten, Alwel en stichting Exodus. Stadlander werkt samen om mensen die uit detentie uit stromen, gericht en beter op te vangen. We faciliteren huisvesting zodat er binnen een kleine woonvorm begeleiding geboden kan worden.

Verder sluiten we, desgevraagd aan bij netwerkoverleggen waarbij sprake is van multiproblematiek.

2. Huurder Centraal: verhuur



2.1 De woningmarkt

In veel delen van Nederland is er momenteel sprake van een fors woningtekort en beperkte doorstroming. Als gevolg daarvan dreigt de woningmarkt steeds verder op slot te raken. De exacte opgave verschilt per regio. Ook Stadlander ziet in haar werkgebied de zoektijden voor woningen toenemen en het aantal verhuizingen afnemen. Deze ontwikkelingen houden we nauwlettend in de gaten, maar zeker in vergelijking met andere delen van het land beschouwen we ze nog niet als verontrustend.

Naast de vraag naar woningen, hebben we als gevolg van overheidsbeleid ook onze klantgroep zien veranderen. Was de sociale huursector vroeger nog een volwaardig alternatief voor een brede laag van de bevolking, tegenwoordig is het steeds meer een vangnet voor de mensen die echt geen andere keuze hebben. De instroom van kwetsbare mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, daklozen en ex-gedetineerden blijft groeien. Deze groepen hebben snel een huis nodig. Dat maakt dat er steeds meer woningen moeten worden toegewezen aan kwetsbare groepen en er dus minder woningen beschikbaar zijn voor de reguliere woningzoekende. Naast een huis hebben deze groepen vaak ook aanvullende zorg en begeleiding nodig bij het zelfstandig wonen. Dat is ook van belang om de leefbaarheid te waarborgen en draagvlak bij omwonenden te behouden. Wij hebben daarom aandacht voor geschikte woonvormen sturen op een mix van doelgroepen in de wijken binnen ons werkgebied.

Wanneer we kijken naar de lange termijnontwikkelingen op de woningmarkt, concluderen we dat de verwachte krimp later komt dan eerder is voorspeld. Ook de samenstelling van huishoudens zal als gevolg van de vergrijzing en individualisering veranderen. In ons werkgebied zien we bijvoorbeeld dat in alle scenario's waarmee de toekomstige volkshuisvestelijke opgave in kaart wordt gebracht (combinaties van verschillende demografische en economische verwachtingen), het aantal ouderen toeneemt en het aantal gezinnen licht toeneemt of wat daalt. Het aantal jongeren onder de 23 jaar neemt naar verwachting af. Het aantal eenpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar blijft stabiel of gaat licht afnemen en het aantal tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar zal zelfs sterk gaan dalen. Bij de groep vanaf 65 jaar zien we juist het tegenovergestelde. Deze groep gaat in alle scenario's sterk toenemen. Wat ook opvalt is dat een groot deel van die groep na pensionering door een inkomensdaling wel in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning, maar men veelal in het bezit is van een koopwoning en dat die situatie na de pensionering niet verandert. Dus hoewel onze doelgroep toeneemt vertaalt zich dat niet altijd in een grotere behoefte aan sociale huurwoningen.

Tegen de achtergrond van vergrijzing en een stabilisatie dan wel afname van de bevolkingsgroei voorzien wij een afnemende vraag op de lange termijn (na 2035). Eerst naar sociale huurwoningen en in een later stadium ook naar koopwoningen. Tot die tijd streven we ernaar het aanbod sociale huurwoningen in onze regio te laten aansluiten op de vraag en licht uit te breiden waar nodig. Naast de kwantitatieve opgave die deze ontwikkeling met zich meebrengt, ligt er ook nog een duidelijke kwalitatieve opgave: verduurzaming van het bezit. Tezamen vormen zij de 'transformatieopgave', een uitdaging waar Stadlander reeds hard mee aan de slag is in haar streven naar een 'toekomstproof' woningbestand.

2.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB / niet-DAEB

Vanuit de Woningwet geeft Stadlander invulling aan de gewenste splitsing van sociaal (DAEB) en vrije sector huur (niet-DAEB). DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang. Daaronder vallen de sociale huurwoningen. Stadlander ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor betaalbaar wonen in vitale wijken voor mensen met een laag of middeninkomen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Op 31 december 2022 bedroeg het woningbezit van Stadlander 13.779 (zelfstandige) woningen. Stadlander verhuurt haar woningen in verschillende huurklassen.

Stadlander ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor betaalbaar wonen in vitale wijken voor mensen met een laag of middeninkomen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Huurwoningen boven de liberalisatiegrens en andere niet-DAEB vastgoed ziet Stadlander als een middel om een drietal doelen te realiseren:

1. Differentiatie van woningen en woonmilieus om hiermee vitale wijken te realiseren.
2. Stimuleren van de doorstroming in de sociale voorraad door het (kunnen) bieden van een alternatief voor mensen met een midden- en hoog inkomen, als dit aanbod in de markt onvoldoende aanwezig is.
3. Huisvesten van middeninkomens (€ 40.766 – € 51.180,-) die in de sociale sector en de reguliere particuliere huursector onvoldoende kans op huisvesting hebben

Zelfstandige woningen per huurklasse, gesplitst in DAEB en niet-DAEB.

DAEB	<= 442,46	<=678,66	<=763,47	>763,47	
Bergen op Zoom	947	6.185	1.073	102	8.307
Roosendaal	15	199	53	5	272
Steenbergen	209	1.047	171	20	1.447
Tholen	360	1.746	238	6	2.350
Woensdrecht	66	323	105	9	503
Eindtotaal	1.597	9.500	1.640	142	12.879
Niet-DAEB	<= 442,46	<=678,66	<=763,47	>763,47	
Bergen op Zoom	-	124	72	547	743
Roosendaal	-	-	-	-	-
Steenbergen	-	13	13	37	63
Tholen	-	2	13	22	37
Woensdrecht	-	7	4	46	57
Eindtotaal	-	146	102	652	900

2.3 Huurverhoging

Stadlander heeft in overleg met de huurdersbelangenvereniging de volgende uitvoering gegeven aan de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022:

- Aan de huurders die in een sociale woning (DAEB) wonen, is een huurverhoging voorgesteld van 2,3 %. Dit betreft de basisverhoging (inflatie) zoals door het Ministerie is vastgesteld.
- Voor huurders die in 2021 kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen kregen, geldt een gematigde verhoging van 1,2%.
- Huurders in de geliberaliseerde (vrije huur) sector krijgen het maximale huurverhogingspercentage van 3,3% (inflatie + 1%) aangezegd.

Stadlander heeft geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook is er voor gekozen niet in te gaan op de mogelijkheid om gereguleerde zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot en met € 300 te verhogen met maximaal € 25.

Verdeling huurverhoging

De huurverhoging 2022 is als volgt doorgevoerd:

Sociale huurwoningen

- 439 huurders een huurverhoging van 0,0% (overschrijding aftoppingsgrens/maximale huur of sprake van sociaal plan)
- 2.850 huurders een huurverhoging van 1,2%
- 9.452 huurders een huurverhoging van 2,3%

Vrije sector huurwoningen

- 547 huurders een huurverhoging van 3,3%
- 16 huurders een verhoging van 2,3% (sociaal volgend)
- 3 huurders geen verhoging gekregen.

Parkeren

- 1.416 huurders van een garagebox of parkeerplaats hebben een verhoging aangezegd gekregen van 2,3%

Herinneringsprocedure

Heeft de huurder niet tijdig bezwaar gemaakt, maar wordt de huur ook niet (volledig) betaald, dan staat de voorgestelde huurverhoging nog niet vast. In deze situatie moet Stadlander eerst opnieuw de brief met het huurverhogingsvoorstel naar de huurder sturen, een zogenaamde rappelbrief. Deze herinneringsbrief moet vóór 30 september per aangetekende post aan de huurder worden verstuurd. De huurder heeft dan tot 1 november 2022 gelegenheid om rechtstreeks bij de Huurcommissie bezwaar te maken tegen het huurverhogingsvoorstel. Doet de huurder dit niet, dan is het huurverhogingsvoorstel bindend.

Aantal herinneringsbrieven

Er zijn in totaal 86 huurders herinnerd door middel van een aangetekende brief. Hiervan hadden 43 huurders drie maanden het verhogingsbedrag niet betaald. 16 huurders hadden de verhoging in de maanden juli en augustus niet betaald en 27 huurders hadden het verhogingsbedrag in augustus en september niet betaald.

Twee huurders zijn niet aangeschreven omdat ze de verhoging niet betaalden. Bij een was er sprake van dat het huurcontract inmiddels was opgezegd. De andere huurder is niet aangeschreven omdat deze een bezwaarschrift bij ons had ingediend. De uitspraak was bij het starten van de herinneringsprocedure nog niet bekend.

2.4 Huurcommissie

Bezwaarschriften jaarlijkse huurverhoging

Na het voorstellen van de huurverhogingen zijn er 40 bezwaarschriften ontvangen. Eén bezwaarschrift is niet in behandeling genomen omdat deze na de einddatum van 1 juli 2022 is ontvangen. Deze huurder is gevraagd om zich direct te richten tot de Huurcommissie.

Van de overige 39 bezwaarschriften zijn er:

- 21 bezwaarschriften door de huurders ingetrokken na briefwisseling tussen hen en Stadlander
- 18 bezwaarschriften naar de Huurcommissie doorgestuurd voor behandeling.

Uitslag beoordeling bezwaarschrift

In 17 zaken vond de Huurcommissie de huurverhoging redelijk.

In één zaak heeft de Huurcommissie beslist dat de huurverhoging niet redelijk was. Bij deze zaak was er ook sprake van een lopende zaak in verband met een onderhoudsgebrek waarin de huurder in het gelijk is gesteld.

Sinds 2021 kunnen huurders van een vrije sector woning de huurverhoging laten toetsen bij de Huurcommissie. Zij moeten zichzelf direct richten tot de Huurcommissie. Drie huurders hebben

bezwaar gemaakt bij Stadlander. Zij zijn doorverwezen naar de Huurcommissie. Vanuit de Huurcommissie is hiervan geen bericht ontvangen over een mogelijke zaak.

Verzoek huurverlaging op grond van een onderhoudsgebrek

Het onderhoud van de sociale huurwoning is verdeeld tussen verhuurder en huurder. Het groot onderhoud verzorgt Stadlander, de huurder zorgt voor de kleine reparaties. In het Besluit kleine herstellingen (vastgesteld door de Rijksoverheid) ligt vast wie waarvoor verantwoordelijk is. Het besluit is terug te vinden op de website van Stadlander.

Soms is een huurder niet tevreden over de wijze waarop Stadlander het onderhoud uitvoert. Wanneer we het daarover niet met elkaar eens worden, dan kan de huurder bij de Huurcommissie een verzoek voor huurverlaging indienen in verband met een onderhoudsgebrek. De Huurcommissie voert een onderzoek uit en doet uitspraak.

In 2022 zijn negen verzoeken door de Huurcommissie behandeld en afgerond:

- Bij één verzoek is een tijdelijke huurverlaging toegekend. Het onderhoudsgebrek is inmiddels verholpen.
- Bij zes verzoeken is de huurder in het ongelijk gesteld
- Twee verzoeken waren niet-ontvankelijk en zijn door de Huurcommissie niet in behandeling genomen.

Per 31-12-2022 heeft de Huurcommissie nog 6 zaken in behandeling:

- Bij één woning is het onderhoudsgebrek nog niet verholpen en loopt een tijdelijke huurkorting
- Bij één verzoek is onderzoek gedaan en moet de Huurcommissie nog uitspraak doen
- Vier verzoeken hebben betrekking op hetzelfde euvel (tuinverzakking bij de Goudbaard). Begin 2023 heeft een 5e huurder van de Goudbaard bij de Huurcommissie een verzoek tot huurverlaging ingediend.

2.5 Wet Tijdelijke huurkorting

De Wet Tijdelijke huurkorting is in 2021 van kracht geworden. Deze wet geeft verhuurders ruimte om in te spelen op de individuele situatie van de huurder. Tijdelijke huurkorting kan worden ingezet om huurders te helpen een financieel slechte periode te overbruggen, tot maximaal drie jaar. Op deze wijze kan een huurder tijd worden gegeven om een oplossing te zoeken (werk of andere huisvesting). Soms is de oplossing dat de huurder blijft wonen, en dat de huurkorting wordt omgezet in huurverlaging. In uitzonderlijke gevallen wordt direct een besluit tot huurverlaging genomen.

Corporaties beslissen zelf of zij gebruik maken van de Wet Tijdelijke huurkorting. Zij zijn hiertoe niet verplicht. Stadlander heeft in 2022 een pilot gedraaid.

Uitgangspunten

Stadlander past de mogelijkheid van de Wet Tijdelijke huurkorting alleen toe op huren die boven de maximale huurgrens liggen. Onder de maximale huurgrens kan een huurder immers huurtoeslag aanvragen.

Huurders van zowel een DAEB als een niet-DAEB woning kunnen een verzoek voor huurkorting indienen. Het verzoek is onderbouwd en gaat vergezeld van de loonstroken van de afgelopen 3 maanden, een definitieve aanslag inkomstenbelasting en een gemeentelijk uittreksel van de huishoudsamenstelling.

Overwegingen bij beoordeling van het verzoek

- De nieuwe situatie is ontstaan buiten de schuld van de huurder
- De situatie moet structureel zijn.
- De huurder heeft tijdig gehandeld. Met andere woorden: er is geen sprake van verwijtbaar gedrag

Een aanvraag kan tot de volgende mogelijkheden leiden:

- Toekennen tijdelijke huurkorting voor 1 jaar, met een maximum van 3 jaar
- Toekennen permanente huurverlaging
- Afwijzen

Behandelde aanvragen

In 2022 zijn 24 aanvragen voor huurkorting ontvangen. Hiervan zijn 17 aanvragen positief beoordeeld, waarvan vier aanvragen met een permanente huurverlaging. Gemiddelde is een huurkorting van € 119 per maand toegekend. Zeven aanvragen zijn afgewezen.

Stadlander neemt in 2023 een besluit of zij de pilot blijft voortzetten.

2.6 Meerhurenbeleid

Al geruime tijd ziet Stadlander dat onder andere door het passend toewijzen, complexen steeds vaker een eenzijdige huishoudenssamenstelling krijgen. Daardoor komen huishoudens met lage inkomens bij elkaar te wonen. Dat kan op middellange en lange termijn negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de leefbaarheid.

Om het hoofd te bieden aan de eenzijdige bewonerssamenstelling heeft Stadlander het concept van Meerhurenbeleid ontwikkeld. Dit komt erop neer dat we relatief dure woningen (prijs boven de aftoppingsgrenzen) ook beschikbaar stellen aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Dit doen we door daar een huurprijs op de aftoppingsgrens voor te vragen. Anderzijds stellen we woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen ook open voor de verhuur aan huishoudens uit de secundaire doelgroep die doorgaans een 10% hogere huurprijs betalen.

Na een positief advies van de huurdersverenigingen is in het najaar van 2019 gestart met een pilot waarmee de eerste praktijkervaringen worden opgedaan. In 2020 heeft een positieve eerste evaluatie plaats gevonden. In 2023 gaan we aan de slag met het verbeteren van het doelhurenbeleid waarvan meerhurenbeleid een onderdeel is.

2.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden

Stadlander publiceert het actuele woningaanbod via de website www.zuidwestwonen.nl. Dit systeem biedt zowel een inschrijftijd-, optie-, loting-, snelle reageerder- en een eerste reactie model aan. Zuidwestwonen.nl hanteert een maximale inschrijfduur van drie jaar. We gaan ervan uit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning kan vinden. Na deze periode vervalt de inschrijving en kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven. De gemiddelde zoektijd bij Stadlander in 2022 was 12,8 maanden. In 2021 en 2020 waren de zoektijden respectievelijk 10,7 en 9,4 maanden. De zoektijd is dus verder aan het toenemen.

Niet alleen Stadlander publiceert haar woningen op Zuidwestwonen. In totaal maken zeven corporaties gebruik van Zuidwestwonen om woningen te adverteren. Naast Stadlander zijn de deelnemende corporaties: Beveland Wonen uit Goes, Clavis uit Terneuzen, WBV Arnemuiden, Zeeuwsland uit Zierikzee, L'escaut woonservice uit Vlissingen en Woongoed Middelburg. De beheerorganisatie van Zuidwestwonen is bij Beveland Wonen gevestigd.

Via Zuidwestwonen kunnen woningzoekenden zoeken naar passende woonruimte in de regio's West-Brabant en Zeeland. Omdat Zuidwestwonen geen limiet stelt aan het aantal reacties dat de klant mag plaatsen, betekent het dat we ook te maken hebben met woningzoekenden die "lukraak" reageren. Op het moment van aanbieden blijkt dan dat dit géén serieuze reactie is geweest en wordt de woning geweigerd. Om snelheid te behouden wordt naast het aanbieden van de woning aan de eerste kandidaat een interessepeiling verstuurd naar de andere kandidaten.

Onderstaand overzicht laat zien welk model tot een nieuwe verhuring heeft geleid. Door via het 24-uursmodel de woningen te adverteren wordt het verhuurproces versneld. De advertentie staat namelijk 24 uur online in plaats van 72 uur.

Toewijzingsmodel	2022	2021
24-uurs model inschrijfduur	231	451
24-uurs model loting	4	12
Bemiddeling	128	134
Eerste reactie	5	4

Inschrijfduur	480	276
Loting	29	56
Optiemodel	16	20
Snelle reageerder	1	-
Vrij sector 24-uurs model (inschrijfduur)	35	42
Vrije sector eerste reactie	8	15
Totaal	937	1.010

2.8 Aantal nieuwe huurcontracten

In 2022 sloot Stadlander in totaal 937 huurcontracten af. Het betrof 877 bestaande woningen en 60 nieuwbouwwoningen.

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs.

Corporaties zijn verplicht passend toe te wijzen. Passend toewijzen wil zeggen dat Stadlander bij het verhuren van woningen aan huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn geen woningen mogen toewijzen die een kale huurprijs hebben van meer dan € 633,25 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 678,66 (3- of meerpersoonshuishoudens).

Aan 1-persoonshuishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn, maar waarvan het inkomen lager is dan € 40.765 mogen woningen met een kale huurprijs tot € 763,47 worden toegewezen. Voor meerpersoonshuishoudens geldt de inkomensgrens van € 46.014 voor woningen met een kale huurprijs van € 763,47.

In 2022 zijn er in totaal 862 woningen verhuurd waarvan de huurprijs lager of gelijk was aan € 763,47. Er zijn geen toewijzingen geweest op of onder de basishuur..

De drie volgende schema's laten zien hoe de 862 verhuringen zich verhouden tot passend toewijzen.

Eenpersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basis- huur	>Basishuur <= Kwaliteits- kortings- grens	>Kwaliteits- kortings- grens <= Laagste aftoppings- grens	>Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatie- grens	Totaal
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	124	212	8	344
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	6	14	56	76
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	3	58	1	62
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	4	24	28
Totaal		0	133	288	89	510
Tweepersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basis huur	>Basishuur<= Kwaliteits-	>Kwaliteits- kortings- grens	>Laagste aftoppingsgrens	Totaal

			kortingsgrens	<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens	
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	19	92	2	113
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	1	43	44
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	31	1	32
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	3	16	19
Totaal		0	19	127	62	208
Drie- en meerpersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basis huur	>Basishuur<= Kwaliteitskortingsgrens	>Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	>Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	Totaal
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	1	113	3	117
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	1	25	26
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	1	0	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0	0
Totaal		0	1	115	28	144

Woningcorporaties moeten ten minste 95% van de woningen met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens van passend toewijzen (de huurtoeslaggrens). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Verder mogen woningcorporaties hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen. Daarom is er al jaren een inkomensgrens, ook wel de DAEB-inkomensgrens genoemd. De Woningwet biedt woningzoekenden, die net buiten de regels vallen, toch de mogelijkheid tot een sociale huurwoning. De ruimte hiervoor is 7,5% van de totale verhuurde sociale woningen van dat jaar. De corporatie bepaalt conform haar beleid of de woningzoekende daadwerkelijk in aanmerking komt voor een dergelijke woning.

Categorie	Maximale % van aantal toegewezen sociale woningen	Aantal woningen	% van totaal 935
Inkomen te laag voor huurprijs (Passend toewijzen)	5%	15	2,26%
Vrije ruimte (DAEB-inkomensgrens)	7,5%	78	3,69%

Van de in totaal 937 (862 sociaal en 75 vrije sector) toegewezen woningen zijn er 128 (13,66%) door middel van tussenkomst van een medewerker (bemiddeling) toegekend. Bemiddeling kent verschillende categorieën. In het overzicht is te zien waarom bemiddeling heeft plaatsgevonden.

Categorie bemiddeling	2022	2021	2020
Bijzondere voorrang	34	33	24
Calamiteit	1	-	-
Contractovername	1	2	2
Doorstroming	4	1	1
Herstructurering	5	18	7
Interne verhuizing	3	-	-
Medisch maatwerk	13	10	11
Statushouder	36	35	43
Tijdelijke verhuur	2	3	22
Toewijzing woning vrije sector	1	3	3
Vangnetregeling	22	17	-
Woningruil	6	12	7
Totaal aantal	128	134	120

Categorie bemiddeling	uitleg bemiddeling
Bijzondere voorrang	Voorrang aan woningzoekende waar sprake is van een voorrang vanuit een instelling of op verzoek vanuit Stadlander intern
Calamiteit	Huidige woning is niet meer bewoonbaar waardoor huurder moet verhuizen (bijv. brand)
Contractovername	Huidige inwoner van woning neemt woning over na overlijden hoofdhurder
Doorstroming	Voorrang via bemiddeling aan woningzoekende waar sprake is van doorstroming (laat eengezinswoning achter)
Herstructurering	Voorrang via bemiddeling voor woningzoekende die verzocht is door Stadlander te verhuizen in verband met sloop van de woning
Interne verhuizing	Verhuizing binnen een wooncomplex
Medisch maatwerk	Medische voorrang van Zuidwestwonen. Bij deze voorrang is er sprake dat iemand jonger dan 50 jaar of dat er sprake van een kind met een beperking. Ook kan de medische beperking zo complex zijn dat dit niet onder de standaard medische voorrangen past (rolstoel, rollator, wandelstok)
Statushouder	Voorrang statushouder in verband met taakstelling gemeenten
Tijdelijke verhuur	Bemiddeling van een woning met een tijdelijke contract aan een woningzoekende
Toewijzing woning vrije sector	Vrije sector woning toewijzing via bemiddeling

Vangnetregeling	Voorrang van Zuidwestwonen voor woningzoekenden waar sprake is van dakloosheid buiten eigen schuld of huiselijk geweld
Woningruil	Ruilen van woning van huurders van Stadlander onderling of met een huurder van een andere woningcorporatie

2.9 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen

In 2022 zijn 196 woningen op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd en 35 woningen in bruikleen gegeven. We streven er naar om tot aan de sloop van de woningen deze zoveel mogelijk in de tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet te verhuren. Op deze manier heeft de huurder nog een beperkt huurrecht en brengt de woning nog deels huur op. Hiermee worden de nadelige gevolgen van leegstaande panden zoveel mogelijk voorkomen en wordt de leefbaarheid van de omgeving zo goed mogelijk op peil gehouden. Bij nieuwe projecten dragen we zonder tussenkomst van een leegstandsbeheerder zorg voor de tijdelijke verhuur. Bewoning op basis van bruikleen wordt door leegstandsbeheerder Connect Verhuur (voorheen VVB Wonen) geregeld. Bij mutaties waarbij geen bewoning van minimaal zes maanden mogelijk is of tijdelijke verhuur niet (meer) mogelijk/gewenst is, passen we de bruikleenconstructie toe.

