

Jaarverslag 2020

Stadlander

Vastgesteld door Raad van Commissarissen op 28 april 2021

Colofon

Stichting Stadlander

Vestigingsadres	Rooseveltlaan 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 (vanaf 1 nov.2020) de heer drs. W.J. Maas, MRE, MM, MRICS (tot 1 nov. 2020)
Directeur Bedrijfsdiensten	de heer P.A.J.M. Verheijen, MSc
Programma directeur	de heer ir. M.W.P.L. Bakx, MSRE, MM, MRICS

Raad van Commissarissen

Voorzitter	de heer A.M.L Verpaalen
Vicevoorzitter	mevrouw mr. W.C. Brouwer
Lid	mevrouw A.C. de Bruijn (tot 1 febr. 2020)
Lid	mevrouw mr. drs. L.C.R. van Oudenaren (vanaf 1 sept 2020)
Lid	de heer dr. S.W.M.G. Cloudt
Lid	mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit
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, Steenberg, Tholen, Woensdrecht en Roosendaal.

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
1. Huurder centraal: dienstverlening	8
1.1 Klanthuis	8
1.2 Klantbegeleiding	9
1.3 Intake gesprekken bij nieuwe verhuringen	10
1.4 Samenwerking met netwerkpartners	10
1.5 Samenwerking met gemeenten	10
1.6 Deelname Regionaal Kompas	11
2. Huurder Centraal: verhuur	12
2.1 De woningmarkt	12
2.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB / niet-DAEB	12
2.3 Huurverhoging	13
2.4 Meerhurenbeleid	14
2.5 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden	14
2.6 Aantal nieuwe huurcontracten	15
2.7 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen	16
2.8 Aantal aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening	17
2.9 Regionale voorrangsregeling	17
2.10 Huisvesting Statushouders	18
2.11 Huurachterstanden en activiteiten huurincasso	19
2.12 Woonfraude	20
2.13 Regionale Geschillencommissie	20
2.14 Vrije sector huur	20
2.15 Verkopen 2020	21
2.16 Institutioneel vastgoed	21
2.17 VvE Beheer	22
3. Verankering in de samenleving	23
3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties	23
3.2 Pareltjes	24
3.3 Op de koffie	24
3.4 Regionale samenwerking in de prestatieafspraken	24
3.5 Samenwerking met gemeenten	25
3.6 Ouderenorganisaties	26
3.7 Digipunten en laaggeletterdheid	26
3.8 Zorg- en Veiligheidshuis	26
3.9 Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid	27
3.10 Buurtcultuurfonds	30
3.11 Maatschappelijke visitatie	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	33
4.4 Activiteiten per Gemeente, Kernen en Wijken	33
4.5 Vernieuwend opdrachtgeverschap	35
4.6 Onderhoudsregisseur	35
4.7 Dagelijks onderhoud	35
4.8 Planmatig onderhoud	36
4.9 Schilderwerk en gevelonderhoud	36
4.10 Vervangen cv-ketels	36
4.11 Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten	37
4.12 Energie besparende maatregelen	37
4.13 Duurzaam: Grote sprongen en kleine stappen	37
4.14 Duurzaamheid Stadlander in 2020	38
4.15 Onze eigen duurzame doelen	38
4.16 Duurzaamheidsprogramma	39
4.17 Warmte	39
5. Interne Organisatie	40
5.1 Personeel & Organisatie	40
5.2 Risicomanagement en verankering	41
5.3 Structurele risicobeheersing	41
5.4 Actuele aandachtsgebieden	45
6. Financiële verantwoording	47
6.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat	47
6.2 Beleidswaarde	47
6.3 Resultaatontwikkeling 2020	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
6.11 Tot slot: impact corona	56
7. Verklaring van het bestuur	57
8. Jaarverslag 2020 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.....	65
8.6	De samenstelling van de RvC.....	65
8.7	Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander.....	68
8.8	Verklaring RvC.....	69
9.	Jaarrekening.....	70
9.1	Balans.....	71
9.2	Winst- en verliesrekening (functioneel).....	73
9.3	Kasstroomoverzicht.....	74
9.4	Algemene toelichting.....	75
9.5	Waarderingsgrondslagen.....	80
9.6	Toelichting op de balans.....	109
9.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	123
9.8	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB.....	127
9.9	Ondertekening jaarrekening.....	137
10.	Overige gegevens.....	138
11.	Kengetallen.....	139