	Bruikleen - Antikraak			Tijdelijke verhuur		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
VPS	-	-	2	-	-	-
Connect Verhuur	35	57	69	-	9	62
Stadlander	-	-	-	196	225	176
Totaal	35	57	71	196	234	238

2.10 Aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening

In het woonruimtebemiddelingsstelsel Zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting van urgente woningzoekenden opgenomen. We onderscheiden verschillende voorrangregelingen. Een voorrang vangnetregeling kan worden aangevraagd bij dreigende dakloosheid buiten eigen schuld. Bij relatiebeëindiging waar minderjarige kinderen betrokken zijn, wordt de voorrang relatiebreuk toegepast. Uiteraard is het aanvragen van een voorrang vangnetregeling of voorrang relatiebreuk aan een aantal spelregels verbonden.

Naast de voorrangregelingen vangnet en relatiebreuk kennen we ook een medische voorrangregeling. Heeft een klant door fysieke beperkingen, zorgbehoefte of psychische problemen dringend een andere woning nodig, dan kan hij een medische voorrang aanvragen. Verzoeken voor medische voorrang moeten, net als de andere voorrangen, worden ingediend via de website van Zuidwestwonen.nl.

Aantal aanvragen over 2022

	TOEKENNING		AFWIJZING		TOTAAL	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Vangnetregeling	30	7%	130	28%	160	35%
Relatiebreuk	59	13%	109	24%	168	36%
Medisch						
Medisch maatwerk	17					
Medisch, rolstoel	3					
Medisch, rollator	25					
Medisch, wandelstok	10					
	55	12%	78	17%	133	29%
Totaal	144	31%	317	69%	461	100%

In 2022 zien we een forse toename van gemiddeld maandelijks 30 aanvragen in 2021 naar gemiddeld 38 aanvragen in 2022. Een dergelijke toename zien we ook bij de Regionale voorrangsregeling (zie paragraaf 2.10). De toename wordt veroorzaakt door de grote druk op de woningmarkt.

Verhuringen met voorrangslabel

Naast de voorrangslabels die de woningzoekende zelf moet aanvragen bij Zuidwestwonen, kent Stadlander het voorrangslabel 'herstructurering' zelf toe. Dit label krijgen bewoners die hun huidige woning moeten verlaten omdat er sprake is van een sociaal plan.

In 2022 hebben 100 woningzoekenden na reactie op het woningaanbod én met behulp van hun voorrangslabel een woning toegewezen gekregen. Dit is 10,7 % van de totale verhuringen en 11,6% ten opzichte van de sociale woningen

De verdeling per voorrangscategorie is als volgt:

Voorrang	2022	2021	2020
Relatiebreuk	38	45	34
Sociale voorrang (tot 1-5-2021)	-	3	4
Vangnetregeling (bemiddeling)	22	17	-
Medische voorrang – wandelstok	5	4	2
Medische voorrang – rollator	7	10	11
Medische voorrang – rolstoel	2	1	3
Medische voorrang – maatwerk*	3	3	5
Herstructurering	23	55	71
Totaal aantal	100	138	130

**het aantal is exclusief de bemiddelingen van deze voorrang. De bemiddelingen zijn te vinden onder artikel 2.8.*

2.11 Regionale voorrangsregeling

In 2015 is de samenwerkingsovereenkomst Regionale Voorrangsregeling West-Brabant (RVR WB) getekend tussen vijf West-Brabantse corporaties en zeven zorginstellingen. Sinds de start hebben nog vier zorginstellingen zich aangesloten bij de samenwerkingsovereenkomst. Deze regeling is bestemd voor cliënten uit intramurale instellingen, die kunnen verhuizen naar een zelfstandige woonruimte.

In 2022 waren er in totaal 78 aanvragen voor de Regionale Voorrangsregeling, dat is een ruime verdubbeling ten opzichte van het jaar daarvoor. Er zijn 68 aanvragen goedgekeurd en Stadlander heeft hiervan 26 personen gehuisvest. Vanuit de regionale voorrangsregeling komt met enige regelmaat de vraag of ook stellen gehuisvest kunnen worden. Dit betreft individuele cliënten die in een intramurale setting een relatie hebben gekregen. Tot het afgelopen jaar was de regionale voorrangsregeling een individuele regeling, maar gezien de druk op de woningmarkt en onder strikte voorwaarden hebben de corporaties voor een pilot gekozen en gaan we twee stellen huisvesten onder de voorwaarden van de regionale voorrangsregeling. Alwel heeft de primeur in deze, in het laatste kwartaal van 2022 hebben zij hiervoor een woning beschikbaar gesteld. Stadlander volgt in het eerste kwartaal van 2023.

De verwachting is wel dat de komende jaren de aanvragen zullen gaan groeien. De financiële mogelijkheden bij de WMO Bergen op Zoom worden steeds minder. Hierdoor zullen cliënten steeds korter verblijven in een woonbegeleidingstraject, en daarmee sneller dan voorheen zelfstandig in de wijk gaan wonen. Een goede ondersteuning in de wijk wordt daarmee steeds belangrijker. Hierover zullen (ook) tussen corporaties en zorgaanbieders afspraken worden gemaakt.

Op initiatief van de centrumgemeente Bergen op Zoom is Stadlander samen met de overige regiogemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties uit de zuidwesthoek van West-Brabant in gesprek om nieuwe afspraken te maken om kwetsbare doelgroepen te (her)huisvesten. Het huidige convenant van 2015 van de Regionale Voorrangsregeling West-Brabant komt hiermee te vervallen. In plaats hiervan komt een nieuwe regeling waarvan alle bij de WMO bekende zorgpartijen gebruik kunnen

maken. Daarnaast worden (nieuwe) afspraken gemaakt hoe de aanmelding, huisvesting en begeleiding vorm krijgt.

2.12 Huisvesting Statushouders

Stadlander werkt nauw samen met de gemeenten in haar werkgebied voor wat betreft het halen van de taakstelling. De taakstelling vergunninghouders is naar rato van het aantal inwoners van de gemeente. Dit betekent dat er in een grotere gemeente meer woningen beschikbaar gesteld moeten worden voor statushouders dan in een kleinere gemeente. De gemeenten krijgen van het COA 'koppelingen'. Dit zijn de gegevens van de statushouder en hieruit kan opgemaakt worden om hoeveel personen het gaat. Vaak gaat het om één statushouder met een verzoek tot hereniging met zijn/haar gezinsleden. Deze gezinsleden komen pas later (verzoek moet gehonoreerd worden en dan moet het nog mogelijk zijn om de gezinsleden naar Nederland te laten reizen). Stadlander probeert zoveel mogelijk al rekening te houden met herenigingen zodat er niet twee keer verhuisd hoeft te worden. De samenwerking met de gemeenten verloopt goed.

Gemeente Bergen op Zoom

De taakstelling 2022, inclusief achterstand, van de gemeente Bergen op Zoom bedroeg 114 personen. Er is door partijen hard gewerkt om de taakstelling en de opgelopen achterstand (23) in te halen. In totaal zijn er 119 statushouders gehuisvest. De gemeente heeft van 21 Stadlanderwoningen gebruik kunnen maken. De gemeente zelf heeft de HAR (hotel- en accommodatieregeling) van het COA aangewend voor het tijdelijk huisvesten van statushouders. Ook is men gebruik gaan maken van tijdelijke locaties. Op 31 december 2022 was er sprake van een voorstand van vijf personen.

	2022	2021	2020
Aantal nog te plaatsen per 1-1	23	26	50
Taakstelling	91	94	46
Totaal te plaatsen	114	120	96
Aantal geplaatst	119	97	70
Aantal te plaatsen na 31-12	-5	23	26
Aantal woningen geleverd	22	21	27
Woningen aangenomen door gemeente	21	21	27
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	1	1	-

Gemeente Steenbergen

In 2022 was de taakstelling van de gemeente Steenbergen 33 personen en was er een voorstand (vorig jaar meer gehuisvest dan de taakstelling bedroeg) van 2 personen. In totaal zouden er 31 personen gehuisvest moeten worden. Samen met woningstichting Woonkwartier en door de huur van de gemeente van een tijdelijke locatie, zijn er in 2022 36 personen gehuisvest. Het jaar werd afgesloten met een voorstand van 5 personen.

	2022	2021	2020
Aantal nog te plaatsen per 1-1	-2	10	15
Taakstelling	33	35	18
Totaal te plaatsen	31	45	33
Aantal geplaatst	36	47	23
Aantal te plaatsen na 31-12	-5	-2	10
Aantal woningen geleverd	5	5	6
Woningen aangenomen door gemeente	5	4	4
Niet gebruikt ivm passende koppeling	-	1	2

Gemeente Woensdrecht

De taakstelling van de gemeente Woensdrecht was in 2022 30 personen en was er een achterstand van 13 personen. In totaal zouden er 43 personen gehuisvest moeten worden. In de gemeente Woensdrecht heeft Stadlander beperkt bezit en worden er weinig woningen opgezegd. Stadlander heeft maar 2 woningen kunnen aanbieden aan de gemeente. Samen met woningstichting Woensdrecht zijn er in 2022 44 personen gehuisvest. Hiermee heeft de gemeente het jaar kunnen beëindigen met een voorstand van één persoon.

	2022	2021	2020
Aantal nog te plaatsen per 1-1	13	3	3
Taakstelling	30	31	15
Totaal te plaatsen	43	34	18
Aantal geplaatst	44	21	15
Aantal te plaatsen na 31-12	-1	13	3
Aantal woningen geleverd	2	3	2
Woningen aangenomen door gemeente	2	3	2
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-	-	-

Gemeente Tholen

In 2022 bedroeg de taakstelling van de gemeente Tholen 35 personen en was er een voorstand van vorig jaar van zes personen. In totaal zouden er 29 personen gehuisvest moeten worden. Stadlander heeft zeven woningen aan de gemeente aangeboden. In 2022 zijn er 32 personen in de gemeente Tholen gehuisvest. Per 31 december 2022 bedroeg de voorstand 3 personen.

	2022	2021	2020
Aantal nog te plaatsen per 1-1	-6	5	-
Taakstelling	35	37	18
Totaal te plaatsen	29	42	18
Aantal geplaatst	32	48	22
Aantal te plaatsen na 31-12	-3	-6	-4
Aantal woningen geleverd	7	8	10
Woningen aangenomen door gemeente	7	8	10
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-	-	-

Gemeente Roosendaal

Eind 2021 is er contact geweest met de gemeente Roosendaal. Zij hebben Stadlander verzocht om huurwoningen in de dorpen die vallen onder hun gemeente beschikbaar willen stellen voor statushouders. Het bezit in Stadlander is zeer beperkt in de Roosendaalse dorpen. Toch is het gelukt om één woning beschikbaar te stellen. Woningstichting Alwel biedt het leeuwendeel van de woningen aan de gemeente. Ondanks een forse opgave heeft de gemeente Roosendaal 2022 kunnen afsluiten met een voorstand van 14 personen.

	2022
Aantal nog te plaatsen per 1-1	37
Taakstelling	103
Totaal te plaatsen	140
Aantal geplaatst	154
Aantal te plaatsen na 31-12	-14
Aantal woningen geleverd	1
Woningen aangenomen door gemeente	1
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-

2.13 Huurachterstanden en activiteiten afdeling huurbetaling

Stadlander hanteert een strikte incassoprocedure, waarbij we huurders met e-mail, brieven en persoonlijk contact zo vroeg mogelijk aanspreken op een betalingsachterstand. Het team huurbetaling probeert de huurders te benaderen voor er grote achterstanden ontstaan. Wanneer er dan nog geen contact is geweest, proberen we bij de huurder thuis langs te gaan. Betalingsregelingen treffen we op maat.

Vroegsignalering

Sinds de invoering van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening op 1 januari 2021 wordt er ook vanuit de verschillende gemeentes nog contact opgenomen met de huurder, en hulp aangeboden. Onderstaand het aantal aanmeldingen en bereikte resultaten per gemeente.

Jaartotalen		aangemeld	hulp		geen hulp/ niet bereikt
2022					
Bergen op Zoom		229	54	24%	175
Tholen		44	14	32%	30
Woensdrecht		10	0	0%	10
Steenbergen		25	5	20%	20
Roosendaal		4	1	25%	3
		312	74	24%	238

Ontruimingen

Van de 27 aangezegde ontruimingen in 2022 als gevolg van betalingsachterstand is het in zes gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen.

Door een intensievere samenwerking met gerechtsdeurwaarders Agin Timmermans en Janssens & Janssens, ISD Brabantse Wal, Gemeente Tholen en WijZijn is het aantal ontruimingen laag gebleven. In vijf van de zes gevallen betrof de ontruiming een zorgmijder, geen van de genoemde instanties is er na vele en intensieve pogingen in geslaagd om samen met deze huurders de ontruiming te voorkomen. De zesde ontruiming was een huurder die al uit de woning was vertrokken.

Van de 36 aanzeggingen hebben vier huurders alsnog de gehele achterstand betaald en is er in negen zaken alsnog een betalingsregeling afgesproken nadat het grootste deel van de vordering voor de ontruimingsdatum is betaald. Vier huurders hebben samen met een schuldhulpverlener de ontruiming voorkomen. Twee huurders hebben veel kosten voorkomen door net voor de ontruimingsdatum zelf de sleutels in te leveren. Twee ontruimingen zijn opgeschort vanwege een staking bij de politie.

In onderstaand staatje staan alle ontruimingen, dus ook die aangezegd zijn wegens overlast, woonfraude e.d.

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal aangezegd	36	40	56	119	94
Aantal doorgedaan	9	11	7	27	28
Door huurachterstand	6	5	5	15	23
Door overlast/woonfraude	3	6	2	12	5

Werkwijze persoonlijker

Onze consulenten hebben ieder hun eigen gebied waardoor het contact met de huurder persoonlijker wordt, we leren de huurder beter kennen. We streven er naar om met alle huurders gesproken te hebben, voordat de zaak overgedragen wordt aan de gerechtsdeurwaarder. Door deze werkwijze proberen we de niet-kunners te onderscheiden van de niet-willers. Voor Stadlander is het belangrijk om te weten wat de reden van de achterstand is, deze kennis zal ons ondersteunen in de preventie van de huurachterstanden. In onze correspondentie proberen we de huurder met heldere en overzichtelijke correspondentie te benaderen.

In december 2022 hebben we het aanmaancproces verplaatst van Tobias AX naar Salesforce. Hierdoor krijgen huurders niet alleen een brief, maar eerst een herinnering en een sms. Huurders worden hierdoor eerder en vaker aangeschreven. In al deze correspondentie staat een handige betaallink. Ongeveer een kwart van de aangeschreven huurders heeft met deze link betaald. Een ander bijkomend voordeel van de overstap is dat de consulenten hun werkvoorraad aangeleverd krijgen in een helder overzicht, waar voorheen in een Excel werd gewerkt.

Wik-brieven en deurwaarderszaken

Dat de persoonlijke aanpak werkt wijzen de cijfers uit.

Het aantal gestuurde wik-brieven is in 2022 hetzelfde gebleven als in 2021. Een goed resultaat gezien de enorme inflatie van dit jaar.

Ook het aantal zaken dat naar de deurwaarders is overgedragen is gedaald, met 17%. Grote winst voor Stadlander maar nog meer voor de huurders.

2.14 Woonfraude

In 2022 hebben we 183 open zaken meegenomen uit 2021. We hebben 290 nieuwe zaken geopend. In 2022 er zijn 303 zaken afgesloten. In 2022 hebben we 56 zaken geopend vanwege onderzoek naar overtreding Opiumwet. In negen woningen van Stadlander is drugs of hennep aangetroffen. Dit lage aantal is te verklaren door de geringe inzet van het Hennepteam in 2022. De andere zaken betreffen onderzoek naar niet-woonachtig en onderhuur. De druk op de huizenmarkt is voelbaar.

Ook bij de inschrijvingen in ZWW komen we meer fraude tegen, denk aan valse loonstroken, omzetprognoses die aangepast worden en het aanpassen van de huishoudsamenstelling op Zuidwestwonen. Dit alles om in aanmerking te komen voor de gewenste woning.

In 2022 is er meer overleg geweest met de Gemeentes, opvragen BRP, overleg met de juristen van de gemeenten, presentatie gegeven over woonfraude aan de gemeente Bergen op Zoom en Steenberg. Ook regulier overleg met Team Veiligheid, Handhaving en Toezicht van BoZ. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar 15 koop/verkoop woningen van Stadlander of er wel sprake was van naleving van de koopovereenkomst. (niet verhuren/doorverkopen). Hier bleek geen sprake van fraude. Ook hebben we aandacht voor het herkennen van woonfraude door onze collega's. Bij alle gebiedsteams is een presentatie gegeven over dit onderwerp.

2.15 Regionale Geschillencommissie

In 2022 zijn er bij de commissie drie klachten over Stadlander binnengekomen. De behandeling van één klacht uit 2021 vond plaats in 2022.

De commissie heeft bij drie klachten geadviseerd om de klacht ongegrond te verklaren. Stadlander heeft dit advies overgenomen.

Eén klacht is medio januari 2023 nog in behandeling bij de commissie.

2.16 Vrije sector huur

De niet DAEB portefeuille bestaat uit 900 eenheden. Het vrije huursegment (dit betreft de woningen waarvan de huur bij het afsluiten van het huurcontract hoger ligt dan de liberalisatiegrens van dat moment) omvatte eind 2022 in totaal 652 eenheden. In het vrij huursegment hebben er 75 mutaties plaatsgevonden.

In 2022 zijn er 27 nieuwbouwwoningen aan de niet DAEB portefeuille toegevoegd (25 woningen en appartementen Waterleliestraat en twee NOM woningen in de Spindel in Steenberg). Bij twee van de appartementen is de woning in 2022 toegewezen, door enkele afwijzingen, heeft de huurovereenkomst een huuringangsdatum in de eerste week van januari 2023.

De lopende nieuwbouw Bergse Buren (vier VSH woningen) en fase twee Vijverberg Zuid (zes VSH woningen) zijn in 2022 toegewezen. De oplevering van deze woningen vindt plaats begin tweede kwartaal 2023. De overige woningen zijn een toevoeging vanuit de voormalige DAEB en één vanuit de BOG.

Dit jaar is een start gemaakt met de voorbereidingen op de nieuwbouw die gerealiseerd gaat worden in 2023. In 2023 zullen 18 eengezinswoningen Populierlaan aan de vrije sector huur portefeuille toegevoegd worden. Verhuur start eind januari 2023 en de oplevering zal (afhankelijk van het bouwproces) plaatsvinden in november 2023.

In 2022 loopt de verhuur in het vrije huursegment redelijk goed. Het aantal huuropzeggingen is beperkt. Er is nog steeds een druk op voornamelijk de eengezinswoningen in de markt.

De woonoppervlakte is in de markthuurprijsbepaling van grote invloed op de afgegeven markthuur. In praktijk blijkt, ook in de wat meer krappe woningmarkt, het afwerkingsniveau en de omgevingsfactoren voor potentiële huurders nog steeds een zwaar aandeel te hebben dan enkel de m2 prijs.

De vraag naar middeldure vrije sector eengezinswoningen met huurprijzen in het middensegment (€ 763,47 en € 925,-) blijft, maar is beduidend minder bij appartementen. Dit leiden wij af uit het aantal reacties die wij ontvangen op het woningaanbod in ons regionaal woningaanbodstelsel Zuidwestwonen.

Woningen met een kale huur boven de € 925,- zijn door de hogere inkomenseisen voor een beperkte doelgroep bereikbaar. Deze doelgroep blijft naast het aanbod van Stadlander veel keuzemogelijkheden behouden in de huur bij concurrenten of in de koop. De koopmarkt is de laatste jaren een alternatief geweest. Wat nu minder is door het beperkt aantal woningen en de kooprijzen in de totale woningmarkt.

Het perspectief voor 2023 is positief, echter is er wel een zorg dat door de ontwikkeling van de hoge markthuren er steeds minder woningen beschikbaar komen voor de middensegment. Door de ontwikkeling van de markthuren blijft ook de koopsector een alternatief.

2.17 Verkopen

In 2022 zijn 43 woningen en vier garageboxen verkocht uit de bestaande verkoopportefeuille. Daarnaast zijn er zes woningen uit de slimmer kopen portefeuille verkocht of afgerekend. De reguliere verkopen zijn uit te splitsen in 42 verkopen in de vrije markt en één verkoop aan bestaande huurders. De verkopen binnen de vrije markt vinden met name aftrek onder starters en kopers die vanuit een verbroken relatie een gunstiger geprijsde koopwoning zoeken, echter door de sterk gestegen marktwaarden zien we ook steeds meer doorstromers.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ongeveer € 227.000 en dit is ruim 12% hoger dan in 2021. Dit komt overeen met de gemiddelde stijging die het CBS afgeeft voor het werkgebied van Stadlander.

De verwachting voor 2023 is een gelijk tot licht hoger (50) aantal te verkopen woningen. De oorzaak van het lager aantal verkochte woningen in 2021 is een ingekrompen “verkoopvijver” vanuit het portefeuilleplan. De verkoopmarkt is de laatste maanden sterk afgekoeld door onzekerheid in de markt en met name een sterk opgelopen rente. Het aantal bezichtigingen per woning loopt sterk terug en met name “kluswoningen” zijn minder in trek. De verwachting is dan ook dat de gemiddelde verkoopopbrengst per woning zal teruglopen en de doorlooptijden wat gaan toenemen.

2.18 Institutioneel vastgoed

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) in de regio Bergen op Zoom en Tholen is een bijzondere markt, als je al kunt spreken over “markt” gezien het geringe aantal transacties. Dat geldt zowel voor de verhuur- als verkoopmarkt.

De markt voor de verkoop van BOG vastgoed is aan het veranderen. Waar begin dit jaar er nog de nodige vraag was, met name naar zorgvastgoed, is eind van het jaar de markt omgeslagen. De rentes voor zakelijke leningen zijn flink gestegen waardoor het rendement lager uitpakt en de verkopen terug lopen.

Desalniettemin hebben wij dit jaar vier locaties verkocht, waaronder twee zorggerelateerde locaties. De institutionele vastgoedportefeuille van Stadlander neemt af. Behouden blijft een portefeuille van toegevoegde waarde voor onze primaire doelgroep.

Ten aanzien van de verhuurmarkt gaat er een lichte toename komen van de leegstand. Dit betreft met name maatschappelijk vastgoed. Vanuit de energiearmoede bemerken wij nog geen toenemende leegstand. Dit terwijl met name eenmanszaken het moeilijk hebben.

Wel zien wij een stijging in de vraag naar eerstelijns zorg en komt er meer diversiteit in zorgpartijen in de regio waardoor er een stijgende vraag blijft naar zorglocaties.

Voor de regio waarin Stadlander actief is, is er sprake van een gelijkblijvend huurniveau..

Kortom: we participeren in de BOG-portefeuille nog altijd in verkopen, maar zal gezien de markt in steeds mindere mate zijn. Ons leegstandsniveau is laag en we kunnen de huidige huren nog handhaven

2.19 VvE Beheer

Stadlander beheert (financieel, technisch en administratief) 22 VvE's waarin zij eigendom heeft. Verder heeft Stadlander nog bezit in 14 VvE's die extern worden beheerd.

Het VvE beheer bij Stadlander maakt gebruik van de software Twinq voor het beheren van VvE's. De VvE administraties zijn hiermee volledig gescheiden van de administratie van Stadlander. Vanuit de afdeling Vastgoed zijn er nu twee vaste contactpersonen die het technische beheer voor de VvE's op zich nemen.

In 2022 zijn door de Covid maatregelen aan het begin van het jaar de VvE vergaderingen wat later gehouden dan gebruikelijk. Wel zijn alle vergaderingen voor 1 juli gehouden.

Bij nieuwbouwprojecten die een VvE worden of waarbij een mandeligheid ontstaat, kijkt VvE beheer mee. Dit om met de kennis vanuit het dagelijks beheer van een VvE eventuele toekomstige problemen te voorkomen. Verder adviseert VvE beheer bij het opstellen van de nieuwe splitsingsakte en –tekening.

3. Verankering in de samenleving



Wij zijn méér dan een huisvester. Wij voelen onze verantwoordelijkheid voor het woongenot van onze huurders en activeren betrokken partijen. Samen met huurders en partners zijn wij zichtbaar in onze wijken en omarmen we initiatieven van bewoners. We jagen die aan, maar worden zelf ook graag uitgedaagd. We werken samen aan de buurt, waar het steeds fijner is om te wonen.

Stadlander hecht grote waarde aan de relatie met haar belanghouders en werkrelaties. Om onze doelstellingen te bereiken hebben we elkaar nodig. Belanghouders zijn partijen die we beschouwen als de 'maatschappelijke aandeelhouders' van de missie van Stadlander. Onze huurders(organisaties), de leden van de colleges van B&W en de gemeenteraadsleden van onze kerngemeenten willen we in wederkerigheid (dus niet vrijblijvend) invloed bieden op strategische keuzes van Stadlander. Huurdersorganisaties en gemeenten zijn tevens volwaardige partijen bij het overleg over de te maken prestatieafspraken. Netwerkpartners zijn partijen waarmee we samenwerken en waarbij het gaat om een professionele werkrelatie die anders is en tegelijkertijd ook veel verder gaat dan een puur zakelijke klant-leveranciersverhouding.

3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties

In ons werkgebied zijn vijf huurdersbelangenverenigingen actief:

- Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom
- Huurdersbelangenvereniging Halsteren-Lepelstraat
- Huurdersvereniging Steeds Rianter Wonen (Steenbergen)
- Huurdersbelangenvereniging Samen Sterk (Tholen)
- Huurdersbelangenvereniging Putte

De laatste vier zijn verenigd in een Platform van Huurdersbelangenvereniging.

Al jaren werken we intensief samen met onze huurderorganisaties. Zij zijn onze gesprekspartner als het gaat om onderwerpen of beleidskeuzes die voor alle huurders van belang zijn. Daarbij betrekken wij de huurdersorganisaties graag zo vroeg mogelijk om hun standpunten mee te kunnen nemen in onze overwegingen. Zo creëren we draagvlak en kunnen we onze dienstverlening verder verbeteren.

Zowel op strategisch als op tactisch/operationeel niveau vindt regelmatig overleg plaats. Toch is het goed om eens kritisch te kijken naar de overlegstructuur en deze gezamenlijk te evalueren. Afgelopen jaar heeft bureau fraai Stadlander en de HBV's begeleid bij het opstellen van een toekomstperspectief op huurdersparticipatie. - in dit kader is ook een bezoek gebracht aan het project 'Bewonerskrachten' in Maastricht. Uiteindelijk heeft HBV BoZ een plan van aanpak opgesteld waarin hun visie op huurderparticipatie duidelijk naar voren komt. De HBV's verenigd in het platform beraden zich nog op dit onderwerp.

In 2022 kregen de huurdersorganisaties weer over verschillende onderwerpen informatie en bespraken we onderwerpen als woonlasten en betaalbaarheid. Zij gaven ons advies over o.a. de jaarlijkse huurverhoging, de update van een aantal wijken- en kernenvisies, de herontwikkeling van een aantal locaties en een sociaal statuut bij groot onderhoud en renovatie.

De huurdersverenigingen overlegden in 2022 drie keer met de huurderscommissarissen, waaronder de voorzitter van de raad van commissarissen over de algemene gang van zaken en een aantal specifieke aandachtspunten van de huurdersverenigingen. Ook brachten zij advies uit over de herbenoeming van een tijdelijke huurderscommissaris en de benoeming van een andere commissaris als huurderscommissaris.

Wij hebben veel waardering voor de betrokkenheid en inzet van onze huurdersorganisaties.

3.2 Huurjubilarissen

Stadlander waardeert zijn trouwe huurders graag. Jaarlijks zetten wij onze huurjubilarissen dan ook in het zonnetje. Sinds enkele jaren gebeurt dit in samenwerking met Samen Doen. Natuurlijk mag dan

een mooie bos bloemen niet ontbreken. In 2022 hebben de gebiedsteams 391 trouwe huurders bezocht. Dit heeft weer mooie gesprekken opgeleverd en bijzondere ontmoetingen.

3.3 Pareltsjes

Stadlander is trots op haar 385 pareltjes. Zij maken zich hard voor een prettige leefomgeving en voelen zich betrokken bij het wel en wee in de wijk of in het woongebouw. Als betrokken buurtbewoner zijn zij voor ons van onschatbare waarde. Nu er geen coronamaatregelen meer zijn kon het feest weer in de wijk of bij iemand thuis gevierd worden. Dit was ook te merken aan de pareltjes zelf, want de meesten waren erg blij met de attentie en het cadeau. Er is gekozen voor een lokaal duurzaam cadeau; een nestkastje voor meesjes en een cadeaubon van de Sfeertuin (lid van Samen doen). Alle pareltjes kunnen een gratis cadeau gaan uitzoeken bij de Sfeertuin omdat zij ook hun samen doen punten kunnen inleveren.

3.4 Samenwerking met gemeenten

Wij werken intensief samen met de gemeenten in ons werkgebied. In deze samenwerking zoeken we het liefst naar bondgenootschap. Soms voor een specifieke buurt, soms voor een kern en soms voor de hele gemeente. Maar altijd vanuit het oogpunt dat we samen sterker staan. Door regionaal samen te werken bereiken we meer dan ieder individueel. Vanzelfsprekend vanuit ieders verantwoordelijkheid. Op zowel strategisch, tactisch als uitvoerend niveau vindt veelvuldig overleg plaats; dit jaar was dat voornamelijk via de digitale weg.

Bergen op Zoom

In de gemeente Bergen op Zoom wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk goed en intensief samen gewerkt.

De financiële positie van en het personeelstekort bij de gemeente Bergen op Zoom blijven punten van zorg en aandacht. Stadlander denkt creatief mee met de gemeente om ervoor te zorgen dat projecten niet blokkeren. De raad van Bergen op Zoom heeft Stadlander in 2022 bezocht. Tijdens deze bijeenkomst heeft Stadlander gepresenteerd wat voor Bergen op Zoom aandachtspunten zijn, zoals hoe om te gaan met bijzondere doelgroepen zijn en een aantal dilemma's zijn besproken.

Steenbergen

De samenwerking met de gemeente Steenbergen wordt steeds intensiever. Inmiddels is een duidelijke overlegstructuur opgestart als gevolg van de te maken prestatieafspraken. Daarnaast worden bestuurlijk gevoelige dossiers en projecten afzonderlijk besproken en opgepakt. In 2022 is met de gemeente, partners en huurdersbelangenvereniging intensief overlegd over de transformatieopgave en dan met name het project Vitale Vesting in gezamenlijkheid te realiseren, daarnaast is veel aandacht gegaan naar de woon- en zorgvisie die Steenbergen anders dan omliggende gemeenten op kernniveau uitwerkt.

Tholen

Ook in 2022 is weer intensief samengewerkt met de gemeente Tholen. De ambtelijke overleggen vonden maandelijks weer fysiek plaats. De bestuurlijke overleggen en het jaarlijkse netwerkoeverleg met het voltallig College van B&W hebben tot ieders genoegen weer doorgang kunnen vinden. Tijdens dit overleg is over en weer waardering naar elkaar uitgesproken voor de inzet in het gebied en de positieve samenwerking in de aankomende gebiedsontwikkeling waarbij vele woningen op het eiland verspreid over de verschillende dorpen verduurzaamd zullen worden. De aanpak van deze grote opgave vormt inmiddels de basis vormen van de prestatieafspraken.

Woensdrecht

De samenwerking en de relatie met de gemeente Woensdrecht is in 2022 verder aangehaald. Er is hard gewerkt aan de totstandkoming van gezamenlijke meerjarige prestatieafspraken welke we in 2023 hopen af te ronden. Eén van de afspraken in de gezamenlijke jaarschijf 2023 is het gezamenlijk opstellen van een wijken- en kernvisie door beide corporaties. Het streven is om in 2022 te gaan werken aan meerjarige prestatieafspraken.

Roosendaal

De samenwerking met de gemeente Roosendaal en collega-corporatie Alwel verloopt constructief en in een goede en open sfeer. De gemeente heeft een nieuwe woonvisie vastgesteld en de daarop geënte prestatieafspraken liggen klaar voor bestuurlijke besluitvorming.

3.5 Ouderenorganisaties

Stadlander is altijd bereid om presentaties te houden bij o.a. ouderenorganisaties. In november 2022 heeft Stadlander tijdens de vergadering van Stichting OOBOZ een info-sessie gehouden. Stichting OOBOZ is een overkoepelende organisatie van alle seniorenbonden waarin KBO Lepelstraat, KBO Halsteren, PCOB, ANBO, en BAS zijn vertegenwoordigd.

3.6 Zorgorganisaties

Stadlander werkt met diverse zorgorganisaties samen op tal van werkerreinen. Een aantal voorbeelden zijn:

- Met GGZWNB, SDW, WijZijn, S&L Zorg, Thuiszorg West-Brabant (TWB), Huisartsencoöperatie West-Brabant werken we met gemeente Bergen op Zoom samen in Zoom-In, actief in de wijken Gageldonk en Warande.
- In de wijk Gageldonk wordt een Huis van de Wijk voorbereid met GGZWNB, SDW, WijZijn, Thuiszorg West-Brabant (TWB), Bibliotheek West-Brabant, Amarant en gemeente Bergen op Zoom.
- Met ouderenzorgorganisatie TanteLouise werken we samen in Bergen op Zoom en Steenberg. In Tholen werken we in de ouderenzorg samen met De Schutse en SVRZ. In Roosendaal (Wouw) doen we dit met Groenhuysen.
- Met een tiental intramurale zorgorganisaties hebben we met de collega-corporaties in de regio een Regionale Voorrangs Regeling met als doel het met voorrang huisvesten van mensen die zodanig zijn uitbehandeld dat ze weer zelfstandig kunnen wonen.

3.7 Dorpsplatforms

Naast huurdersorganisaties, die specifiek de belangen behartigen van de huurders, zetten ook burgerinitiatieven als dorpsplatforms zich in voor de inwoners van hun dorp. Zij weten als geen ander wat er leeft in hun dorp. Ook voor hen staan wij klaar als zij vragen hebben op het gebied van wonen. Andersom betrekken wij ook graag de dorpsplatforms als er op het gebied van sociale woningbouw een ontwikkeling op stapel staat. Door samen op te trekken, creëer je draagvlak en een beter eindproduct.

In Lepelstraat is de Dorpsraad betrokken bij het participatietraject wat in het kader van de gebiedsontwikkeling plaats vindt.

3.8 Samen in de regio

Sinds 2012 zijn wij al partner van Samen in de regio. Ieder jaar probeerden wij al een matches te maken als dit aan ons werd gevraagd. In 2022 zijn er vier matches gerealiseerd.

Wij merken dat de vraagstukken die op dit moment op ons pad komen, ons allemaal raken. Door de handen ineen te slaan kunnen we stappen vooruitzetten en een ander helpen. De grootste match die in 2022 heeft plaatsgevonden is rondom het gereed maken van de woonvoorziening Avondvrede voor de Oekraïense vluchtelingen.

De verhalen over de matches zijn te lezen op de website van Samen in de regio

3.9 Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid

Gemeente Bergen op Zoom

Thema:

Sociale activiteiten naast bouwprojecten

Afgelopen jaar is er in verschillende wijken en dorpen naast renovatie-, sloop- nieuwbouwprojecten en aanpassingen in het openbaar gebied, gesleuteld aan de leefbaarheid. Bouwprojecten in Gageldonk, Fort Zeekant, Halsteren en Lepelstraat, Warande blijken goede mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van personen, buurten en wijken. En de positie van Stadlander in de wijken. Dit is de reden

om naast fysieke ingrepen extra aandacht te hebben voor sociale initiatieven. Het doel van hiervan is het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk door integraal samen te werken met bewoners en ketenpartners.

Leefbaarheidsacties:

Fort Zeekant

Samen met projectpartners zoals WijZijn Traversegroep, Gemeente Bergen op Zoom, Bewonersplatform Fort Zeekant en Era Contour is de leefbaarheid in de wijk Fort Zeekant geanalyseerd (op basis van data, ervaring en eigen inzichten) en zijn we gekomen tot een gezamenlijk gedragen tweejarig plan van aanpak. De wens is om toekomstige bouwpartners bij het plan van aanpak te betrekken en hierop voort te borduren. Jaarlijks wordt de voortgang geëvalueerd en hebben de intentie het plan na twee jaar voort te zetten. In het plan liggen de 'hoofdactiviteiten en sub-activiteiten' vast die een positieve bijdrage leveren op verschillende thema's binnen de leefbaarheid van de wijk Fort Zeekant, ook wel wijkspiepunten genoemd. Enkele voorbeelden van de activiteiten die afgelopen jaar georganiseerd zijn; Diverse groene acties (Tegelwippen Willem van Oranjestraat, Groene buurtmarkt, Kerststukjes maken met de Struikrovers), Diverse activiteiten om elkaar te ontmoeten (Burendag, opschoondag, meermaals een Bergse Buurtmarkt waar bewoners van Fort Zeekant kennis konden maken met het bouwproject Bergse Buren en hun nieuwe burenen).

Borgvliet/Langeweg

In 2022 heeft Stadlander samen met diverse netwerkpartners en een aantal bewoners regelmatig overleg gehad over wat er speelt in de wijken Borgvliet en Langeweg. Om alle bewoners uit de wijk te bereiken zijn er gezamenlijk Pop-Up spreekuren en voorlichtingsavonden gehouden over leefbaarheid en veiligheid. In de wijk Langeweg is er met de gemeente en een aantal bewoners een wijkscouw gehouden. De kansen en pijnpunten zijn opgenomen en hier wordt door alle partijen aan gewerkt. Te denken valt aan achterstallig groenonderhoud in openbaar gebied. Om het jaar vrolijk af te sluiten is er met vrijwilligers en WijZijn Traverse in diverse straten langs de deur gegaan om koeken uit te delen voor een project van Samen in de Regio.

Bergse Plaat

Activiteitencommissies hebben - met wat hulp van Stadlander - weer mooie dingen georganiseerd in de Aquacite en de Reigershorst. Ook de werkgroep in de Rooversberg (La Luna & La Stella) organiseren op jaarbasis mooie activiteiten en hebben dit jaar om hulp gevraagd hoe deze initiatieven kunnen worden voortgezet met wat ondersteuning van Stadlander. Een aantal voorbeelden van activiteiten zijn; Burendag met bingo en een Glühweinmiddag met Kerst.

Noordgeest/ Tuinwijk/ Meilust

Sinds de organisatiewijziging werken er gedeeltelijk andere collega's in dit deel van het werkgebied. 2022 stond in het teken van kennismaken met ketenpartners zoals WijZijn Traversegroep, GGZWB, Buurtpreventieteams en wijkcommissies. Besproken waar volgens - ieders expertise en inzicht - de wijk behoefte aan heeft. Belangrijkste punten waren sociale cohesie versterken in en rondom de Karmel en het Narcissenveld en vergroenen van de wijk. Hieruit zijn een aantal acties voortgevloeid. Zoals: Tegelwip acties in en om het Akeleveld en het winkelplein Noordgeest om de wijk te vergroenen en bewustwording te creëren bij bewoners. Deze acties zijn uitgevoerd met het Natuurpodium, Wijkcommissies Tuinwijk en Noordgeest, WijZijn Traversegroep en Gemeente Bergen op Zoom. Actiedag Narcissenveld waar de participatiebloembakken zijn opgeknapt en is geïnvesteerd in bewonersparticipatie. Hier hebben een clubje bewoners elkaar gevonden dat jaarlijks activiteiten wilt gaan organiseren voor de buurt.

Warande/Gageldonk/Centrum.

Voor de bouwprojecten in de wijk Warande zijn ontmoetingsmomenten geweest waar bewoners zich konden laten informeren over de plannen. Stadlander was daar aanwezig met de bouwpartners. Ook is er op meerdere locaties Buurtpraat gehouden. Daarbij merken we dat Zoom In steeds meer naar voren komt. De spreekuren van Zoom In worden goed bezocht door wijkbewoners. In Gageldonk hebben we in juni een Wijkklusdag gehouden. Daar zijn we met onze samenwerkingspartners en onderhoudsregisseurs aan de slag gegaan om met en voor bewoners klusjes bij de woningen te doen. Dat varieerde van het knippen van een haag, tot het schilderen van kozijnen en onkruidvrij maken van een brandgang. Met schoolkinderen van de Aurus Montaal hebben we op dezelfde dag insectenhôtels en vogelhuisjes geschilderd. We hadden daar ook een mooie samenwerking met de zon die de hele dag aanwezig was.

In het Centrum heeft Stadlander samen met het Natuurpodium en de gemeente Bergen op Zoom een Bijendag georganiseerd. Er waren diverse activiteiten die in het teken stonden van het verbeteren van de leefomgeving van de bij. Ook hebben scholieren met kinderen van de nieuwe bewoners van Avondvrede een bloemenveld gemaakt in het kader van de vergroening van de wijk.

Halsteren/Lepelstraat:

In Halsteren en Lepelstraat is door middel van een participatie traject voor onze sloop/nieuwbouw intensief contact geweest met bewoners. Daardoor is er in korte tijd een bekendheid voor het gebiedsteam ontstaan.

In beide dorpen is een wekelijks spreekuur ontstaan waar bewoners terecht kunnen met hun vragen.

In Halsteren heeft dit plaats gevonden in ons BuurtInfoPunt en in Lepelstraat in 't Weike (gemeenschapshuis).

Op het einde van het jaar is er een leefbaarheidsactie gedaan in beide dorpen, er zijn kerststerren bezorgd bij alle bewoners van het sloop gebied.

Gemeente Woensdrecht

Thema:

Het thema van de gemeente Woensdrecht was verbinden. Verbinding zoeken met gemeente en onze aanwezigheid in de dorpen. Er is geregeld dat we kunnen werken op het gemeentekantoor van de gemeente zodat wij dicht bij onze huurders kunnen zitten.

Partners in de wijken:

In Woensdrecht werken we veel samen met WijZijn, de politie (vooral in Putte is er veel drugsoverlast), OGGZ. Er is veel samengewerkt met de gemeente, bijvoorbeeld in de vroegsignalering van schulden of signalering van maatwerkklanten. De gemeente is erg actief in de vroegsignalering. Daardoor zijn er geen huisuitzetting op basis van huurachterstand geweest.

Leefbaarheidsacties:

Stadlander is aangesloten bij de energieavond in de gemeente Woensdrecht.

Gemeente Roosendaal

Thema:

In de gemeente Roosendaal is er vooral ingezet op ontmoeting.

Partners in de wijken:

Afgelopen jaar hebben we vier maal de buurtpraat (pop –up wijkspreekuur) gehouden in de Roosendaalse dorpen (Wouw, Nispen, Wouwse Plantage en Heerle). De partijen die aansloten bij de buurtpraat van 2022 waren gemeente Roosendaal, politie, Alwel, Fameus, stichting Mee, Social klus, buurtpreventie, Wijzijn (maatschappelijk werker, opbouwwerker en jongerenwerker) en Stadlander.

Ook hebben wij de Venpoorten (renovatie) ingezet op ontmoeting met bewoners. Onze gebiedsbeheerder is hier erg actief geweest. Er is een aantal momenten tijdens het groot onderhoud geweest waarin wij hebben gefaciliteerd om te ontmoeten en iedere woensdagochtend was er sowieso een koffiemoment met onze huurders.

Gemeente Tholen

Thema:

Dit jaar stond het thema "Groen" centraal. Sommige initiatieven van gemeente Tholen hebben raakvlakken met dit thema.

Partners in de wijk

De samenwerking heeft vooral plaatsgevonden met Speel- en Zorgkrael, gemeente Tholen, Buurtbemiddeling, wijkagenten, FlupHelpt, Annazorgt, Dorpstafel St. Maartensdijk, Zorgloket St. Maartensdijk, Zorgloket Oud-Vossemeer en SVRZ.

Leefbaarheidsacties

Duofietsen Zorgloket St. Maartensdijk

Op 8 april zijn twee duofietsen geplaatst in Maartenshof waar veelvuldig gebruik van is gemaakt door verschillende bewoners. Deze zijn daarna overhandigd aan het Zorgloket en zijn bedoeld voor iedereen binnen St. Maartensdijk om gebruik van te maken.

Opening Speelkrael Scherpenisse

Voordat de Coronaperiode is begonnen hebben drie moeders het initiatief genomen om een speel- en ontmoetingsplek te creëren in Scherpenisse. Samen met de hulp van gemeente Tholen is het gelukt om deze plek te creëren. Eind 2022 zijn er 150 vrijwilligers actief om de leefbaarheid van het dorp te verbeteren. Dit wordt gedaan door activiteiten te organiseren voor kinderen, maar ook om buurtbewoners een kop koffie aan te bieden en andere hulpvragen met elkaar proberen op te lossen.

Dag van Smerdiek

Op 18 juni hebben verschillende organisaties, waaronder Stadlander, zich gepresenteerd door onderdeel te zijn van de wandelroute door Smerdiek en een leuke middag te verzorgen voor de inwoners van Smerdiek. Op deze dag is ook aandacht gevraagd voor meer groen in de wijk door het NK-tegelwippen te promoten: bewoners die een tegel inleverden kregen hier een plantje voor terug.

Timmerdorp jeugdland

Jeugdland heeft het timmerdorp in Smerdiek georganiseerd. In drie dagen tijd werden bijzondere houten kunstwerken gemaakt. Hier hebben honderden kinderen aan meegedaan met veel plezier.

Gemeente Steenberg

Thema

Dit jaar stond het thema "Groen" centraal.

Partners in de wijk

De samenwerking heeft vooral plaatsgevonden met Gemeente Steenberg. Hier vallen o.a. WMO, CJG, Vraagwijzer, Vluchtelingenwerk en WijZijn onder. Daarnaast is er ook samengewerkt met GGZ, Praktijk MEMO, Stichting Mozaïk, Novadic Kentron en MEE.

Ontmoetingsruimte Westdam/Vestinghlaan:

In 2022 was er een wijkinitiatief gerealiseerd voor een nieuwe ontmoetingsruimte bij de Westdam. In deze ontmoetingsruimte worden verschillende activiteiten georganiseerd voor de bewoners van het complex de Clockskens. Zo wordt er bingo gespeeld, gesjoeld en worden er liedjes gezongen.

3.10 Buurtcultuurfonds

Inzet van cultuurprojecten voegt waarde toe aan de wijk. Gebleken is vanuit verschillende onderzoeken dat cultuur een waardemaker is: wijken met veel 'cultuur' hebben duidelijk een hogere vastgoedwaarde dan vergelijkbare andere wijken. Cultuur is daardoor ook een trekker voor de stedelijke vernieuwing en leefbaarheidsverbeteringen. Wijken met veel culturele activiteiten herstellen zich sneller dan vergelijkbare andere wijken. Stadlander ziet grote toegevoegde waarde in 'Buurtcultuur'. Daarnaast vinden wij het van belang dat we de bewonersparticipatie vergroten, door bewoners zelf aan zet te laten zijn op het gebied van wijkaanpak.

Na de corona peridode is het 1e jaar aangebroken waarbij de "wereld" weer open is gegaan. Dit was ook te merken in het aantal aanvragen die gedaan werden bij het Buurtcultuurfonds.

In totaal zijn 37 aanvragen gedaan, waarvan er 21 aanvragen zijn doorgegaan. De aanvragen kwamen vanuit het gehele werkgebied.

4. Duurzaam: kwaliteit van het woningbezit

Een toekomstbestendige woningportefeuille waar het prettig wonen is sluit aan bij onze missie en visie. Tevens borgt het onze financiële continuïteit. We realiseren dit door actief in te zetten op transformatie van ons bezit. Daarnaast proberen we ook een substantieel deel van onze woningvoorraad duurzaam te renoveren om onze CO² doelstellingen in 2050 te realiseren. Met deze ambitie zorgen we ervoor dat onze bestaande portefeuille toekomstproof gemaakt wordt. We zien echter een extra ambitie erbij komen vanuit de n Dat betekent voor de komende 30 jaar dat we gemiddeld 200 renovaties en 250 nieuwbouw woningen per jaar willen gaan realiseren. Een flinke uitdaging maar een uitdaging die we met vertrouwen tegemoet zien. We hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in onze organisatie en planontwikkeling.