Voorwoord

Het afgelopen jaar zullen we niet snel vergeten. Het alledaagse leven staat al ruim een jaar in het teken van corona. We bewegen als organisatie en als samenleving mee, dat is niet altijd makkelijk maar het belangrijkste is dat we volhouden. De gezondheid van ons allen staat voorop!

Er gloort gelukkig licht aan de horizon. We hopen richting de zomer weer langzaam het normale leven te gaan oppakken. Mijn verwachting is wel, dat het leven anders is dan voorheen. Ik denk aan het gemis van dierbaren die ons zijn ontvallen en aan een (lang) herstel door de gevolgen van corona. Ik denk ook aan het herstel van de economie zodat de werkgelegenheid en daarmee de bestaanszekerheid kan toenemen. Hoe het ook zij, het gevoel zal nog lang anders zijn. We houden voorzichtiger omgangsvormen en de kijk op werken en samenleven verandert structureel.

Corona heeft in 2020 een forse impact op ons leven gehad als ook op het werken voor onze huurders, in onze wijken, buurten en kernen. Dat leest u op meerdere plekken in dit jaarverslag terug. Vangnetregelingen en maatwerk hebben geleid tot een aanvaardbare betalingssituatie van de huur bij onze huurders. En we zien het aantal ontruiming door betalingsachterstand met twee derde gedaald tot vijf in 2020.

We zijn als Stadlanders met onze samenwerkingspartners voor goede dienstverlening in de volle breedte blijven gaan. Daar krijgen we waardering voor. Het oordeel van onze huurders voor onze dienstverlening is nog nooit zo hoog geweest. We zijn in de Aedes-benchmark gestegen van een B-oordeel (de gemiddelde score) naar het A-oordeel. Daar zijn we bijzonder trots op!

We zijn wendbaar gebleken en zijn naast de dagelijkse dienstverlening blijven werken aan de transformatieopgave van ons woningbezit. De feitelijke opleveringen van nieuwe en gerenoveerde woningen zijn in 2020 achtergebleven ten opzichte van het gewenste tempo. We starten in 2021 op vele plekken met projecten zodat we in 2022 en 2023 grote aantallen nieuwe en gerenoveerde woningen opleveren.

Stadlander is financieel gezond en kan de transformatieopgave nog zeker tien jaar op eigen kracht volhouden. Maar voor de 20 jaar daarna hebben we extra middelen nodig om de afgesproken klimaatdoelstellingen van 2050 te realiseren. Afschaffing van de verhuurdersheffing en/of vennootschapsbelasting vinden wij hiervoor de enige begaanbare weg. We willen namelijk voorkomen dat de rekening van verduurzaming bij de huurders wordt gelegd. De niet aflatende lobby van de sector krijgt gehoor, we krijgen positieve signalen in de verkiezingsprogramma's en vanuit de overheid. Het voorlopige sluitstuk is de Actieagenda Wonen die in februari door 34 partijen is gepresenteerd onder de naam 'Samen werken aan goed wonen'. Wonen stond duidelijk op de agenda tijdens de Tweede Kamer verkiezingen van 17 maart. We kijken uit naar de concrete invulling hiervan, in het regeerakkoord.

Stadlander wordt vanwege het aantal woningen vanaf 1 januari 2020 aangemerkt als organisatie van openbaar belang (OOB). Na de Woningwet van 2015 is dit weer de volgende aanscherping van de verantwoording. Het betekent versterking van de interne beheersing (inzicht in beheersing risico's), zwaardere controle op dossiervorming en een grotere rol voor de auditcommissie. De administratieve lasten gaan voor Stadlander en een groot van deel van de sector omhoog. En dat gaat weer ten koste van het verduurzamen en bouwen van woningen.