Naast de planontwikkeling hebben we natuurlijk de plicht naar onze huurders om onze bestaande woningen op een goed kwaliteitsniveau te houden. Daar zijn onze teams bij wonen, vastgoedexploitatie in samenwerking met onze onderhoudsregisseurs dagelijks hard mee bezig. 2022 was een jaar waarin we de te maken hadden met achterstanden uit de Corona periode en uitdagingen in de teams bij Stadlander en onze onderhoudsregisseurs. Ondanks deze uitdaging hebben we ten aanzien van klanttevredenheid wederom een A kunnen scoren in de Aedes Benchmark. Een score waar we trots op zijn, zeker gezien de uitdagingen in het jaar 2022.

2022 was een jaar waarin we in onze projecten de fysieke resultaten zien van onze inspanningen van 2021 en daarvoor. Een aantal grote plannen in Gageldonk en Fort-Zeekant zijn op basis van de overeenkomsten en besluitvorming daadwerkelijk in uitvoering gegaan. De eerste nieuwe woningen zijn opgeleverd maar vooral is er een fors deel in aanbouw. Naast het fysieke begin hebben we de lijn qua planvorming en besluitvorming weten door te zetten. Ondanks uitdagingen in kostenstijging en haperingen in de bouw- en ontwikkelmarkt zijn grote renovatieprojecten en een aantal belangrijke nieuwbouwprojecten gestart. De fysieke start van projecten en besluitvorming rondom projecten in de pijplijn zorgen ervoor dat we de komende jaren onze forse ambitie ook daadwerkelijk qua aantallen gaan realiseren.

Het jaar 2022 was ook het jaar van de energiecrisis. Als Stadlander hebben we afgelopen jaren al forse slagen gemaakt met de verduurzaming van ons bezit. Nu de impact van de stijgende energiekosten in de portemonnee van onze huurders groot is, zien we de vraag naar energiebesparende maatregelen fors toenemen. We zetten onze verduurzamingsambitie voort en proberen waar mogelijk de woningen met een groot energieverbruik (en vaak slechte labels) zo snel mogelijk aan te pakken.

2022 was een jaar met de nodige uitdagingen maar zowel in projecten als in het bestaande bezit hebben we zichtbare resultaten geboekt. Maar wellicht belangrijker: we komen echt op stoom om onze langjarige ambities te realiseren!

4.1 Begroting en realisatie sloop

In de begroting voor 2022 was de sloop van 244 woningen en BOG panden begroot, allemaal ten behoeve van de stedelijke vernieuwingsopgave:

Gemeente	Plaatsnaam	Straatnaam	BOG	Garages	Woningen	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	Borgvlietsedreef	1	12	77	0
		Karmel			26	0
		Populierlaan			48	48
		Piusplein			11	11
		Herman Leusstraat			0	6
		Blokverwarming			0	2
	Halsteren	Mozartstraat			32	0
		Beethovenstraat			7	0
Totaal Bergen op Zoom			1	12	201	67

Roosendaal	Wouw	Venpoorten	3			0
	Tholen	Scherpenisse	Laban Deurlostraat		7	0
		St. Maartensdijk	Van den Bosstraat	1	16	0
			Tienhoven		3	0
			Jacoba van Beierenstraat		0	8
Totaal Tholen				1	26	8
Eindtotaal			4	13	227	75

In 2022 zijn 82 woningen, garages en BOG panden daadwerkelijk gesloopt of is dit in gang gezet. Net als in het voorgaande jaar zijn helaas niet alle begroote slooprojecten gerealiseerd, dit met dezelfde reden als afgelopen jaar: de Flora en Fauna onderzoeken en bijbehorende wet- en regelgeving. Hierdoor zijn woningen veelal dichtgezet en treffen we mitigerende maatregelen voor de eventueel aangetroffen beschermde diersoorten. Gelukkig hebben de inspanningen, onderzoeken en mitigerende maatregelen wel geleid tot voortgang in 2022 blijkens de gerealiseerde aantallen en voorzien we een realistische planning voor 2023. Dit is ook van groot belang voor onze transitieopgave. Ondanks vertraging blijven we wel stappen in de herstructurering maken.

In Fort Zeekant hebben we bij het project Scheldeflat wederom stappen gemaakt met het traject van circulair slopen. Vanuit een brede selectie van partijen is een partner geselecteerd die de bestaande opstallen in 2023 circulair gaat slopen en tevens meedenkt in het hoogwaardig hergebruik van de uitkomende materialen in de te realiseren nieuwbouw.

4.2 Begroting en realisatie nieuwbouw

Voor 2022 stond de oplevering van 76 nieuwe woningen gepland. Alleen de realisatie van deelfase 1C van het project Bergse Buren is net over de jaarwisseling heen getild, waardoor deze niet zijn meegenomen in de cijfers voor 2022. Het jaar 2022 heeft in het teken gestaan van besluitvorming voor (grote) projecten die in 2023 tot fors meer nieuwbouw realisatie zullen gaan leiden.

Wijk / gebied	Project	Begroot	Opgeleverd
Steenbergen	De Spindel	9	9
Bergen op Zoom	Bergse Buren – fase 1B	26	26
	Bergse Buren – fase 1C	16	0
	Vijverberg-Zuid 5.1	25	25
Totaal		76	60

Naast nieuwbouwwoningen hebben we ook middels strategische aankopen vier woningen aan onze portefeuille toegevoegd in de gemeente Steenbergen. Deze aankopen zijn gedaan in het licht van de grootschalige transitieopgave in Steenbergen centrum.

4.3 Begroting en realisatie renovaties

In de begroting van 2022 was de renovatie van 279 woningen voorzien. Vergelijkbaar met de problematiek bij de nieuwbouw is ook de planning van diverse projecten mede door de gevolgen van Flora & faunawetgeving en de benodigde ontheffingen vertraagd. Hierdoor is het aantal afgeronde renovaties slechts 44

De renovatie van het project De Kuil, Karmel zijn in 2022 met bouwpartners voorbereid en gegund. De uitvoering hiervan zal in 2023 van start gaan en nog doorlopen tot en met 2024. De realisatie van project Piushof is in het laatste kwartaal van 2022 gestart en zal ook in 2023 worden opgeleverd. Naast deze projecten in tevens het grote project Plejadenlaan / Zonneplein met totaal 267 woningen in

2022 voorbereid, gegund en het investeringsbesluit genomen. Ook zijn de benodigde ontheffingen voor Flora & fauna afgegeven. De harde projectenvoorraad ten aanzien van duurzame renovaties is daarmee voor 2023 en deel 2024 zeker gesteld.

Gemeente	Plaats	Project	Begroot	Opgeleverd
Bergen op Zoom	Bergen op zoom	De Kuil	133	0
		De Ramerie	14	14
		Karmel	82	0
		Piushof	20	0
Roosendaal	Wouw	Venpoorten	30	30
Totaal			279	44

4.4 Activiteiten per Gemeente, Kernen en Wijken

Gemeente Bergen op Zoom

In Bergen op Zoom is Stadlander een vanzelfsprekende partner als het gaat om stedelijke gebieds- en herontwikkeling. 2022 stond in het teken van de opstart en deels realisatie van diverse nieuwbouwprojecten binnen een aantal grote stedelijke vernieuwingstrajecten. Ook zijn nieuwe initiatieven opgepakt, om richting de toekomst in andere wijken en gebieden te gaan vernieuwen en differentiatie te verbeteren. Dit alles binnen de wens om met de markt in vernieuwend opdrachtgeverschap samen te werken om te zorgen voor effectievere resultaten. Hieronder een overzicht van de projecten:

- **Gageldonk-West**

Gageldonk-West is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die aan vernieuwing toe is. Gageldonk-West grenst aan het historische stadscentrum en het NS-station. Stadlander is dominant vertegenwoordigd met ca. 1.200 woningen (vijftig procent van het totale woningbestand in de wijk). De opgave is om gedurende een tiental jaar circa 700 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw voor diverse doelgroepen, zodat mensen uit de wijk ook wooncarrière kunnen maken binnen de wijk.

Met de oplevering van deelproject Vijverberg-Zuid – fase 5.1 in 2022 zijn we ruim over de helft van het totale masterplan. Daarnaast zijn momenteel nog 171 woningen en een nieuw wijkwinkelcentrum (middels samenwerking met marktpartijen) in aanbouw en is in 2022 voor 44 woningen een investeringsbesluit genomen met voorziene realisatie in de periode 2023/2024. Daarmee komt het einde van de fysieke aanpak van deze wijk in zicht.

In 2023 zal de planvorming worden voltooid van het kleinschalige koopproject aan de Gentiaanstraat, waar nu nog het tijdelijke ondernemersplein is gehuisvest, met realisatie in 2024.

Naast deze concrete planvorming is in samenspraak met de gemeente Bergen op Zoom een ruilplan ontwikkeld om tot realisatie van een nieuwe school voor basisschool De Grebbe op grondgebied van Stadlander (voormalige Mercedesgarage) te komen en vervolgens woningbouw te realiseren op de vrijkomende locatie van de huidige school.

- **Fort-Zeekant / Scheldebalkon**

In 2021 is met bouwpartner Era-Contour een definitief plan ontwikkeld voor de realisatie van een gecombineerd project met huur- en koopwoningen. De realisatie is begin 2022 van start gaan waarna de eerste woningen eind 2022 zijn opgeleverd. De rest van het project zal begin 2023 worden opgeleverd.

Voor het vervolg van de ontwikkelingen in deze wijk is gekozen om de locatie Scheldeflat en IJssellaan vanuit het partnership met ERA-Contour op te pakken. 2022 is gebruikt om de circulaire sloop van de bestaande opstallen voor te bereiden. Sloop van de bestaande opstallen zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 plaatsvinden waarna de locatie bouwrijp kan worden gemaakt. De nieuwbouw van ruim 100 woningen zal zo mogelijk direct aansluitend worden gerealiseerd.

- **Vogelenzang Halsteren**

Om de dorpskern Halsteren vitaal te houden is reeds in 2013 samen met de gemeente een nieuwe ontwikkelvisie gepresenteerd. De afgelopen jaren zijn grote stappen gezet. Zo is er onder andere nieuwbouw gepleegd bij de Nachtegaal en Het Lindeke, is de flat De Kievit inclusief supermarkt herontwikkeld. Als afronding is het volledige plein vernieuwd en heeft Halsteren een nieuw dorpschart. Stadlander heeft in 2020 het laatste project aan het dorpsplein, zijnde het complex de Leeuwerik opgepakt. In 2021 is het resterende deel van het complex gesloopt en zijn de planontwikkeling voor de nieuwbouw en het investeringsvoorstel afgerond. In het voorjaar van 2022 is gestart met de realisatie van 45 sociale huurappartementen. De oplevering zal medio 2023 plaatsvinden.

- **Overige locaties Halsteren**

- Mozartstraat/Beethovenstraat*

De energietransitie en verduurzamingsopgave van Stadlander vraagt ook om kritisch te kijken naar de toekomstgeschiktheid van ons bezit. In de Mozartstraat/Beethovenstraat is daarom besloten om tot herontwikkeling van de woningen over te gaan. In februari 2020 is het sociaal plan afgekondigd voor 38 woningen in de Mozartstraat/Beethovenstraat. De voorbereidingen voor de herontwikkeling (stedenbouwkundig plan, overleg gemeente) zijn in volle gang en bewoners zijn begeleid naar andere passende woonruimte. Het sociaal plan is reeds afgerond. Het investeringsbesluit wordt in het eerste kwartaal van 2023 genomen. Parallel hieraan zal de sloop begin 2023aanvangen nadat de mitigerende maatregelen omtrent de flora en fauna wetgeving zijn afgerond. Vervolgens zal door middel van conceptuele bouw relatief snel nieuwe invulling plaatsvinden met 39 sociale woningen.

- Hart van Halsteren*

In de omgeving van de Julianastraat / Bernhardstraat is in samenspraak een gefaseerd plan gemaakt voor de sloop met vervangende nieuwbouw. Doel hierbij is om in dit gebied verdichting tot stand te brengen van 54 naar circa 70 woningen. Gezien de grote woonbehoefte, ruimte en veerkracht van dit gebied, is dit hier ook mogelijk. In 2023 zal de planvorming verder tot stand komen en een bouwpartner worden geselecteerd.

Tot slot is er in Halsteren gewerkt aan invulling van de locaties voormalige Zuneha en Wouwseweg. Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander hebben gezamenlijk de grond van de twee locaties verkocht in 2020. Stadlander heeft haar grond bouwrijp gemaakt, door de opstallen te slopen en de noodzakelijke verontreinigingen te saneren. De realisatie van de nieuwbouw is voltooid. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken van het plangebied.

- **Lepelstraat – Antoniusplein**

Over de toekomst van Lepelstraat is in 2020 door Stadlander een duidelijk standpunt ingenomen, namelijk dat wij daar als corporatie actief blijven en aandacht hebben voor behoud en/of renovatie/herontwikkeling van het bestaande bezit. Hiervoor is in 2020 reeds een sociaal plan ingezet voor de herontwikkeling van het Antoniusplein. In 2021 is echter geconstateerd dat er behoefte is aan een bredere kijk op de opgave Lepelstraat. Met de nieuwe gebiedstafel is, middels een participatietraject, in samenspraak met gemeente en dorpsbewoners een start gemaakt met een toekomstplan voor het dorp. In 2023 zal dit verder vorm gaan krijgen.

Gemeente Steenbergen

- **Centrum Steenbergen stad**

In navolging van de aankondiging in 2018, om ons te richten op onze woningportefeuille in Steenbergen-Stad, is Stadlander in gesprek gegaan met de Gemeente Steenbergen. Stadlander heeft in 2020 en 2021 samen met gemeente Steenbergen en TanteLouise in samenwerking en onderzoek van verschillende locaties stappen gezet. Dit heeft geleid tot een convenant dat in 2022 is getekend.

Als concrete activiteiten vooruitlopend op de aanpak van het centrum, heeft Stadlander 9 in 2022 grondgebonden woningen opgeleverd in het project Couveringepark. Tevens is op de naastgelegen grondpositie in Couveringepark een appartementencomplex uitontwikkeld. De bouw van deze 24 appartementen zal begin 2023 van start gaan met oplevering begin 2024. Tevens wordt momenteel gebouwd aan 16 woningen voor de locatie Redoute, in de wijk Buiten de Veste, met voorzien oplevering medio 2023. Het bestaande pand gelegen aan de Vestinghlaan wordt momenteel gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Indien er eind 2023 alternatieve ruimte is gevonden voor de huidige bewoners, zal een verbouwing van een 9 tal appartementen plaatsvinden. Ten slotte is het sociaal plan gestart voor het project Gummarusvelden. Planvorming en partnerselectie zal in 2023 verder worden uitgerold waarna sloop en realisatie vanaf 2025 is voorzien.

Met deze (ver)nieuwbouw borgen we voldoende schuifruimte in de woningvoorraad in Steenberg-Stad.

Gemeente Tholen

• St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk Sint-Maartensdijk-West is Stadlander met 65 procent van de woningen te ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van het woningbezit van Stadlander en een forse vermindering van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie op de sociale structuur van Sint-Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder. In 2021 is gewerkt aan de verdere invulling van de parklocatie, en zijn de diverse procedures in het kader van de Flora en Faunawet verder doorlopen. Dit heeft er toe geleid dat eind 2021 is gestart met de sloop van de woningen aan de Hammerskjöldstraat. De planontwikkeling van de locatie Bloemenlaan en Frank van Borsellestraat is afgerond en realisatie van de 20 appartementen is in het voorjaar van 2022 van start gaan, met oplevering medio 2023.

• Tholen stad, Vestetuin & Molenvlietsedijk

Stadlander is met de gemeente Tholen en BPD (voormalig Bouwfonds) via een gezamenlijke grondexploitatie betrokken bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord tot woongebied Vestetuin. In 2022 zijn door Stadlander geen woningen gerealiseerd in het plan. Wel is het plan inmiddels volledig afgerond. Na Tholen-Noord resteert binnen de afspraken de ontwikkeling aan de Molenvlietsedijk van circa 400 woningen. Het bestemmingsplan is vrijwel gereed. Partners in de ontwikkelingen zijn in de afrondende fase over nieuwe rolverdeling in deze samenwerking. Stadlander is voornemens een 60-tal sociale woningen te realiseren in de nieuwe woonwijk.

• Gebiedsontwikkeling Tholen

Naast de bovenstaande concrete projecten is in 2022 ook veel tijd gestoken in de opzet van de gebiedsontwikkeling Tholen. Dit betreft een grootschalig plan voor de aanpak van het bezit van Stadlander op het gehele eiland Tholen. De uitdaging van een maatwerk aanpak voor de bijzondere dorps structuur vergt tijd en afstemming met de gemeente. Stadlander een gemeente zijn inmiddels gekomen tot een stabiele en goede bestuurlijke en ambtelijke koers die in 2023 moet gaan leiden tot een samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn waarin zowel duurzame renovaties als sloop met (vervangende) nieuwbouw worden voorzien.

Vernieuwend opdrachtgeverschap

Stadlander is van mening dat we het bestaansrecht als corporatie maar op één manier aan onze huurders kunnen laten zien. Dat is met name die dingen doen waarvoor we zijn: het beschikbaar houden en hebben van goede huisvesting voor de doelgroep. Om efficiënt te werk te gaan zoeken wij een deel van de oplossing in een vernieuwende manier van uitvragen bij allerhande activiteiten op het gebied van vastgoed. Dat doen we zowel bij klacht- en mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, stedelijke vernieuwing, herstructurering en nieuwbouw. Ook voor het duurzame renoveren hebben we de overtuiging dat het vernieuwend opdrachtgeverschap proces ons verder brengt. Door aan de markt een prestatieaanbieding te vragen op basis van een aantal essentiële zaken en de hoe-vraag aan de markt over te laten, ontstaat er een nieuw dynamisch speelveld. Wij moeten daarbij zeer doordacht formuleren wat we precies willen en de markt moet daarbij de creativiteit aanwenden om met totaaloplossingen te komen.

Door deze andere wijze van consultatie, ingegeven vanuit het vernieuwend opdrachtgeverschap, wordt de uitvraag bij nieuwbouw van woningen en appartementen steeds nadrukkelijker gefocust op de te leveren prestatie van het complete woonproduct. Het levert uiteindelijk wel zeer veel energie op als partners elkaar daadwerkelijk blijken te vinden. In de huidige volatiele marktomstandigheden toont het ons ook dat de partnerships met partijen om ons heen onderling een bepaalde stabiliteit geeft. Stadlander legt daarbij nadrukkelijker dan ooit tevoren een veel grotere rol weg voor de marktpartijen en is daarbij zelf meer regisserend, sturend en toetsend in het proces. De feitelijke uitvoerende kant is veel meer bij de marktpartijen weggelegd. Aan de voorkant van het proces worden daarover kwaliteitsafspraken gemaakt.

Dit heeft tot gevolg dat Stadlander meer energie steekt in de voorkant van het proces maar minder in de realisatie ervan. De rol van Stadlander als eigenaar en verhuurder verandert niet. We zoeken met

onze samenwerkingspartners steeds meer op welke wijze we zo goed mogelijk tot de gewenste resultaten kunnen komen.

4.5 Onderhoudsregisseur

De samenwerking met de drie onderhoudsregisseurs is een continu verbeterproces, waarbij een optimale balans wordt nagestreefd tussen klantwaarde en kostenefficiency. De vastgoedadministratie voor het herstel- en mutatieonderhoud is met ingang van 1 januari 2022 volledig geborgd in Salesforce. De SLA (basis afsprakenkader in onze ketensamenwerking) voor de sturing van het vastgoedproces van het herstel- en mutatieonderhoud is volledig geborgd in het programma Power-BI. De kritieke prestatie-indicatoren (zgn. KPI's) in deze SLA, zijn voortdurend ingericht op verbetering van het reparatie- en verhuurmutatieproces. Het doel hierbij is steeds: de huurder centraal.

4.6 Dagelijks onderhoud

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. Onder dagelijks onderhoud verstaan we reparatie-, mutatie- en contractonderhoud, onderhoud in het kader van leefbaarheid, schades en medische aanpassingen. Reparatieonderhoud zijn kleine herstellingen op verzoek van de klant en mutatieonderhoud gaat over herstelwerkzaamheden in de woning bij verhuizingen. Contractonderhoud heeft betrekking op jaarlijks geplande preventieve werkzaamheden.

	2022	2021
Reparatie- en mutatie onderhoud	14,5 miljoen	15,0 miljoen
Contractonderhoud	6,1 miljoen	5,9 miljoen
Overig onderhoud (o.a. asbest en VVE's)	1,6 miljoen	1,3 miljoen
Totaal	22,2 miljoen	22,2 miljoen

Ook is in 2022 veel aandacht besteed aan de verbetering van processen in het kader van de huurder centraal. In het mutatiehandboek zijn alle voorkomende aanvullende werkzaamheden nader omschreven vanuit "Huurder Centraal". Het mutatiehandboek is in 2022 geactualiseerd.

Sinds 2020 is het coulancebeleid ingevoerd. Dit heeft in 2022 ook weer een duidelijk positief effect gehad op de klanttevredenheid. Het ingevoerde overnamebeleid in 2020 heeft zowel voor de vertrekkende als ook de nieuwe huurder duidelijker gemaakt wat wel en niet ter overname kan worden aangeboden. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de duurzame gedachte dat we zoveel mogelijk materialen voor hergebruik aanbieden. In 2021 is ook het ZAV beleid opnieuw beschreven en wordt in 2023 ingevoerd.

4.7 Aanbrengen Rookmelders

Sinds 2003 zijn rookmelders in nieuwe woningen verplicht. De rookmelders moeten zijn aangesloten op het lichtnet. Wanneer meerdere rookmelders nodig zijn, moeten deze rookmelders onderling worden gekoppeld: als één rookmelder wordt geactiveerd, moeten alle rookmelders in de woning afgaan. De rookmeldersplicht geldt alleen voor de woningen. In de gemeenschappelijke verkeersruimten van een woongebouw zijn rookmelders niet vereist.

Sinds 1 juli 2022 zijn rookmelders ook verplicht in bestaande woningen. Alle ruimten, waardoor gevlucht moet worden moeten worden voorzien van een rookmelder. Het Bouwbesluit stelt beperkte eisen aan het type rookmelder en de energievoorziening. Nagenoeg iedere rookmelder volstaat. Een flinke slag om dit in ons gehele bezit uit te rollen. Als Stadlander hebben we hier opgetrokken met onze ketenpartners voor onze installaties. Deze partijen komen in een groot deel van ons bezit jaarlijks binnen voor controle en onderhoud van installaties. Een Goede combinatie voor het plaatsen van rookmelders. Voor het project zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

De woningen, die gebouwd zijn voor 2003, worden voorzien van rookmelders met een batterij met een levensduur van 10 jaar.

Wanneer in een woning meerdere rookmelders nodig zijn, worden deze draadloos gekoppeld. Er geldt een uitzondering voor woningen, waarbij de ruimten in directe verbinding met elkaar staan (zoals een hal en een overloop).

De rookmelders in woningen gebouwd tussen 2003 en 2022 worden vervangen door rookmelders, aangesloten op het lichtnet.

Het totale project is in slechts negen maanden tijd uitgevoerd en opgeleverd op 30 juni 2022. De totale projectkosten bedroegen €3,4 Mln.

4.8 Planmatig onderhoud

Wij hechten belang aan goed onderhouden en comfortabele woningen. Dat vinden we belangrijk, want bewoners moeten met plezier in hun wijk en woning kunnen wonen.

Hiervoor is planmatig en preventief onderhoud nodig. Dat doen we ook in combinatie met verbeteringen aan de woningen zelf of aan het woongebouw. Denk hierbij aan het verduurzamen van woningen, het verbeteren van de uitstraling van een woongebouw en de omgeving en het verbeteren van de toegankelijkheid bijvoorbeeld door het vernieuwen van een entree. Aanleiding hiervoor kan zijn dat we vinden dat de woning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast kan het zo zijn dat de conditie van één of meerdere bouwdelen vereist dat er onderhoud uitgevoerd dient te worden.

	2022	2021
Planmatig onderhoud en verbeteringen	11,9 miljoen	14,9 miljoen

In het afgelopen jaar zijn grote stappen gemaakt voor de grootschaligere aanpak van het bestaande bezit in het kader van duurzaamheid. Er is een werkbaar proces gemaakt waarmee dergelijke opgaves op een eenduidige manier met elkaar kunnen worden uitgevoerd.

4.9 Schilderwerk en gevelonderhoud

In 2022 hebben we aan 1590 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2022 ruim € 2,4 miljoen (2021 € 2,1 miljoen) uitgegeven.

	2022	2021
Schilderwerk verricht en gevelonderhoud	2,4 miljoen	2,1 miljoen

4.10 Vervangen cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2022 hebben we 1000 (2021: 838) individuele cv-ketels vervangen .

	2022	2021
Vervangen cv-ketels	1,3 miljoen	1,2 miljoen

4.11 Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten

De binnenpakketten (vervangen douche, keuken en toilet) zijn in 2022 vraaggestuurd uitgevoerd. Vraaggestuurd betekent dat de huurder een verzoek kan doen voor het vervangen van een binnenpakket. Op basis van enkele criteria wordt beoordeeld of de aanvraag in aanmerking komt voor vervanging en of de huurder eventueel wel of niet bij moet betalen. Afhankelijk van de beoordeling en de keuze van de huurder wordt het binnenpakket in overleg met de huurder voor uitvoering ingepland en uitgevoerd.. in 2022 zijn 233 binnenpakketten uitgevoerd. Een geringe afname ten op zicht 264 uitgevoerde pakketten in 2021.

	2022	2021
Vraaggestuurde binnenpakketten	1,13 miljoen	1,0 miljoen

4.12 Energie besparende maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we bij 316 woningen op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 9,7 miljoen aan woningverbeteringen uitgegeven (2021: € 0,5 miljoen). Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen met enkel glas voorzien van HR++ glas, spouwmuren, daken en gevels geïsoleerd en installaties energiezuinig gemaakt.

We hebben geconstateerd dat de verkoopgelabelde woningen niet vergeten mogen worden: bestaande huurders mogen niet de dupe worden van niet uitgevoerde verbeteringen, omdat een woning verkoop gelabeld is. Er is daarom een beleid vastgesteld waarin ook verkoop gelabelde woningen meegenomen worden in een verduurzamingsslag met doel energielabel B/C waarvan in 2022 de eerste 68 woningen zijn uitgevoerd.

Tevens zijn er ook bij 300 woningen via vraagsturing en bij mutatie zonnepanelen geplaatst. Afgelopen jaar is de vraag naar pv panelen flink toegenomen. In 2022 zijn er bij bijna twee keer zoveel adressen pv panelen aangebracht. In totaal bij 300 adressen en er staan nog aanvragen open waar pv panelen aangebracht dienen te worden. In het afgelopen jaar is er een wachttijd ontstaan van twee tot drie maanden voordat tot plaatsingen over gegaan kon worden. Dit heeft alles te maken met de stijging van de energietarieven in 2022 gecombineerd met schaarste van materialen en personeel bij installatie bedrijven.

Het afgelopen jaar is het vermogen van de pv panelen ook verder gestegen. Hierdoor behalen de bewoners een hogere opwekking tegen hetzelfde huurtarief.

	2022	2021
Energie besparende maatregelen	1,8 miljoen	3,0 miljoen

4.13 Onze eigen duurzame doelen

Stadlander staat voor een grote opgave om te verduurzamen. Een opgave die de hele wereld bezig houdt. Vanuit de wereldwijde doelstellingen voor duurzame ontwikkelingen (Sustainable Development Goals, VN 2015), streeft ook Stadlander als regionale woningcorporatie in West-Brabant en Tholen naar duurzame ontwikkeling.

We borgen onze nieuwe duurzame doelen:

1. ons duurzame DNA versterken
2. circulair slopen en bouwen
3. energie: schoon, minder en neutraal
4. samen met de bewoners
5. de groene leefomgeving

Onze missie en visie omvat dat we iedere dag werken aan het duurzamer en leefbaarder maken van onze wijken en kernen. Juist voor de lange termijn willen we zorgen dat we onze huurders goed kunnen (blijven) huisvesten. We zijn ook in de omstandigheid om deze horizon (pro-)actief aan te pakken. We hoeven niet te wachten tot alles helemaal helder is, maar dat willen we ook juist niet.

We bouwen voort op wat we al vele jaren hebben opgebouwd binnen Stadlander. We zoeken naar vooruitstrevende of vernieuwende oplossingen. Maar wel verantwoord; we hebben ook wel eens iets te hard van stapel gelopen met innovaties. Daar leren we van en bouwen we weer op verder.

We houden altijd het grotere plaatje in het oog. Bij grote investeringen hopen we dat particuliere huiseigenaren mee gaan liften in de opgave. We moeten hierin kennis en krachten nog meer gaan bundelen. Want een wijk met alleen verduurzaamde corporatiewoningen, maakt nog geen duurzame leefbare wijk.

We hebben verouderd bezit in onze woningportefeuille, werken wijkgericht, hebben een programmatische aanpak georganiseerd, bezitten kennis en kunde over verduurzaming en Nul-op-de-Meter en hebben de mensen en middelen om professioneel aan de slag te gaan.

Bij ons zijn nieuwbouw woningen NOM + EPV, is het duurzaam renovatieproces gezet in de organisatie en krijgt de samenwerking vanuit de assets en gebied meer vorm. De duurzame renovatietrein is vertrokken en komt langzaam op stoom. We zijn gestart met projecten die echt moeten vanuit de onderhoudscyclus of vanuit leefbaarheids- of kwaliteitsvraagstuk en projecten die kunnen vanuit slechte energieprestaties / CO2 winst of laaghangend fruit.

Om woningen écht 2050 proof te maken moeten we de energievraag beperken en gebruik gaan maken van duurzame bronnen. Hoe we onze woningen in de toekomst warm houden zonder dat we de wereld uitputten of juist belasten, is een vraag die ons dagelijks bezighoudt. Stadlander bezit de drive om de verduurzaming te versnellen.

4.14 Duurzaamheidsprogramma

We zijn ervan overtuigd dat de grote beweging pas echt op gang komt als we ook intern ambassadeurs hebben en een aanbod samen weten te stellen wat aansluiting vindt bij de behoefte van onze huurders. Niet alleen vanuit technische maatregelen, maar juist door duurzame omgang met onze huurders onderscheiden we ons. Deze duurzame inspanningen doen we.

Het voelt soms alsof we onze eigen urgentie moeten bepalen en dat de klimaatcrisis niet bij iedereen gevoeld wordt. Als we woningen echt gereed willen maken voor 2050, realiseren we oplossingen waar nu nog niet iedereen op zit te wachten. Vroegtijdig anticiperen vraagt dan ook het onderzoeken van nieuwe manieren van participatie. Bijvoorbeeld vanuit platform- of community-denken onze huurders mee te laten doen in de verduurzamingsambities. We zien hier overigens wel een kanteling in ontstaan in 2022 vanuit de energiecrisis. Bewoners zijn zich bewuster van de opgave, die niet meer alleen een toekomst plaatje is maar actualiteit en een direct probleem.

Bij bestaande woningen met zittende huurders is de klantbegeleiding en –communicatie essentieel. De verduurzamingsopgave is ook een extra aanleiding om de afstemming tussen vastgoed en klant & gebied verder te bestendigen in de organisatie. En vooral om veel te leren wat er allemaal komt kijken bij de verduurzamingsopgave. In 2022 hebben we met succes de trajecten voor 70% instemming voor zowel het project de kuil als voor de renovatie van de Plejadelaan doorlopen. Intensieve trajecten, waar zorgvuldig met huurders in gesprek is gegaan om goed te begrijpen wat de doorslaggevende factoren en wensen zijn die als voorwaarde voor een succesvolle renovatie moeten worden gerealiseerd. Beide trajecten hebben geleid tot instemming van de huurders met de door Stadlander voorgestelde plannen.

Gezien de actualiteit rondom energie is onze brede duurzaamheidsdoelstelling ten aanzien van de groene leefomgeving minder prominent, maar in 2022 zijn hier wel mooi stappen vooruit gezet. Als organisatie hebben we vanuit collega's samen met huurders het groene handboek gepresenteerd. Naast energie en duurzaamheidsdoelstellingen geeft dit boek handvatten voor partijen, gemeenten en bewoners in ons werkgebied om aan de slag te gaan met concrete ideeën rondom de thema's water(overlast) en waterberging, hittestress, biodiversiteit. Een mooi voorbeeld waarmee we ook ten aanzien van brede duurzaamheid beweging en bewustwording in ons werkgebied realiseren.

In 2021 heeft er een aanpassing van de methodiek plaatsgevonden. De methodiek is veranderd in de NTA8800 en van Energie-Index naar EP2 /Beng. Dit levert een fors zwaardere eisen aan de inspectie en inspecteurs, die noodzakelijk zijn bij de opname en update van energielabels. Een schaarste in de markt van gekwalificeerd personeel gecombineerd met de corona periode waar we niet bij iedere bewoner binnen kwamen, hebben er toe geleid dat we niet het aantal labels hebben kunnen opnemen en updaten dat we nastreefden. Waar we in 2021 1443 labels hebben opgenomen zijn dat er in 2022 1867. We zetten in 2023 verder in op een inhaalslag. Daardoor kunnen we beter sturen en betere besluiten nemen ook ten aanzien van het verplicht aanpakken van onze resterende E,F,G labels voor 2028.

De gemiddelde CO2-uitstoot per woning was in 2021 3000 kg CO2.

We kunnen concluderen dat de duurzame Stadlander koers vorm krijgt en mede gezien actuele ontwikkelingen actueler en relevanter wordt. 2050 is het doel, maar versnellen waar mogelijk en

verstandig is het uitgangspunt. We hoopten op meer kaders en duidelijkheid om de juiste keuzes te maken, maar zien dat we moeten leren omgaan met onzekerheden wat de juiste ingreep nu is. Intern maken we stappen om deze afwegingen beter en samen te maken. Dit blijft continu aandacht vragen om te zorgen dat we de snelheid bouwen en houden. Onze huurders volgen het nog steeds van een afstandje. Pas als het ze echt raakt, wordt de betrokkenheid en bewustwording geactiveerd. Het is complex en soms maken we het onszelf ook wel moeilijk door ambities te stapelen en vooruit te willen lopen. We gaan ambitieus en verantwoord verder in de duurzame aanpak!

4.15 Warmte- en energie gerelateerde servicekosten

In 2022 zijn de energietarieven als gevolg van de oorlog die dit jaar begonnen is in de Oekraïne flink gestegen. Stadlander heeft voor 2022 nog een doorlopende overeenkomst voor gas en elektra met onze energieleverancier. Hierdoor hebben we voor de bewoners waar we als Stadlander leverancier van warmte zijn, dit in 2022 nog kunnen nog doen tegen gunstige energie/warmte tarieven. Voor 2023 heeft Stadlander een nieuwe overeenkomst moeten afsluiten met een energieleverancier. Dit is als grootverbruiker niet eenvoudig op de grillige energiemarkt van 2022. Stadlander heeft net als alle andere leveranciers te maken met hoge energieprijzen voor gas en elektra (die we nodig hebben om de installaties waarmee de warmte wordt opgewekt voor onze huurders, van energie te voorzien). Ondanks dat we nog relatief gunstig hebben weten in te kopen betekent dit toch een fors verschil tussen de inkoop tarieven van 2022. In december 2022 hebben we dan ook besloten het voorschot bedrag voor het stookseizoen vervoegd aan te passen op de verhoogde tarieven. Dit om achterstanden te voorkomen aangezien we regulier pas in maart of april de bevoorschotting aanpassen. Deze hogere inkoop tarieven hebben ook impact op servicekosten van onze bewoners. Ook hier proberen we onze huurders tijdig te waarschuwen. Complexen met een hoog energieverbruik en/of hoge energie gerelateerde servicekosten staan scherp op ons netvlies en krijgen extra aandacht in ons programma voor aanpak van energiearmoede dat in 2022 direct is opgestart.

5. Personeel & Organisatie

	2022	2021
Formatie kern	161,5	147,5
Formatie flexibel	3,2	12,9
Aantal (gewogen) VHE's	14.655	14.833
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	11,3	10,8
Aantal medewerkers kern	181	166
Aantal medewerkers flexibel	4	14
Man / vrouw	44% / 56%	45% / 55%
Fulltime / parttime	58% / 42%	61% / 39%
Instroom (kern en flexibel)	10,9%	10,5%
Uitstroom (kern en flexibel)	5,2%	13,3%
Instroom aantal stagiaires	5	6
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	5,0%	5,8%
Kort verzuim	1,2%	0,9%
Lang verzuim	3,8%	4,9%
Verzuimfrequentie	0,9	0,6
Gemiddelde verzuimduur / dagen	30,4	35,6
Niet verzuimende medewerkers	47%	63%

5.1 Organisatieontwikkeling

In 2021 hebben we met input van de medewerkers (via organisatiedialogen, lunchbijeenkomsten, personeelsbijeenkomsten en werkgroepen) een nieuwe Sturingsfilosofie voorbereid en in het voorjaar van 2022 geïmplementeerd. Om onze huurders centraler te zetten, onze dienstverlening beter te maken én onze grote transformatieopgave te realiseren, hebben we de organisatiestructuur, processen en de wijze waarop we met elkaar samenwerken op onderdelen gewijzigd. Zo zijn we bijvoorbeeld meer gebiedsgericht gaan werken. Op deze manier kunnen we in huis én met onze partners sneller relevante informatie delen, zodat we optimaal kunnen werken aan de opgaven in de gebieden.

Samen werken we niet alleen in maar ook aan de organisatie. Door ons te ontwikkelen en te vernieuwen, blijven we wendbaar en veerkrachtig zodat we het verschil kunnen maken voor onze huurders. Om vernieuwing en groei te faciliteren kan besloten worden om een project als programma uit de dagelijkse operatie te halen. Hierbij kan gedacht worden aan verduurzaming, participatie, woonlasten en big data. Betrokken medewerkers ontvangen voor de duur van het programma tijdelijk aansturing en functioneel leiding van de directeur innovatie. Per programma wordt dan bekeken of het nodig is om in de dagelijkse operatie uren op tijdelijke basis te vervangen. Programma's kunnen gezien worden als een prikkel die we diagonaal door de organisatie steken. Op deze manier ontwikkelen we een organisatiecultuur waarin ruimte is voor vernieuwing.

Om uitvoering te kunnen geven aan de Sturingsfilosofie (en dus ook aan onze grote transformatieopgave) hebben we de formatie uitgebreid. Vanwege deze uitbreiding, het intern doorstromen van dertien medewerkers en de uitstroom van vijf medewerkers hebben we in 2022 maar liefst 46 vacatures ingevuld. We zijn er trots op dat het ons samen gelukt is om in deze arbeidsmarkt Stadlander-breed zoveel professionals te werven.

We willen ook de komende jaren plaats blijven bieden aan goed opgeleide young professionals die met nieuwe kennis en een frisse wind positief bijdragen aan onze cultuur. In 2022 hebben we zes medewerkers een traineeship aangeboden, waarvan één vanuit het samenwerkingsverband Expeditie Loopbaan.

5.2 Waar je werkt beleid

Om onze medewerkers optimaal te faciliteren bij het flexibel, digitaal, veilig en gezond werken hebben we in 2021 het Waar-je-werkt-beleid geformuleerd. In het kader daarvan is de verbouwing van ons kantoor aan de Rooseveltlaan voorbereid. In 2022 gaan we concreet met de input van medewerkers aan de slag zodat ons kantoor weer een fijne plek is om samen te werken en elkaar te ontmoeten. Daarnaast stellen we medewerkers in de gelegenheid om thuis te werken. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan werkgeluk, productiviteit en een goede balans werk en privé. Daarnaast bespaart het reiskosten en vermindert het de uitstoot van schadelijke stoffen. We faciliteren de medewerkers dusdanig dat zij ook thuis hun werk gezond en veilig kunnen doen. Zo kunnen medewerkers bijvoorbeeld ook thuis een sta- zitbureau in bruikleen krijgen of een werkplekonderzoek aanvragen.

5.3 Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om onze doelstellingen te realiseren brengt risico's met zich mee. Risicomanagement helpt ons om op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met deze risico's. Als medewerkers zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en tijdig beheersbaar maken. De beheersmaatregelen zijn gericht op het voorkomen als het beperken van de kans op risico's en de gevolgen van die risico's. Het nemen van risico's hoort bij een gezonde lerende organisatie. De mate waarin wij risico's willen aangaan en accepteren, zegt iets over onze risicobereidheid. Deze risicobereidheid is een uiting van de organisatie en helpt de medewerker bij het maken van de juiste afwegingen, bij het nemen van risico's en het toepassen van risicobeheersing.

Stadlander heeft in 2021 onder begeleiding van bureau Accent Advies sessies gehouden over risicomanagement. Deze sessies stonden in het teken van risico bewust zijn, risicobereidheid en risicovolwassenheid bij strategische risico's binnen Stadlander. Daarnaast werden de 10 belangrijkste strategische risico's op basis van opvattingen per RvC, bestuur/directie en benchmark in volgorde van hoogte risico met elkaar vergeleken.

Tien belangrijkste strategische risico's

1. Toename aantal kwetsbare huurders
2. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
3. Duurzaam verdienmodel sector
4. Stapeling maatschappelijke opgaven
5. Betaalbaarheid huurder onder druk
6. Toenemende afhankelijkheid van data in sturing
7. Majeure veranderingen in rente of inflatie
8. Toename sociaal activisme
9. In toenemende mate onvoldoende geschikte woningen voor doelgroep
10. Te ambitieuze duurzaamheid opgave

De rapporten, dat naar aanleiding van bovenstaande sessies zijn verschenen, zijn dit jaar met de Raad van Commissarissen doorlopen. Ondanks een aantal grote macro-economische wijzigingen heeft dit niet geleid tot aanpassingen.

5.4 Structurele risicobeheersing

“Trias Controlica”

Stadlander hanteert het “Trias Controlica” model waarbij de controller als waarschuwendende kracht is gepositioneerd tussen het bestuur/directie en de raad van commissarissen. Belangrijk onderdeel daarbij is dat de controller driemaal per jaar zelf rechtstreeks aan de commissarissen rapporteert over de geleverde prestaties en de risico's binnen de organisatie, de Cockpit. Deze rapportage wordt eerst intern besproken. In het kader van de Trias Controlica wordt bewust voor gekozen dat de controller rapporteert, en de bestuurder stuurt een reactie mee. Op deze manier wordt de informatie-balans tussen bestuurder en Raad van Commissarissen meer in evenwicht gebracht.

Het intern toezicht heeft binnen Stadlander vanzelfsprekend ook bij alle onderwerpen altijd rechtstreeks toegang tot de controller ter ondersteuning. De controller heeft ook altijd onafhankelijk

toegang tot het intern toezicht. In het takenpakket van de controller, aan de hand van de woningwet, is coördinatie van risicomanagement nadrukkelijk als taak toegevoegd.

Eerste lijn	Tweede lijn	Derde lijn
Bestuur	Controller	Medewerker ao/ic
Verantwoordelijk voor realisatie van doelstellingen en beheersen van risico's	Verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risicobeheersing door eerste lijn	Verantwoordelijk voor objectief toetsen van kwaliteit van en interactie tussen de lijnen

Functie van controller en team control

De controller heeft bij Stadlander een onafhankelijke positie. Hij functioneert direct onder de bestuurder en heeft een directe lijn richting de Raad van Commissarissen.

Hij zorgt voor een goede opzet en toetsing van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen. De medewerkers ao/ic voeren de audits uit, en beschrijven en bewaken de interne processen.

De interne audits geschieden aan de hand van een intern controleplan (2022-2023) dat voor twee jaar is opgesteld. Dit interne controleplan wordt vastgesteld door de RvC, nadat bestuurder en externe accountant input hebben kunnen leveren. Het blijft echter de verantwoordelijkheid van de controller zelf om onderwerpen wel of niet op te nemen in het interne controleplan. De uitkomsten van de audits worden gerapporteerd aan bestuur en directie, en via de Cockpit ook aan de Raad van Commissarissen. Ook de externe accountant krijgt inzicht in de uitkomsten, en maakt daar waar mogelijk gebruik van (single audit gedachte).

Soorten risico's

Strategische risico's

De strategische risico's zijn op basis van het ondernemingsplan bepaald door de eerste en tweede lijn. De risico's worden naar de toekomst periodiek beoordeeld en bijgesteld. Maatregelen worden geïmplementeerd zoveel mogelijk rekening houdend met de risicobereidheid.

Operationele risico's

De operationele risico's worden met de proceseigenaren en betrokken medewerkers bepaald en vastgelegd in procesbeschrijvingen. Waar nodig worden nieuwe of aanvullende maatregelen genomen en geborgd.

Woningmarktrisico's

De woningmarktrisico's staan in een nauwe relatie met de projectrisico's en zijn ook afhankelijk van de schattingen van de demografische ontwikkelingen. Bij huurwoningen loopt de verhuurder het risico van leegstand als vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Om de woningmarktrisico's te beheersen zijn de volgende beheersingsmaatregelen genomen:

- bewaking van de verhuurbaarheid in relatie tot de benodigde huuropbrengsten en de betaalbaarheid voor de doelgroep;
- het samen met gemeenten verschaffen van inzicht in de woningbehoefte (woonvisie);
- voor het starten van de projecten wordt gekeken of het project past in de woonbehoefte in de regio;
- voor verschillende vormen van leegstand ontwikkelden we normen. Bij overschrijding van een norm wordt extra aandacht aan die leegstand besteed en nemen we beheersingsmaatregelen.

Omdat Stadlander niet als enige corporatie functioneert binnen ons werkgebied, is met de collega corporaties afgesproken dat zij ook de woonvisie als uitgangspunt hanteren en wordt de woningvoorraad qua ontwikkeling onderling afgestemd om leegstand te voorkomen.

Een deel van de bestaande woningvoorraad wordt verkocht tegen marktprijzen. De verkopen zijn een belangrijke basis voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Enerzijds om te voldoen aan de vraag naar relatief goedkope koopwoningen voor starters, anderzijds als financieringsmiddel om nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering mogelijk te maken.

Projectrisico's

Bij de projectrisico's schenken we vooral aandacht aan de volgende onderdelen:

Algemeen

Het inkoopbeleid is herschreven waarin alle relevante wetgeving voor alle aspecten van inkoop zijn verwerkt. Het vormt een leidraad om te komen tot transparante, eenduidige en zorgvuldige inkoopbeslissingen. Intern zorgt het voor een systematisch aanpak en extern biedt het een handvat voor professionele samenwerking.

Woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw

Stadlander investeert grote bedragen in woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw. Door een business case te hanteren bij de besluitvorming over projecten worden de risico's in belangrijke mate aan de voorkant gereduceerd. In deze business case zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- een risicoanalyse per project, inclusief de inschatting van kansen en mogelijke gevolgen van die risico's
- een onderzoek naar de woonbehoefte en bevolkingsontwikkeling
- een paragraaf waarin de aansluiting van het beoogde project met het beleid in het ondernemingsplan wordt gemaakt
- een voorcalculatie van het project
- een paragraaf om fiscale voordelen te signaleren en mogelijke fiscale risico's te beheersen
- de wijze van aanbesteden in relatie tot het vastgestelde bestedingsbeleid.

Naar aanleiding van de behandeling van de business case in het DT besluit de bestuurder of het project doorgaat en legt dit besluit ter goedkeuring aan de RvC voor. Na goedkeuring van het project en tijdens de uitvoering worden de investeringen en de voortgang bewaakt. Belangrijke afwijkingen ten opzichte van de begroting worden in de tertiaal rapportage van de controller aan de raad van commissarissen gerapporteerd. Ter verbetering van de beheersbaarheid van projecten is de projectadministratie volledig geïntegreerd in de financiële administratie.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks wordt een gedetailleerde onderhoudsbegroting planmatig onderhoud opgesteld. Periodiek wordt de realisatie geconfronteerd met de begroting en wordt bezien of er bijsturing nodig is.

Financiële risico's en treasuryrisico's

Om financiële risico's te beheersen zijn de volgende maatregelen getroffen:

- het volgen van de minimale solvabiliteitseis van de Autoriteit Wonen (Aw) en de kapitaalverschaffers
- het volgen van de voorwaarden tot borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarop het beleid voor de komende vijf jaar is afgestemd (kasstroomoverzicht en de prospectieve informatie (dPi))
- het bewaken van de kasstromen.

Met het opstellen van (meerjaren)begrotingen, de liquiditeitsplanning en de prospectieve informatie (dPi) worden de financierings- en liquiditeitsrisico's bewaakt. De eisen van Aw en WSW worden gezien als de "vangrails" waar we niet tegen aan willen geraken, daarom hanteert Stadlander intern een extra zekerheidsmarge ten opzichte van deze eisen van 10% "de vluchtstrook".

De uitgangspunten voor de beheersing van het renterisico is vastgelegd in het treasurystatuut. De omvang van het renterisico wordt intern periodiek bewaakt. Stadlander heeft een treasurycommissie. Het beleid inzake treasury is voorzichtig. Er worden alleen nieuwe geldleningen aangetrokken zodra dit op basis van de maandelijkse liquiditeitsprognose noodzakelijk is. De huidige derivaten worden ingezet om renterisico's af te dekken. Op grond van het treasurystatuut is het niet mogelijk om nog derivaten af te sluiten.

Fiscaalrisico

Het gaat hierbij vooral om de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) in dienst maar heeft daarnaast ook externe fiscale expertise ingeschakeld om de fiscale risico's te beperken.

Daarnaast investeren medewerkers tijd en energie in de fiscale vraagstukken om de nodige kennis op te bouwen en de risico's te signaleren. Zo nodig vindt afstemming met de fiscalist plaats. Deze risico's bestaan uit de kans op en het gevolg van het niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar ook het missen van bijvoorbeeld fiscale voordelen.

Risico naleving wet- en regelgeving

Governancecode

In de governancecode is het principe 'pas toe of leg uit' van kracht. Wanneer een corporatie niet aan de voorschriften voldoet, loopt zij het risico negatief in de publiciteit te komen of sancties van de minister opgelegd te krijgen. Stadlander is zich terdege bewust van haar maatschappelijke rol en het belang van het naleven van de bepalingen uit de governancecode. Integriteit van personeel, leiding en toezichthouders is één van de uitgangspunten van de bedrijfsvoering binnen Stadlander. Hierover naar de omgeving toe transparant zijn is een logisch gevolg daarvan. Dit uit zich onder andere in de op de website van de stichting beschikbare documenten.

Fraudebestrijding & Integriteit

Fraudebestrijding is een onderdeel van het totale integriteitsbeleid binnen Stadlander. In dat kader heeft Stadlander de afgelopen jaren alle benodigde harde randvoorwaarden geregeld. Mogelijke fraudes kunnen zijn; fraudes bij opdrachtverstrekking, facturering en woningtoewijzing. De RvC heeft zelf een onafhankelijke accountant aangesteld, die nauw samenwerkt met team Control. Via een controlereglement en het financieel reglement is dit formeel bevestigd. Verder is er een klokkenluidersregeling, die in 2020 is herschreven volgens Wetgeving Huis voor Klokkenluiders. Deze regeling geldt zowel voor interne als externe meldingen. Ook wordt bij werving van personeelsleden aandacht besteed aan de integriteit. Aan iedere nieuwe kandidaat-medewerker wordt een verklaring omtrent gedrag gevraagd. Bij uitblijven van de verklaring wordt geen arbeidsovereenkomst aangegaan.

Klokkenluidersmeldingen

In het klokkenluidersreglement is opgenomen hoe meldingen worden onderzocht en hoe de bescherming van de melder is geregeld. Iedere ontvangen melding wordt ook echt onderzocht en gerapporteerd aan bestuurder en commissarissen. In 2022 is geen klokkenluidersmelding ontvangen. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon actief waar de medewerkers van Stadlander met lastige situaties terecht kunnen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Om risico's hierover zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken hebben we binnen onze organisatie een privacy officer. Het beleid en de infrastructuur zijn aangepast aan de nieuwe Europese privacywetgeving die in mei 2018 is ingegaan.

Informatievoorzieningsrisico's

Het gaat hierbij om het mogelijke risico van een onbetrouwbare informatievoorziening in geval van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle. Voor deze risico's heeft Stadlander onder meer de volgende beheersingsinstrumenten:

- het aanwezig zijn van functie- en taakomschrijvingen en beschrijvingen van de bestaande procedures (met tussentijdse actualisatie)
- een managementinformatiesysteem (managementrapportage). Maandelijks wordt een rapportage voor de directie opgesteld en eens per tertiaal voor de raad van commissarissen. In de tertiaalrapportages wordt gedurende het boekjaar een beeld gegeven van het verwachte resultaat ten opzichte van de begroting en worden de grotere verschillen toegelicht en geanalyseerd. Ook wordt weergegeven in hoeverre Stadlander zijn doelstellingen realiseert. De rapportage wordt volledig geautomatiseerd opgesteld door de onafhankelijke controller. Extracomptabele manipulatie van de gerapporteerde cijfers door het lijnmanagement is daardoor onmogelijk.
- intern opgestelde (onderhouds)begrotingen en analyses.

Automatiseringsrisico's

In het huidige digitale tijdperk is continuïteit en beveiliging van de digitale systemen en informatiebronnen een belangrijk risico. De vraag of we worden gehackt is veranderd in de vraag wanneer worden wij gehackt.

Stadlander heeft een informatiebeveiligingsbeleid en -plan. In het plan staan concrete maatregelen en acties voor de implementatie, uitvoering en handhaving van de beheersmaatregelen. De beveiligingsmaatregelen zijn gebaseerd op de normen en richtlijnen van de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 3.0), ISO/IEC 27001:2013 en ISO/IEC 27002:2013.3. Met betrekking tot het beter zijn voorbereid op een cyber aanval is de security verder vorm gegeven volgens het NIST Cybersecurity Framework. Aan de hand van het NIST Cybersecurity Framework is gewerkt aan het nemen van maatregelen om de IT-omgeving te moderniseren en het informatiebeveiligingsbewustzijn van medewerkers te verhogen. Doel is om de kans op informatiebeveiligingsincidenten zoals uitval van systemen te verkleinen en voorbereid te zijn als het ons overkomt.

6. Financiële verantwoording

De Woningwet heeft ervoor gezorgd dat we twee waarderingen van het vastgoed opnemen in de jaarrekening: beleidswaarde en marktwaarde. Stadlander is van mening dat de beleidswaarde een veel getrouwere ontwikkeling van de waardering van het vastgoed laat zien. Het jaarresultaat is volgens de richtlijnen berekend, maar levert een beeld op dat Stadlander niet ondersteunt. De invloed van de omstandigheden op de woningmarkt is te groot (waarderen op marktwaarde). Waardoor er - zonder dat er substantieel aan de woningen iets verandert - jaar na jaar verschillende bedragen op de waarde van dezelfde woningen geplakt worden. Aangezien uitgegaan wordt van de verkoopwaarde van de woningen. Echter de missie van Stadlander brengt met zich mee dat er voldoende sociale huurwoningen duurzaam beschikbaar blijven, dus waarderen op verkoopwaarde is hiermee in tegenspraak.

6.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Het vermogen van Stadlander wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2016 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Evenals in vorige jaren is de krapte op de woningmarkt in 2022 verder toegenomen. Echter vanwege de gestegen rente en de inflatie is de stijging van de leegwaarden beperkt gebleven. De waarde van het woningbezit van Stadlander is in 2022 toegenomen van € 2.079,2 miljoen naar € 2.091,7 miljoen, een stijging van 0,6%. De onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2021	12.951	875	13.826	€ 1.864.269.803	€ 214.893.997	€ 2.079.163.800
Sloop	-72	0	-72	-€ 5.863.400	€ 0	-€ 5.863.400
Verkoop	-40	-3	-43	-€ 6.391.320	-€ 632.057	-€ 7.023.377
Aankoop	7	0	7	€ 1.131.854	€ 0	€ 1.131.854
Nieuwbouw	33	27	60	€ 7.245.086	€ 6.273.344	€ 13.518.430
Herclassificatie	0	0	0	€ 0	0	€ 0
Overige mutatie	0	1	1	€ 0	€ 361.367	€ 361.367
Autonome ontwikkeling	0	0	0	€ 23.465.994	-€ 13.045.142	€ 10.420.852
Zelfstandige woningen 31-12-2022	12.879	900	13.779	€ 1.883.858.017	€ 207.851.509	€ 2.091.709.526

Naast het woningbezit heeft Stadlander overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van ca. € 81,8 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2022 gestegen van € 2.163,5 miljoen naar € 2.173,5 miljoen. Voor € 10,0 miljoen betreft dit de stijging zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio heeft voorgedaan in 2022. In 2021 was deze stijging nog € 274,0 miljoen. Deze stijging loopt via het jaarresultaat, wat aangeeft dat de waardering van het vastgoed een enorme invloed heeft op het jaarresultaat en het vermogen van Stadlander.

Aangezien Stadlander als woningcorporatie bestaat voor het huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en de woningvoorraad in de huidige omvang ongeveer gecontinueerd zal moeten worden, kan Stadlander de waardestijging niet realiseren en zegt de marktwaarde dus niets over het daadwerkelijke vermogen. Dit is ook onderschreven door onze toezichthouders WSW en Autoriteit wonen (Aw) en daarom is de beleidswaarde ingevoerd.

6.2 Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde-begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben in 2020 de norm voor de LTV verhoogd van 75% naar 85% en de norm voor de solvabiliteit gehandhaafd op 15%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit vorige jaren kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stadlander van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteer scenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Stadlander heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 899,8 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde TI	x € 1 miljoen	€ 2.173,5
Beschikbaarheid	€ 302,7	
Betaalbaarheid	-€ 446,6	
Kwaliteit	-€ 586,0	
Beheer	-€ 169,8	
Subtotaal		-€ 899,8
Beleidswaarde		€ 1.273,7

Dit impliceert dat bijna de helft van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2022 beperkt toegenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren, waarbij de wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde en de beleidswaarde de grootste invloed hadden. Het betreft hier met name de doorvertaling van de (in de marktontwikkelingen) ingerekende afschaffing van de verhuurdersheffing en de door inflatie hogere onderhouds- en beheerkosten die maar beperkt worden gecompenseerd door hogere huuropbrengsten (in de parameters beleidswaarde).

Beleidswaarde 31-12-2021	x € 1 miljoen	€ 1.221,2
Voorraadmutaties	€ 9,5	
Vastgoedgegevens	-€ 5,5	
Methodische wijzigingen	€ 12,2	
Marktontwikkelingen	€ 200,9	
Parameters beleidswaarde	-€ 166,1	
Wijziging beleidswaarde niet-woningen	€ 1,4	
Subtotaal		€ 52,5
Beleidswaarde 31-12-2022		€ 1.273,7

6.3 Resultaatontwikkeling 2022

Over 2022 heeft Stadlander een negatief jaarresultaat behaald van € 35,4 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 31,0 miljoen positief. In 2021 was dit respectievelijk een positief jaarresultaat van € 252,7 miljoen en voor waardeveranderingen € 22,1 miljoen.

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft op het totale jaarresultaat een sterke invloed. In 2022 was dit vanwege de omgeslagen marktontwikkelingen € 4,5 miljoen negatief waar dit 2021 nog € 247,9 miljoen positief was.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	2022	2021	Vershil
Opbrengst uit verhuur	103,8	103,3	0,5
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	3,5	5,0	-1,5
Totaal opbrengsten	107,3	108,3	-1,0
Operationele bedrijfslasten	-64,2	-74,2	10,0
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	43,1	34,1	9,0
Financiële baten en lasten	-12,1	-12,0	-0,1
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	31,0	22,1	8,9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56,3	-14,3	-42,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-4,5	247,9	-252,4
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voor	0,6	3,6	-3,0
Resultaat voor belastingen	-29,2	259,3	-288,5
Vennootschapsbelasting	-6,2	-6,6	0,4
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0	0,0
Jaarresultaat	-35,4	252,7	-288,1

Opbrengst uit verhuur

De beperkt hogere huuropbrengst van € 0,5 miljoen is grotendeels te verklaren door enerzijds de huurverhoging en anderzijds de verlaging van de huren vanuit de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen in 2021.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

De opbrengst uit verkopen is lager dan in 2021. In 2022 zijn in totaal 49 woningen verkocht; (2021: 72); 43 uit de bestaande verkoopportefeuille (2021: 62) en 6 vanuit verkoop onder voorwaarden (2021: 10). Daarnaast zijn nog vier BOG/ZOG-objekten verkocht (2021: 3).

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten zijn met € 10,0 miljoen gedaald. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de transactie rondom de Vestialeningen in 2021. Hierdoor realiseerde Stadlander per saldo een negatief resultaat gerealiseerd van € 7,9 miljoen wat in 2021 ten laste van de overige organisatiekosten werd geboekt. Daarnaast is er in 2022 een verlaging geweest van de verhuurdersheffing waardoor deze post ca. € 4,0 miljoen voordeliger was.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

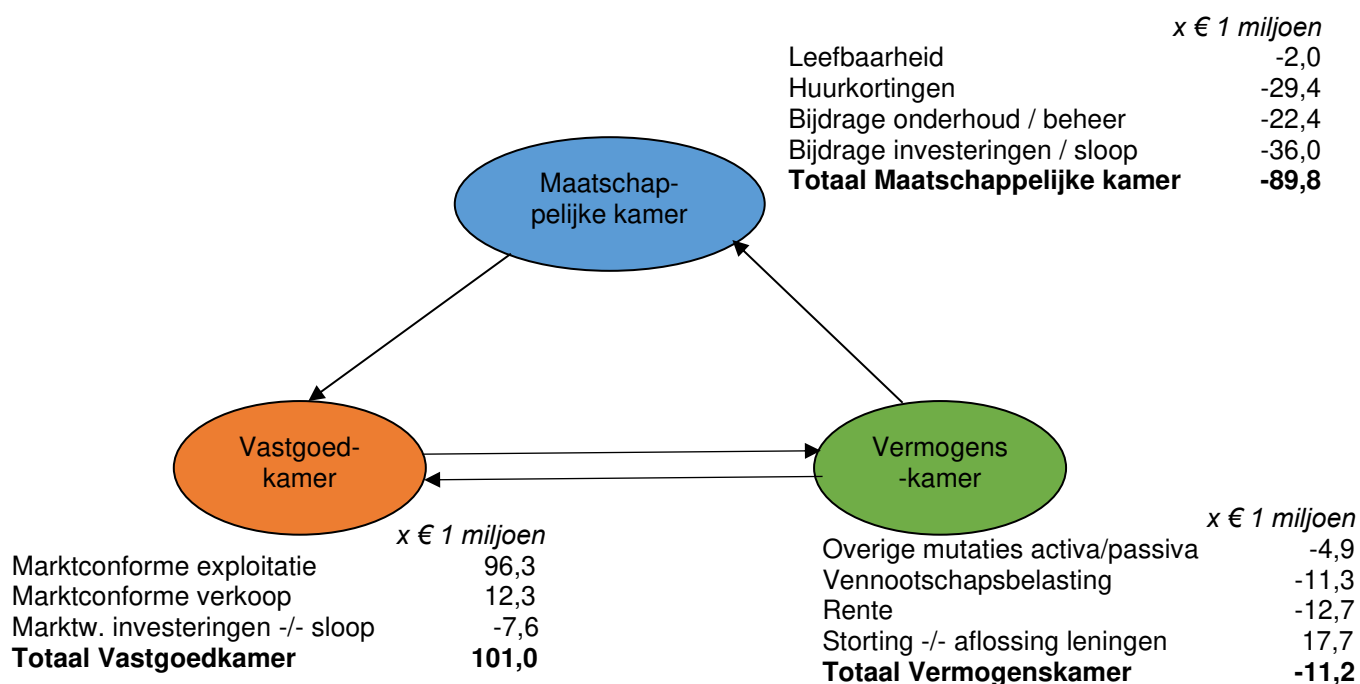
De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie. De € 56,3 miljoen betreft € 15,2 miljoen nieuwbouw (m.n. investeringen in Gageldonk-West) en € 41,1 miljoen aan renovatieprojecten (m.n. Warande-Oost). De € 14,3 miljoen in 2021 bestond voor € 10,8 miljoen uit de onrendabele delen van renovatieprojecten (€ 4,5 miljoen) en de investeringen in nieuwbouw (€ 6,3 miljoen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. De leegwaardestijging was in 2021 fors geweest vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar de vraag naar koopwoningen, ook in deze regio, aanmerkelijk hoger ligt dan het aanbod. Daarnaast was in 2021 ook het risicoprofiel van het investeren in woningvastgoed afgenomen, waardoor de disconteringsvoet is afgenomen. In 2022 was sprake van een stabilisering van de verkoopprijzen en disconteringsvoet.

6.4 Driekamermodel

De organisatie van Stadlander is ingericht naar het gedachtegoed van het driekamermodel. Bij het driekamermodel staan de begrippen effectiviteit, efficiëntie en financiële continuïteit centraal. Deze drie uitgangspunten zijn gekoppeld aan de drie rollen binnen de corporatie: de maatschappelijke rol in de maatschappelijke kamer, de beleggingsfunctie in de vastgoedkamer en de vermogensverschaffende rol in de vermogenskamer. Om onze missie te kunnen vervullen moeten we voortdurend een afweging maken tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit).



Maatschappelijke kamer

Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de maatschappelijke kamer. Deze kamer is verantwoordelijk voor de effectieve besteding van het budget dat Stadlander beschikbaar stelt via de vermogenskamer. Dit maatschappelijke budget wordt ingezet voor leefbaarheid en voor het realiseren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep middels huurkortingen, een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de vermogenskamer is in 2022 € 89,8 miljoen (was in 2021 78,0 miljoen) beschikbaar gesteld aan de maatschappelijke kamer. Enerzijds is dit ten behoeve van de exploitatie en anderzijds voor de transformatie van het woningbezit. Van de bijdrage aan de exploitatie is € 2,0 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 29,4 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuurl, ca. € 19,1 miljoen aan meer onderhoud en € 3,3 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt.

De bijdrage aan de transformatie zit voor € 24,0 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 12,0 miljoen in sloop.

Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de vastgoedkamer. In de vastgoedkamer streeft Stadlander naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement maar in plaats daarvan voor het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven. In 2022 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 96,3 miljoen (2021: € 85,8 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 12,3 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 13,5 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 5,9 miljoen is ingeleverd.

Vermogenskamer

Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding moet gezond zijn, zodat Stadlander financiële risico's kan opvangen.

De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit wordt ingezet voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het

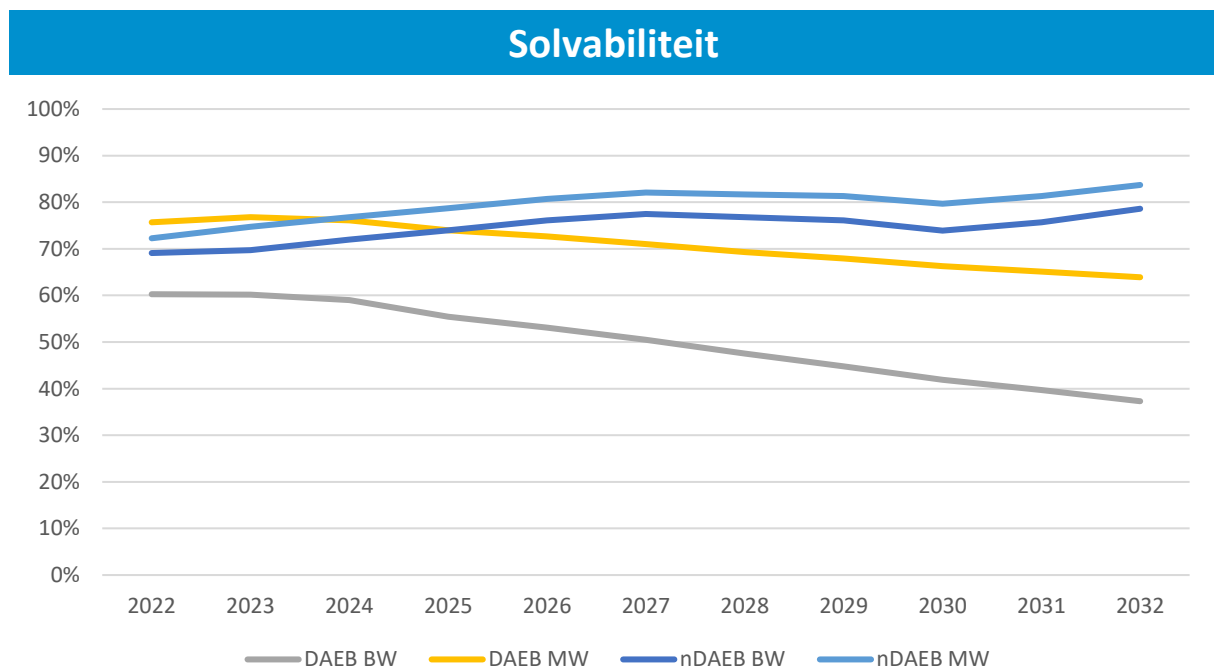
marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het marktconforme, ontvangen dividend bedraagt in 2022 uit exploitatie € 96,3 miljoen (was in 2021 € 85,8 miljoen). Daarnaast is € 12,3 miljoen ontvangen uit verkoop. De Vermogenskamer zet dit in voor de marktconforme investeringen van € 13,5 en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 89,8 miljoen. Daarnaast lopen de storting en aflossing van de leningen met € 17,7 miljoen, de betaling van de rentelasten (€ 12,7 miljoen) en de betaling van de vennootschapsbelasting (€ 11,3 miljoen) ook via de vermogenskamer.

6.5 Financiële meerjarenprognose

Bij de vaststelling van het ondernemingsplan is gesteld dat Stadlander een financieel meer dan gezonde corporatie moet zijn. Om dit te meten is gesteld dat de belangrijkste financiële parameters 10% boven het door onze toezichthouders gestelde niveau moeten liggen.

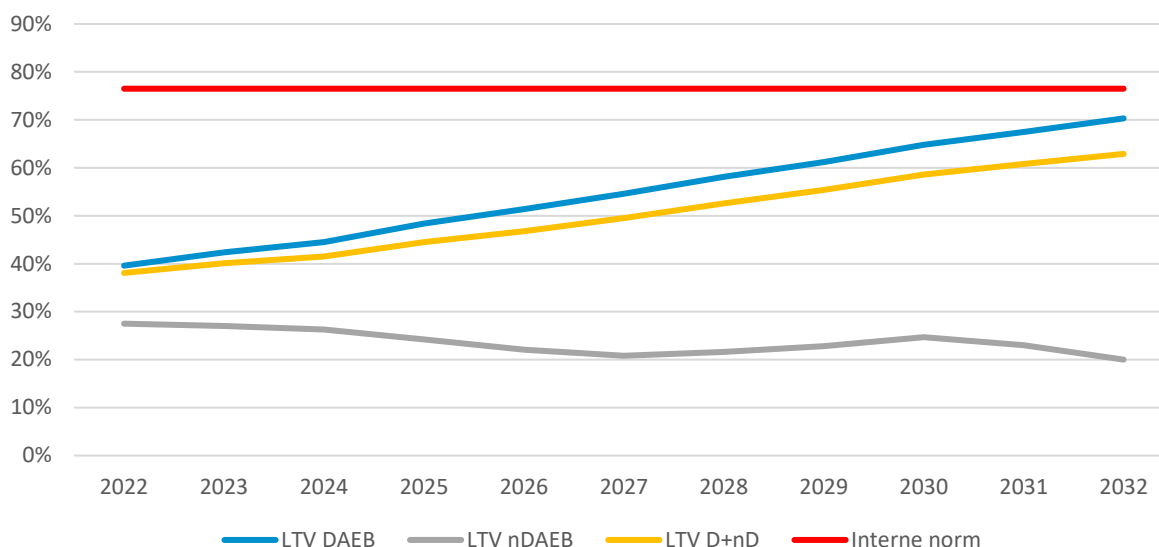
Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld:



Voor de solvabiliteit wordt door de toezichthouders WSW en Aw een onderscheid gemaakt tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Voor de DAEB geldt een ondergrens van 15% en voor de niet-DAEB een ondergrens van 40% op basis van beleidswaarde. Aan beide wordt ruim voldaan. Wel is duidelijk dat naar de toekomst toe de solvabiliteit van de DAEB tak sterk afneemt vanwege de transformatie-opgave.

Als meest kritisch geldt voor Stadlander de loan-to-value, de verhouding leningen ten opzichte van de bedrijfswaarde. In 2020 is de kritische grens door de toezichthouders verruimd van 75% naar 85%. Dit geeft de sector meer ruimte om de grote opgaves in te kunnen realiseren. Toch zien we dat door de stijging van de loan-to-value voor de DAEB-tak in de periode 2022-2032 van bijna 40% eind 2022 naar ca. 70% eind 2032 de kritische grens in zicht gaat komen. Voor de niet-DAEB-tak geldt dat er de komende jaren ruimte is om de leningen af te lossen wat een duidelijke verbetering van de loan-to-value met zich mee brengt. Deze is echter onvoldoende om de stijging bij de DAEB-tak te compenseren. De gezamenlijke loan-to-value blijft nog wel binnen de norm, maar de stijging is duidelijk. Het meerjaren beeld is als volgt:

Loan-to-value



6.6 Beoordeling door toezichthouders

In 2022 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit wonen (Aw) de financiële prestaties van Stadlander over 2021 en de prognoses voor 2022 - 2026 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2022 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Op beide onderdelen is een positieve beoordeling gegeven.

6.7 Sturen op kasstromen

Zoals hierboven al aangegeven heeft de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat de afgelopen jaren tot een forse toename van de solvabiliteit geleid, wat niet wil zeggen dat Stadlander rijker is geworden. Ook is onzeker hoe de waardering zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Onafhankelijk van de waarderingsrichtlijnen is het daarom belangrijk te zorgen dat er per saldo meer middelen binnen komen dan uitgegeven worden, sturen op kasstromen dus.

Over 2022 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 16,2 miljoen (2021: € 16,1 miljoen). Daarnaast is er voor € 20,6 miljoen ontvangen uit verkopen en € 50,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een negatief verschil van € 13,9 miljoen. In 2022 is in totaal € 25,0 miljoen aan leningen aangetrokken (ten behoeve van de aflossing van de interne lening voor de niet-DAEB) en € 7,3 miljoen afgelost op de bestaande leningportefeuille. Per saldo zijn de liquide middelen met ruim € 3,5 miljoen toegenomen, waardoor eind 2022 sprake is van een relatief hoog saldo liquide middelen van € 28,8 miljoen. Dit saldo zal in de eerste helft van 2023 geheel nodig zijn om de doorlopende investeringen te kunnen doen. Vervolgens zal er de komende jaren nog fors bijgeleend moeten worden om de transitieopgave (zowel in nieuwbouw als in energietransformatie) te kunnen realiseren.

Voor de komende jaren wordt het volgende beeld verwacht voor het DAEB bezit.

Meerjarenperspectief DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
netto huur	93.328	96.872	101.270	104.669	107.734	503.873
onderhoud	-28.062	-35.616	-34.565	-29.115	-28.618	-155.976
personeelskosten	-12.635	-12.997	-13.328	-13.586	-13.863	-66.409
overige bedrijfslasten	-9.907	-9.568	-10.136	-10.584	-9.857	-50.052
rentekosten	-12.134	-14.035	-15.392	-17.727	-19.910	-79.198
vennootschapsbelasting	-8.899	-7.760	-8.708	-10.461	-11.244	-47.072
operationele kasstroom	21.691	16.896	19.141	23.196	24.242	105.166
investeringen bestaand bezit	-58.513	-13.250	-45.820	-31.677	-39.891	-189.151
investeringen nieuwbouw	-52.951	-59.970	-59.821	-67.985	-74.803	-315.530
verkoopopbrengst	12.633	12.727	12.501	13.597	14.088	65.546
vrije kasstroom	-77.140	-43.597	-73.999	-62.869	-76.364	-333.969

Deze cijfers komen uit de begroting 2023-2032 zoals die in het najaar 2022 is opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een jaarlijkse verjonging van het bezit met 250 nieuwbouwwoningen en het via renovatie 2050-proof maken van nog eens 200 woningen.

De totale negatieve vrije kasstroom ad € 333,9 miljoen zal de komende jaren moeten worden bij geleend. Dit heeft een verslechtering van de kengetallen tot gevolg. Op basis van deze uitgangspunten is de huidige verwachting dat Stadlander op lange termijn onvoldoende middelen heeft om bij bestaand overheidsbeleid (vennootschapsbelasting en inflatievolgend huurbeleid) te kunnen voldoen aan het klimaatverdrag 2050.

Voor het niet-DAEB bezit van Stadlander zijn de verwachte kasstromen als volgt:

Meerjarenperspectief niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
netto huur	12.262	13.059	13.576	14.013	14.408	67.318
onderhoud	-3.688	-3.394	-3.096	-4.092	-3.564	-17.834
personeelskosten	-1.416	-1.475	-1.506	-1.535	-1.564	-7.496
overige bedrijfslasten	-1.096	-1.053	-1.077	-1.097	-1.132	-5.455
rentekosten	-1.816	-1.887	-1.792	-1.669	-1.546	-8.710
vennootschapsbelasting	-1.227	-1.559	-1.768	-1.624	-1.878	-8.056
operationele kasstroom	3.019	3.691	4.337	3.996	4.724	19.767
investeringen bestaand bezit	-378	-426	0	-128	0	-932
investeringen nieuwbouw	-7.050	-432	0	0	-3.287	-10.769
verkoopopbrengst	123	842	572	608	408	2.553
vrije kasstroom	-4.286	3.675	4.909	4.476	1.845	10.619

6.8 Treasury

Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2022 (ca. 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge, dit wil zeggen dat er geen open posities zijn waarmee Stadlander speculeert, maar dat de swaps alleen worden gebruikt om renterisico's te beperken. Vanwege de huidige lage rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille ca. € 0,7 miljoen negatief. Eind 2021 was dit nog € 2,7

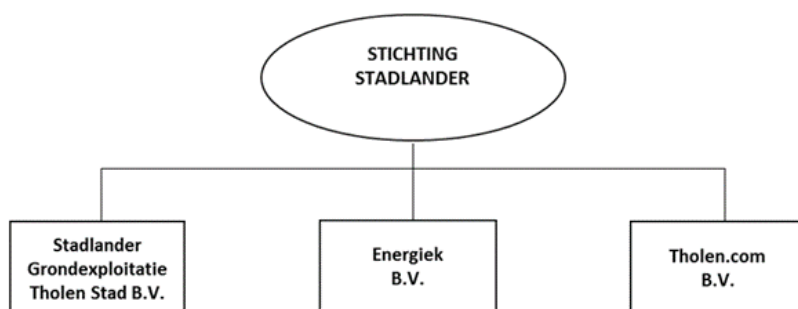
miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2022 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

In 2022 is voor € 30,0 miljoen aan niet WSW geborgde geldleningen aangetrokken zodat de niet-DAEB tak een groot deel van de bij de splitsing ontstane interne lening aan de DAEB-tak kon aflossen. Van de € 30,0 miljoen is € 25,0 miljoen gestort in 2022, het restant is in februari 2023 gestort.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2022 ongeveer gelijk gebleven; 2,58% eind 2022 ten opzichte van 2,61% eind 2021 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is in 2022 afgenomen van 19,0 naar 17,9 jaar.

6.9 Nevenstructuur

De verbindingsstructuur ziet er eind 2022 als volgt uit:



Stadlander is 100% aandeelhouder van deze vennootschappen. In de statuten en het Verbindingsstatuut van Stichting Stadlander is het bestuur, het toezicht en de governance uniform geregeld voor zowel Stadlander zelf als voor de dochtermaatschappijen. In 2022 is de fusie voorbereid van Energiek B.V. en Tholen.com B.V. met de Toegelaten Instelling Stadlander, aangezien deze B.V.'s geen toegevoegde waarde meer hadden. De samenvoeging heeft begin januari 2023 plaatsgevonden zodat vanaf dat moment alleen nog de Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. resteert in de nevenstructuur.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.

Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van drie projecten in Tholen. Door middel van deze BV participeert Stadlander als vennoot voor 1/3^e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie B.V. ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie. In 2020 zijn onderhandelingen opgestart om uit de V.O.F. te treden. Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd, waar een aanvullend verlies uit resulteert. Stadlander zal hier voor 1/3^e deel aan moeten bijdragen. Hiervoor is in 2020 een voorziening gevormd van € 3,0 miljoen. De onderhandelingen voor uittreding waren eind 2022 nog niet afgerond. De verwachting is wel dat er in 2023 een ontbinding plaats zal vinden van de VOF en daarmee zal deze BV ook geliquideerd kunnen worden.

6.10 Deelneming

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Op 25 oktober 2000 is door een achttal corporaties de Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant opgericht. Sinds de overname van standplaatsen en woonwagens in Zeeland is de naam in 2009 gewijzigd in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Het doel van de stichting is tweeledig:

1. woonwagenstandplaatsen en woonwagens in eigendom te verkrijgen, vervreemden dan wel te belasten met (beperkte) zakelijke of persoonlijke rechten, waaronder met name ook begrepen het verhuren van standplaatsen en huurwoonwagens;
2. de haar in eigendom toebehorende woonwagenstandplaatsen en woonwagens te beheren en een goed beleidsmatig beheer te voeren.

Het huisvesten van deze doelgroep vereist zijn specialisme. Door met meerdere toegelaten instellingen deel te nemen in deze stichting worden deskundigheid en financiële risico's beter gewaarborgd. De deelname is dus niet alleen duurzaam, maar staat ook ten dienste van de eigen werkzaamheid. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een economische eenheid, maar slechts van een duurzame financiële band. In 2022 omvat de stichting 9 corporaties uit West-Brabant, de regio Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 269 standplaatsen en 60 huurwoonwagens.

Wat betreft de exploitaties van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwagenlocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2022 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

7. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Stichting Stadlander verklaart dat alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Bergen op Zoom,

Dhr. drs. M.W.J.F. van der Steen
Bestuurder

8. Jaarverslag 2022 van de Raad van Commissarissen

8.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen heeft in het jaar 2022 hard gewerkt met elkaar en met de organisatie. Er vonden veel bijeenkomsten plaats, er werd gestart met een nieuwe ervaren voorzitter en gelukkig kon dit alles weer fysiek plaatsvinden na de Coronajaren.

Net als 2021 was ook 2022 weer een bijzonder jaar, waarbij we veel niet vooraf wisten. Door de oorlog in Oekraïne ontstonden er nieuwe onderwerpen zoals energiearmoede en de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast werden we halverwege het jaar geconfronteerd met de mededeling dat onze net nieuwe voorzitter, waar de samenwerking goed mee verliep, zou vertrekken per 1 oktober. Dit vanwege onverenigbaarheden tussen de rol van voorzitter en haar aanstaande functie in het bedrijfsleven.

Dat gegeven betekende dat er opnieuw nagedacht moest worden over de werving van een nieuwe voorzitter. In 2022 is het besluit genomen om in de statuten op te nemen dat het aantal commissarissen dat sinds de oprichting van Stadlander uit zeven bestaat teruggebracht wordt naar zes of ten minste vijf commissarissen. De statuten zijn per 1 januari 2023 gewijzigd. Door het vertrek van de voorzitter en van één van de commissarissen volgens het rooster van aftreden, bestaat de Raad van Commissarissen nu voorlopig uit vijf leden. De vicevoorzitter neemt voorlopig de rol van voorzitter op zich.

Leeswijzer

De Raad van Commissarissen (hierna RvC) van Stadlander hecht groot belang aan een deugdelijk bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

In dit jaarverslag zet de RvC de volgende zaken uiteen:

- De visie op en uitvoering van het toezicht (8.2)
- Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC (8.3)
- Invullen van de klankbordrol (8.4)
- Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder (8.5)
- De samenstelling van de RvC (8.6)
- Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander (8.7)
- Verklaring RvC (8.8)

8.2 De visie op en uitvoering van het toezicht

Tijdens een RvC-dag in juni 2022 waarin de zelfevaluatie op de agenda stond is gewerkt aan een nieuwe visie op bestuur en toezicht conform de governancecode. De geldende visie werd opnieuw onder de loep genomen. Door het vertrek van de voorzitter halverwege 2022 is afgesproken om verder te werken aan de visie op toezicht en de implicaties daarvan in het jaar 2023.

8.2.1 Reikwijdte van de taak van de RvC

De RvC werkt met de volgende kernopdracht: het stimuleren en bewaken dat het bestuur en de organisatie de goede volkshuisvestelijke producten en diensten leveren tegen aanvaardbare kosten en risico's. Dit met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels. Kortom, de RvC bewaakt de continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van het bestuur, van de organisatie en van zichzelf. De RvC onderkent daarbij drie rollen: de rol van werkgever, van toezichthouder en van klankbord. Daarbij is zij aanspreekbaar voor belanghouders.

Taak volgens statuten

De RvC heeft als statutaire taak om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken bij Stadlander. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad ter zijde en is hij de formele werkgever van de bestuurder. De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze code na te leven.

De verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn verwoord in de statuten. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en het leiding geven aan de werkzaamheden van de stichting. Het bestuur is zodoende verantwoordelijk voor de beleidsvorming en -realisatie en de dagelijkse gang van zaken binnen Stadlander. In het door de RvC goedgekeurde bestuursreglement is bepaald op welke wijze daaraan in de praktijk invulling wordt gegeven. En welke beslissingen de bestuurder ter goedkeuring moet voorleggen aan de RvC. Verder worden in het bestuursreglement de omgang met het directieteam, de vervanging van de bestuurder bij afwezigheid en de gedragsregels voor de bestuurder omschreven.

Nevenstructuren

Stadlander kent ook een nevenstructuur. Onderdeel van die nevenstructuur is Grondexploitatie Tholen Stad B.V. Binnen deze entiteiten worden specifieke activiteiten uitgevoerd, al dan niet samen met anderen.

De RvC heeft voor de nevenstructuur een verbindingsstatuut goedgekeurd, waarin de sturing, de verslaglegging en de governance van de verbindingen is beschreven. In de statuten van Stichting Stadlander is bepaald dat alle besluiten die het bestuur neemt als aandeelhouder en/of bestuurder van een BV, aan de goedkeuring van de RvC van Stichting Stadlander zijn onderworpen als die besluiten ook bij de Stichting Stadlander zelf aan goedkeuring zouden zijn onderworpen. In de statuten van de betreffende BV's is bovendien een gelijke lijst van besluiten met goedkeuringsvereisten opgenomen als in die van Stichting Stadlander, met dien verstande dat de algemene vergadering van aandeelhouders deze besluiten dient goed te keuren, met uitzondering van die besluiten die een zuiver volkshuisvestelijk karakter hebben en slechts binnen de toegelaten instelling genomen kunnen worden.

8.2.2 Toezicht- en toetsingskader

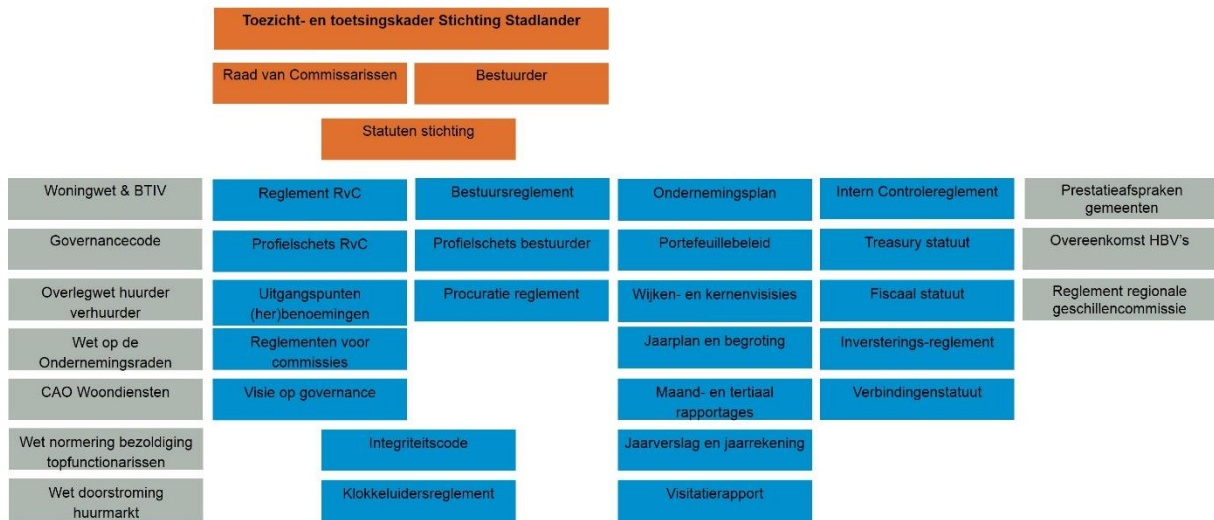
Het waarmaken van de missie en volkshuisvestelijke opgave van Stadlander vraagt om goed bestuur en toezicht. De RvC ziet erop toe dat het bestuur de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen voor de lokale samenlevingen goed in beeld heeft. Een gezamenlijke visie van de RvC en het bestuur op de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie is een voorwaarde bij goed onderling samenspel. De RvC houdt gepaste afstand van de dagelijkse bedrijfsvoering. Wel ziet de RvC erop toe dat er in de organisatie sprake is van voldoende *checks and balances* en er een bedrijfscultuur heerst waarin de kernwaarden worden nageleefd en men elkaar daarop durft aan te spreken. De RvC beperkt zich niet tot een tweegesprek met de bestuurder, maar voert ook het gesprek met de relevante professionals uit de organisatie en met belanghouders teneinde brede verbinding te maken om een goed beeld van de besturing en legitimering te krijgen.

Driekamermodel

Het driekamermodel heeft een belangrijke plaats in de organisatiebesturing van Stadlander. De bestuurder, directie en werkorganisatie maken afwegingen waarin zowel de maatschappelijke, de vastgoedwaarde als financiële waarde wordt betrokken. Ook wordt in die afweging de bijdrage aan de ondernemingswaarden van de organisatie getoetst: de huurder centraal, verankering en duurzaam. De toezichtvisie van de RvC is bovendien gebaseerd op waardengericht toezicht. Naast aandacht voor inhoudelijke agendastukken en de hierboven beschreven afwegingen (*het*), besteedt de RvC ook aandacht aan de verhoudingen (*wij*) en de houding die elke toezichthouder met zich meebrengt (*ik*). Waardengericht toezicht - het hanteren van de drie dimensies: het, wij, ik - vereist goed ontwikkelde soft-skills en een open cultuur waarin mensen elkaar kunnen en durven aanspreken (luisteren, inlevingsvermogen, nieuwsgierigheid). In de jaarlijkse zelfevaluatie en permanente educatie is daar dan ook aandacht voor.

Toezicht- en toetsingskader

Het toezichtkader omvat de spelregels die de RvC bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het toetsingskader biedt inzicht in de prestatievelden, koers en normen van de corporatie. Het toetsingskader bestaat uit een bestuurs- en beheersingsinstrumentarium en vormt de meest concrete en meetbare uitwerking van het toezichtkader en de toezichtvisie. Het toezichtkader van Stadlander bevat de volgende onderdelen:



In 2022 heeft de RvC dit toezicht- en toetsingskader gebruikt bij haar afwegingen, het nemen van besluiten en het beoordelen van bestuursvoorstellen. In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen de minister van volkshuisvesting, Aedes, Woonbond en VNG bijgekomen. Deze krijgen in 2023 zijn vertaling in Regionale Woondeals en Gemeentelijke Prestatieafspraken.

8.2.3 Informatievergaring

Om de drie rollen van de RvC goed in te kunnen vullen is er informatie nodig. De bestuurder heeft een brengplicht van deze informatie richting de RvC. De RvC heeft een haalplicht, niet alleen richting de organisatie, maar ook richting belanghouders. De RvC komt op verschillende manieren aan informatie om haar taken uit te oefenen.

Ter verkleining van de per definitie aanwezige informatieachterstand van de commissarissen ten opzichte van het bestuur is de "Trias Controlica" bedacht. De controller functioneert daarbij als waarschuwendende kracht en rapporteert driemaal per jaar rechtstreeks aan de RvC over de geleverde prestaties en de risico's in de organisatie. Bij deze rapportage van de controller stuurt de bestuurder een reactie mee, verder is er geen invloed op de rapportage. Daarnaast bewaakt de controller de naleving van de vastgestelde interne regels en heeft hij de bevoegdheid om zich direct tot de RvC te richten indien hij dit noodzakelijk acht.

Tijdens de reguliere vergaderingen wordt veel informatie gedeeld, zowel over voorbereide agendapunten, als over actualiteiten, in schriftelijke vorm en in de bespreking ter plaatse. In het algemeen zijn de bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller en het voltallige directieteam bij de vergaderingen van de RvC aanwezig. Belangrijke stukken van derden, zoals rapportages en beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties en het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie worden doorgestuurd naar de leden van de RvC. Verder onderhoudt de RvC zelf contacten met instanties als huurdersvertegenwoordigingen, de ondernemingsraad en de externe accountant.

Naast deze activiteiten voor de gehele raad hebben leden van de RvC tweemaal overlegd met de ondernemingsraad, zonder bijzijn van de bestuurder. De huurdercommissarissen hebben drie keer overleg gehad met de Huurderbelangenverenigingen, ook zonder bijzijn van de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten is er geen vaste agenda. Actuele onderwerpen worden besproken zoals bijvoorbeeld de impact energiecrisis op de huurders, de sturingsfilosofie, het vertrek en de opvolging van de voorzitter van de RvC, de legitimatie in het algemeen, de communicatie tussen de organisatie en de Ondernemingsraad alsmede de Huurdersbelangenverenigingen en het platform.

8.2.4 Toezicht op risicobeheersing

Stadlander besteedt structureel aandacht aan risicobeheersing en zet daartoe beheersingsmaatregelen in. Uitgangspunt daarbij is dat de risicobeheersingsmaatregelen zoveel mogelijk in de processen worden opgenomen. In alle investeringsvoorstellen die de RvC goedkeurt zijn risico-inschattingen opgenomen en bij de begroting worden risico's en scenario's behandeld. Ook

behandelt de controller in zijn viermaandelijks rapportage aan de RvC actuele risico's inzake de realisatie van de doelen uit het ondernemingsplan. In 2022 heeft een bijeenkomst plaatsvonden in het kader van de risicomanagementrapportage uit het jaar 2021. Daarbij is gesproken over de belangrijkste dan wel grootste risico's. Vervolgens is de rapportage met aanpassingen op basis van de bijeenkomst in een reguliere vergadering met vastgesteld.

8.3 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC

8.3.1 Reguliere vergaderingen

De RvC is in het afgelopen jaar op verschillende momenten en in verschillende samenstellingen (online en fysiek) bijeengekomen:

6 x reguliere vergadering	1 x tweedaagse, waaronder zelfevaluatie
2 x gesprek met de OR	2 x themabijeenkomst
4 x remuneratiecommissie	3 x audit commissie
3 x gesprek met de huurderverenigingen	3x inspiratiecommissie
3 x vastgoedcommissie	

De belangrijkste besluiten die de RvC heeft genomen staan in onderstaande tabel samengevat:

Datum	Onderwerp	Ter
03.02.2022	Vergoedingen commissarissen 2022	Besluitvorming
	Indeling commissies 2022	Besluitvorming
	Portefeuillestrategie 2021 -2023	Goedkeuring
	Notitie bouwkostenontwikkeling	Bespreking
	Bestuurder Actualiteiten	Bespreking
	WSW aanpassing borgingsplafond	Informeren
17.03.2022	Jaarverslag RvC 2021	Vaststelling
	Investeringsvoorstel Sint-Maartensdijk-West	Goedkeuring
	Cockpit 3 ^e termijn 2021	Bespreking
	Organisatie themabijeenkomst 7 april 2022	Bespreking
	Bestuurder Actualiteiten	Bespreking
	Jaarverslag Regionale Geschillencommissie	Informeren
10.05.2022	Jaarrekening en jaarverslag 2021	Vaststelling
	Jaarrekening nevenstructuren 2021	Vaststelling
	Fusie Tholen.com BV en Energiek BV	Goedkeuring
	Ondernemingsplan 2022-2023	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel La Redoute Steenberg	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Piushof Bergen op Zoom	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Couveringe park Steenberg	Goedkeuring
	Bestuurder Actualiteiten	Bespreking
	Accountantsverslag 2021	Bespreking
	Verslag audit commissie 20 april 2022	Bespreking
	Cybersecurity	Bespreking
	Advies HBV actualisatie portefeuilleplan	Bespreking
	06.07.2022	Vergoeding Raad van Commissarissen
Uitgangspunten begroting 2023		Vaststelling
Niet-Daeb financiering		Besluitvorming
Wijziging Statuten Stadlander		Goedkeuring
Mandaat verwerving 4 woningen Hof van Valkenburg te Bergen op Zoom		Goedkeuring
Verslag Audit commissie d.d. 16 juni 2022		Bespreking
Scenario's afschaffen verhuurdersheffing		Bespreking
Cockpit 1e termijn 2022		Bespreking
Soft Controls		Bespreking
Bestuurder Actualiteiten		Bespreking
Terugblik tweedaagse RvC		Bespreking
Jaarverslag OR Stadlander 202		Informeren
Controleverklaring jaarrekening 2021.		Informeren
Auditplan 2022 Stadlander		Informeren

	Notulen Vastgoedcommissie 1 juni 2022	Informereren
19.10.2022	Uitgangspunten begroting 2023 + scenario's	Vaststelling
	Vergaderschema 2023	Vaststelling
	Investeringsvoorstel De Kuil	Goedkeuring
	Voorstel Fusiebesluit Stadlander met Tholen.com B.V.	Goedkeuring
	Proces rapportage risicomangement	Bespreking
	Bestuurder Actualiteiten	Bespreking
	Cockpit 2 ^e termijn	Bespreking
	Werving voorzitter RvC	Informereren
	Herbenoeming dhr. W. van der Post per 01-01-2023	Informereren
	WSW Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse	Informereren
2022-10-05 Verslag RvC-HBV	Informereren	
	Notulen Vastgoedcommissie 1 juni 2022	Informereren
08.12.2022	Vergoeding commissarissen 2023	Vaststelling
	Bemensing commissies 2023 en rooster van aftreden	Vaststelling
	Vergaderschema 2023	Vaststelling
	Begroting en Treasury Jaarplan 2023	Goedkeuring
	Risicomangementrapportage	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Plejadenlaan	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Vijverberg Zuid Fase III	Goedkeuring
	Bestuurder Actualiteiten	Bespreking
	Stand van zaken (her)benoeming commissarissen	Bespreking
	Managementletter 2022	Bespreking
	Visitatierapport Wst. Woensdrecht	Informereren
	Notulen Vastgoedcommissie 2 november 2022	Informereren
	Routekaart transformatieopgave Stadlander	Informereren
	Brief WSW voorgenomen fusie St. Stadlander-Tholen.com	Informereren
	Beoordeling Aw Rechtmatigheid verslagjaar 2021	Informereren

8.3.2 Interne en externe controle

De accountant (Deloitte) neemt regulier deel aan de auditcommissie-vergaderingen en de RvC-vergadering over de jaarrekening. De aanwezigheid van de accountant is daarin van wezenlijk belang teneinde de accountant in de gelegenheid te stellen zijn visie te geven op voor hem relevante onderwerpen, maar ook om de accountant actief te informeren en te bevragen.

Met betrekking soft controls heeft de accountant het eerste jaar diverse gesprekken gevoerd met medewerkers van de corporatie. Daarnaast wonen ze minimaal één keer per jaar een directieteam en een raad van commissarissen bijeenkomst bij. Op basis van de gesprekken en de bijeenkomsten s een eerste opzet gemaakt van een risk culture framework, dat gedeeld is met de directie en de raad van commissarissen. Het framework wordt, gedurende de accountantsperiode, waar nodig aangepast.

De aanstelling en de beoordeling van de controller is arbeidsrechtelijk een taak van de bestuurder. De RvC heeft een intern controlereglement vastgesteld. Daarin is formeel geregeld dat de RvC altijd actief wordt betrokken bij aanstelling en beoordeling van de controller en dat ontslag of inhoudelijke wijziging van de functie van de controller vooraf moet worden goedgekeurd door de RvC. Ook is daarin opgenomen dat de controller toegang heeft tot alle informatie van Stadlander. In het controlereglement zijn tevens over dezelfde onderwerpen afspraken gemaakt voor de medewerkers AO/IC die de controller ondersteunen.

De controller is steeds aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en rapporteert driemaal per jaar via het cockpitverslag (direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander. Eén keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de controller en de raad van commissarissen, zonder bijzijn van de bestuurder. Daarnaast heeft de controller zelf rechtstreeks toegang tot de leden en kunnen de leden desgewenst contact opnemen met de controller. Leden van de RvC maken actief gebruik van dit recht.

De accountant en de controller informeren elkaar over de interne en externe controles. Door de controller wordt één keer in de twee jaar een intern controleplan opgesteld, waarin wordt aangegeven welke onderwerpen door de controller nader worden bekeken. Dit controleplan wordt besproken in de

auditcommissie en de RvC vergadering. De uitkomsten van alle interne controles worden door de controller gerapporteerd aan het bestuur en de RvC.

8.3.3 Commissies

De RvC kent vier vaste commissies: de remuneratiecommissie, de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de inspiratiecommissie. Deze vaste commissies doen het voorwerk voor de behandeling van de onderwerpen tijdens de RvC-vergaderingen en voor de themabijeenkomsten. In de commissievergadering wordt dieper ingegaan op specifieke onderwerpen, waarna de commissie onafhankelijk adviseert aan de voltallige raad.

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In 2022 bestond de commissie uit mevrouw Brouwer (voorzitter), mevrouw Brandenburg (tot 30-09-2022) en de heer Tevel. De commissie komt jaarlijks minimaal tweemaal bijeen: in het begin van het jaar om de doelstellingen voor de bestuurder vast te stellen en na afloop van het jaar om het functioneren van de bestuurder te beoordelen. In 2022 hebben drie gesprekken plaatsgevonden om de werkgeversrol intensiever en beter in te vullen. Deze frequentie sluit ook beter aan op de behoefte van de bestuurder.

De auditcommissie vervult een afstemmende en voorbereidende rol bij onderwerpen van financiële aard. Tijdens de bijeenkomsten van de auditcommissie wordt dieper ingegaan op te behandelen onderwerpen. Daarnaast worden in de auditcommissie financiële onderwerpen besproken die (nog) niet gereed zijn voor behandeling tijdens een RvC-vergadering. De auditcommissie vervult op deze wijze een adviserende rol richting de bestuurder op een meer verdiepende wijze dan tijdens de RvC-vergaderingen.

De auditcommissie bestond in 2022 uit mevrouw Corsmit (voorzitter), de heer Van der Post en mevrouw Van Oudenaren. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller, de directeur bedrijfsdiensten en de manager administratie bij de vergaderingen aanwezig. De auditcommissie kwam in 2022 driemaal bijeen. Op de agenda stonden de gebruikelijke stukken rondom jaarrekening, begroting, nevenstructuur en accountantscontrole. Met de accountant is uitgebreid gesproken over de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening, de eerste bevindingen over de soft controls en het concept auditplan.

De vastgoedcommissie levert met name op strategisch niveau advies aan de RvC omtrent alle activiteiten met betrekking tot gebieds- en vastgoedontwikkeling en vastgoedsturing. Daarbij is er ook nadrukkelijk aandacht voor de met deze activiteiten samenhangende risico's en de rol van klankbord naar bestuur en directie. Aangezien de vastgoedcommissie niet wordt benoemd in de Woningwet is er de komende jaren ruimte voor een meer definitieve invulling van de activiteiten van de vastgoedcommissie. Namens de RvC hebben de heer Van der Post (voorzitter), de heer Cloudt en mevrouw Corsmit zitting in deze commissie. Namens de organisatie schuiven naast de bestuurder de directeur vastgoed, directeur bedrijfsdiensten en de controller ook de manager vastgoed en de portefeuillemanager aan.

In 2022 is de commissie driemaal bijeen geweest. In de eerste bijeenkomst heeft de vastgoedcommissie gesproken over een overzicht van de aangekondigde investeringsvoorstellen in 2022, over scenario's bij afschaffing van de verhuurdersheffing en over de bouwkostenontwikkeling. De tweede bijeenkomst in het teken van de rol van de vastgoedcommissie ten aanzien van formele besluitvorming over investeringsvoorstellen door de RvC. In de vastgoedcommissie is gesproken om de commissie in een vroegtijdig stadium bij vastgoedbeslissingen waaruit investeringsvoorstellen voortvloeien te betrekken. Op deze wijze elkaar in een vroeg stadium mee te nemen, uit de dagen en te inspireren. In 2023 wordt aan deze invulling verder gewerkt. De derde bijeenkomst bestond uit een korte vergadering die afgesloten werd met een fietstour langs diverse projecten.

De inspiratiecommissie bestaat sinds 2021 en zorgt met name voor inspiratie in de voorbereiding van themabijeenkomsten met de gehele RvC. De samenstelling van de inspiratiecommissie wordt ingevuld afhankelijk van het onderwerp. Namens de RvC heeft mevrouw Van Oudenaren als voorzitter een vaste rol in de commissie namens de organisatie sluiten de bestuurder en de bestuurssecretaris aan en op basis van onderwerp andere directeuren. In 2022 hebben drie bijeenkomsten plaatsgevonden.

Naast de vier vaste commissies kent de RvC de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. Er is in 2022 door de RvC een tijdelijke commissie ingesteld voor de selectie van een nieuwe commissaris/tevens nieuwe voorzitter. De commissie bestond uit mevrouw Brouwer en de heren Tevel

(voorzitter) en Van der Post en de heer Van der Steen, bestuurder als adviseur. De procedure is helaas niet met goed gevolg afgerond. De meest geschikte kandidaat is afgevallen tijdens de administratieve procedure richting Aw. In 2023 zal opnieuw gestart worden met de werving van een commissaris. Het aantal commissarissen en de benodigde competenties zijn nu in principe met vijf leden geborgd, maar er komt het wel het nodige op de leden af.

8.4 Invullen van de klankbordrol

De RvC heeft ook een klankbordfunctie richting de bestuurder en het DT. De RvC denkt actief mee over de koers van de organisatie en de ontwikkelingen die het functioneren van de organisatie kunnen beïnvloeden. De RvC geeft uitvoering aan de klankbordfunctie tijdens reguliere vergaderingen en bijvoorbeeld tijdens themabijeenkomsten. Deze themabijeenkomsten worden gewijd aan een specifiek onderwerp.

Vanuit de klankbordrol is de RvC onder andere betrokken geweest bij het vaststellen van de nieuwe sturingsfilosofie en het thema integriteit.

Dat laatste onderwerp staat hoog op de agenda van de RvC en de organisatie. De organisatie heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in het bespreekbaar maken van het thema integriteit en heeft daarvoor een aantal middelen ontwikkeld, waaronder het “moreel kompas”.

Tijdens meerdere bijeenkomsten en gesprekken tussen de RvC en de bestuurder en het DT is aan de hand van een concrete casus het onderwerp integriteit en governance intensief uitgediept. Deze gesprekken leverden nieuwe aanknopingspunten op over hoe om te gaan met verschillen van inzicht met betrekking tot de uitvoering van overeenkomsten, de belangen van de diverse interne en externe partijen, het tijdig inschakelen en organiseren van tegenkracht vanuit de organisatie en het tijdig inschakelen van de RvC bij de behandeling van gevoelige onderwerpen en transacties, ook al passen deze transacties binnen het mandaat van de bestuurder. Het levert ook de vaststelling op dat het beleid staat en dat de governance werkt. Het thema integriteit is niet alleen het kennen van regels en het toepassen ervan, maar ook en vooral het bespreekbaar maken van dit thema in alledaagse zaken. Dat vereist teamgeest, alertheid en lef.

8.5 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder

8.5.1 Bezoldiging van de bestuurder

Bezoldiging bestuurder M.W.J.F. van der Steen	2022	2021
Salarisklasse	G	
Overgangsrecht van toepassing	Nee	
Ingangsdatum benoeming	1-6-2019	
Einddatum benoeming	1-6-2023 (herbenoembaar)	
Vaste salarislasten	€ 165.528,-	€ 158.903
Eenmalige salarislasten	€ -	€ -
Fiscale bijtelling dienstauto	€ 3.497	€ 3.497
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)	€ 18.916	€ 18.275
Compensatie pensioenaftopping	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 187.941	€ 180.675

Nevenfuncties Bestuurder M.W.J.F. van der Steen

- Stichting Gebiedsalliantie Brabantse Wal (vice-voorzitter)
- AEDES Koplopersgroep woonruimtebemiddeling (algemeen lid)

Vrijwilligersactiviteiten

- Stichting Vastenavond (algemeen bestuurslid, voorzitter financiële commissie)

In 2022 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in de governance code.

Permanente Educatie

Het besturen van een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De heer M.W.J.F. van der Steen heeft in 2022 111 PE-punten behaald. Dit draagt bij aan de 108 punten die per drie jaar behaald moeten worden.

8.6 De samenstelling van de RvC

8.6.1 Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestond in 2022 uit zeven leden. De zittingsduur voor een lid is vier jaar met een herbenoemingsmogelijkheid voor maximaal 4 jaar. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2022 weergegeven, inclusief de hoofd- en relevante nevenfuncties van de leden. De samenstelling van de RvC is conform de profielschets zoals deze is verwoord in het reglement Raad van Commissarissen Stadlander. Het reglement is te vinden op de website.

In 2022 is per 1 januari 2022 aangetreden en per 1 oktober 2022 afgetreden voorzitter Mw. C.A. Brandenburg.

Naam	Leeftijd	Woonplaats	Beroep / nevenfuncties
Mw. W.C. Brouwer *	70	Goes	<ul style="list-style-type: none">• Mediator
Hr. S.W.M.G. Cloudt	44	Roggel	<ul style="list-style-type: none">• Zelfstandig organisatieadviseur en docent universiteit• Lid van de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Vlaanderen)• Visitator woningcorporaties• Lid Programmaraad VTW Academie• Lid Raad van Commissarissen ZO Wonen
Mw. A.A.J.M. Corsmit	55	Breda	<ul style="list-style-type: none">• Manager Finance en Control Emergis• Lid kascommissie Herenboeren Breda
Mw. L.C.R. van Oudenaren *	46	Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none">• Zelfstandig projectleider/organisatieadviseur• Bestuurder CP-Net• Bestuurslid VTW
Hr. W.J. van der Post	42	Groenlo	<ul style="list-style-type: none">• Kennismanager Rijksvastgoedbedrijf• Gastprofessor HoGent (Be)• Onderzoeker monumentum (Be)• MR lid Beatrixschool Wolfheze
Hr. A.E. Tevel	56	Oudenbosch	<ul style="list-style-type: none">• Zelfstandig consultant• Lid Geschillencommissie van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)• Lid deskundigencommissie Stimulus Programmamanagement Provincies Noord-Brabant, Limburg en Zeeland

* Leden benoemd op voordracht van het Platform Huurdersorganisaties en Huurderbelangenvereniging Bergen op Zoom.

Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Naam	Datum benoeming	Einde huidige zittingstermijn
Mw. W.C. Brouwer	1-1-2018	01-01-2026 (niet herbenoembaar)
Hr. S.W.M.G. Cloudt	1-11-2016	01-11-2024 (niet herbenoembaar)
Mw. A.A.J.M. Corsmit	1-1-2015	01-01-2023 (niet herbenoembaar)

Mw. L.C.R. van Oudenaren	1-9-2020	01-09-2024 (herbenoembaar)
Hr. W.J. van der Post	1-1-2019	01-01-2023 (herbenoembaar)
Hr. A.E. Tevel	1-11-2016	01-11-2024 (niet herbenoembaar)

8.6.2 Zelfevaluatie

Jaarlijks evalueert de raad zijn eigen functioneren. Tweejaarlijks vindt dit volgens de governancecode onder begeleiding plaats. Tijdens een tweedaagse bijeenkomst heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van dhr. Stubbé van Blauw BV. Tijdens deze evaluatie is uitgebreid stilgestaan bij het functioneren van de Raad in de huidige samenstelling en bij de relatie met de bestuurder, directieteam en bestuurssecretaris. De evaluatie vond plaats op een kort gedeelte na in het bijzijn van de bestuurder en bestuurssecretaris. Er is een aantal verbeterpunten afgesproken, die horen bij een zogenaamde hygiënelijst: hoe gaan we met elkaar om en waar moeten we aandacht voor blijven houden. De casus van de verkoop van het BOG-pand zoals genoemd in het jaarverslag van 2021 is nog een keer besproken omdat ieder dit toch op een eigen manier nog meenam in de beraadslagingen en in de relatie. Na afloop van de zelfevaluatie heerste bij alle commissarissen het gevoel dat dit hoofdstuk definitief afgesloten kon worden.

Tijdens de zelfevaluatie is ook stil gestaan bij ieders kracht en kwetsbaarheid. Door dat naar elkaar uit te spreken en te weten kan de kennis en ervaring van de leden individueel optimaal benut worden. Ook is de drempel dan lager om zaken die onder de waterlijn spelen uit te spreken.

8.6.3 Permanente educatie

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Leden van de RvC ontwikkelen zichzelf door middel van trainingen en cursussen en ontvangen daarvoor PE-punten. In onderstaand overzicht is per lid van de RvC het aantal behaalde punten in 2022 opgenomen. Voor dat jaar geldt de verplichting om minimaal 5 PE-punten te behalen. Ook mag een eventueel plussaldo PE-punten uit 2021 worden ingezet om aan de verplichting te voldoen. Het precieze aantal te behalen punten hangt af van de ingangsdatum en de einddatum van de benoeming. In navolgend overzicht is per commissaris het aantal te behalen en behaalde PE-punten weergegeven.

Naam	Te behalen PE punten 2022	Behaalde PE punten in 2022	Plussaldo uit 2021
Mw. W.C. Brouwer	5	12	5
Hr. S.W.M.G. Cloudt	5	13	19
Mw. A.A.J.M. Corsmit	5	15	7
Mw. L.C.R. van Oudenaren	5	19	2
Hr. W.J. van der Post	5	11	5
Hr. A.E. Tevel	5	12	5
Mw. C.A. Brandenbrug (vz. Van 01-01-2022 tot 01-10-2022)	5	6	0

Alle leden van de RvC voldoen aan de eis door deel te nemen aan bijeenkomsten en cursussen van onder meer de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en scholingsbijeenkomsten die samen met wooncorporaties uit de regio zijn georganiseerd. Zij hebben allen het volgens de VTW minimaal te behalen aantal PE-punten behaald of hadden voldoende plussaldo uit de voorgaande PE-periode.

8.6.4 Honorering

De commissarissen krijgen voor hun inspanningen een vergoeding die is gebaseerd op de WNT en de beroepsregeling bezoldiging commissarissen van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Per commissaris was de bezoldiging als volgt:

Naam	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
Mw. W.C. Brouwer	€ 15.700	-	€ 15.700
Hr. S.W.M.G. Cloudt	€ 15.700	634,98	€ 16.334,98
Mw. A.A.J.M. Corsmit	€ 15.700	210,90	€ 15.910,90
Mw. L.C.R. van Oudenaren	€ 15.700	153,22	€ 15.853,22
Hr. W.J. van der Post	€ 15.700	679,44	€ 16.379,44
Hr. A.E. Tevel	€ 15.700	262,20	€ 15.962,20
Mw. C.A. Brandenburg t/m 3 ^e kw.	€ 17.587,50	188,13	€ 17.775,63
Totaal	€ 111.787,50	€ 2.095,02	€ 113.916,37

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

8.7 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander

8.7.1 Toepassing Governancecode Woningcorporaties

Stadlander onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, en heeft daarom statutair vastgelegd zich hieraan te zullen houden.

De code kent de volgende vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, alsmede over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht

3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen.

5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

Het bestuur en de RvC onderschrijven deze uitgangspunten volledig. Onder de 5 voornoemde uitgangspunten liggen concrete bepalingen. Stadlander houdt zich aan deze bepalingen, of is bezig de bepalingen (verder) te implementeren.

8.7.2 Contact met belanghebbenden, huurdervertegenwoordigers en gemeenten

De leden van de RvC van Stadlander vinden het van groot belang in contact te zijn met de partners waarmee wordt samengewerkt. Daarom is op verschillende momenten contact geweest. Commissarissen die op voordracht van de huurders in de RvC zijn benoemd, hebben in 2022 drie gesprekken gevoerd met de huurderbelangenverenigingen. Bij deze gesprekken waren vaak ook andere commissarissen aanwezig. In dit deels informele overleg zijn diverse actuele onderwerpen besproken. De gesprekken met het huurdersplatform en de HBV Bergen op Zoom worden op een prettige manier gevoerd. Alles is bespreekbaar en de huurdervertegenwoordigers waarderen dit zeer; men wordt gekend en gerespecteerd. De RvC stelt de positieve instelling en inzet van de vertegenwoordigers van de huurders zeer op prijs.

Bij verschillende openingen van bouwprojecten of het bereiken van een 'hoogste' bouw zijn verschillende commissarissen aanwezig om aangehaakt te blijven en in contact te komen met huurders, nieuwe bewoners en bouwpartners.

De belanghoudersbijeenkomst zoals voorheen jaarlijks georganiseerd heeft in 2022 niet plaatsgevonden. Dit heeft ermeê te maken dat ervoor gekozen is om de centrale belanghoudersbijeenkomst aan te passen naar bijeenkomsten per gemeente. We zagen de laatste jaren de opkomst kleiner worden en hebben gemerkt dat belanghouders toch vooral in de ontwikkelingen van het 'eigen' werkgebied geïnteresseerd zijn. In het tweede kwartaal van 2023 zullen de belanghoudersbijeenkomsten nieuwe stijl plaatsvinden. Bij iedere bijeenkomst zullen twee commissarissen aanwezig zijn.

8.8 Verklaring RvC

De aanwezige diversiteit aan kennis, kunde en toezichtstijlen binnen de RvC heeft bijgedragen aan onafhankelijke en kritische discussies voor besluitvorming. Iedere commissaris heeft in 2022 zodoende onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht door de RvC. Er zijn verder geen meldingen gedaan van onethisch gedrag of integriteitsschendingen.

De RvC is dan ook van mening dat zij in 2022 op goede wijze invulling heeft gegeven aan haar taken.

De gehele raad spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop iedereen die betrokken is geweest bij Stadlander in 2022 haar/zijn inspanning heeft kunnen en willen leveren, in het bijzonder voor de snelle opvang van Oekraïense vluchtelingen op drie locaties binnen het werkgebied van Stadlander en voor de aanpak van de energiearmoede, waarbij vanwege een goede datakwaliteit gericht actie ondernomen kon worden.

Mevrouw mr. W.C. Brouwer
Vice- voorzitter