We zijn halverwege de uitvoering van het Ondernemingsplan 2020-2021 'Focus en verbinding'. Hierin hebben we de ondernemingswaarde 'Huurder centraal' boven de ondernemingswaarden 'Verankering' en 'Duurzaam' geplaatst. In alles wat we doen stellen we ons de vraag "wat heeft de huurder eraan?" Zoals gezegd zien we onze inspanningen vanuit dit denken terug in de gestegen waardering van onze huurders op onze dienstverlening. De intensieve samenwerking tussen Stadlander en onze vaste onderhoudsregisseurs levert hier een essentiële bijdrage aan.

Aan de andere kant hebben we veel te winnen in de samenwerking met onze huurdersbelangenverenigingen, gemeenten en wijkpartners. De vorig jaar uitgevoerde visitatie laat dit nadrukkelijk zien. Elke vier jaar kijkt een onafhankelijke organisatie hoe wij als woningcorporatie ons werk doen. Voor de periode 2016 tot 2019 hebben we deze in de tweede helft van 2020 doorlopen. Uit de objectieve blik en gesprekken met onze belanghouders is een duidelijk beeld ontstaan. We krijgen waardering voor onze maatschappelijke prestaties maar er zijn ook belangrijke punten voor verbetering. Ik ben bijzonder trots op de waardering die we krijgen voor onze inzet in de wijken, buurten en kernen. Om nog beter vorm te geven aan betekenisvolle samenwerkingen gaan we aan de slag met de duidelijke boodschap: vind de balans!

Een vraagstuk dat veel aandacht heeft en de komende tijd zal blijven hebben, is de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze groepen groeien in aantal en de huisvesting gaat altijd gepaard met voorrang. Tel daarbij op de voorrang voor mensen die hun woning moeten verlaten vanwege sloop en vervangende nieuwbouw. Dit leidt, bij een afgenomen aantal huuropzeggingen, tot oplopende zoektijden. Deze vallen in onze regio overigens in het niet ten opzichte van de Randstad. Maar we hebben er nadrukkelijk aandacht voor. En er zijn meer oplossingen dan het klakkeloos bijbouwen van woningen. Het vergt de komende tijd goede analyse en een plan van aanpak met onze partners.

Kortom in 2020 hebben we hard gewerkt voor onze huurders, wijken, buurten en kernen. En dat hebben we gedaan met onze huurdersbelangenverenigingen, bewonerscommissies, pareltjes van vrijwilligers, gemeenten, wijkpartners en andere samenwerkingspartners. We hebben ons allemaal steeds aangepast aan de actuele omstandigheden én onze verantwoordelijkheid genomen. We hebben aansprekende resultaten in 2020 neergezet en veel voorbereid voor de komende jaren. Het was (en is) niet altijd makkelijk, maar de Stadlanders zijn er voor blijven gaan en daar ben ik heel trots op!

Marc van der Steen
Bestuurder

1. Huurder centraal: dienstverlening

Op basis van het nieuwe 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 2020 heeft het Klanthuis zich snel moeten aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid. Werken vanuit huis is de norm geworden, de balie hebben we tijdelijk moeten sluiten en de inloopsprekuren zijn komen te vervallen. Door deze ontwikkelingen zijn huurders aangewezen op de telefonische en digitale bereikbaarheid. Gelukkig hebben we, ondanks alle maatregelen, onze dienstverlening zo veel mogelijk door kunnen laten gaan. Onze bereikbaarheid is zelfs verbeterd ten opzichte van vorig jaar. We proberen huurders ook op afstand op een persoonlijke en laagdrempelige manier te helpen. We merken dat dit wordt gewaardeerd. 72% procent van onze huurders beoordeelt het telefonische klantcontact met een 8 of hoger, gemiddeld worden we gewaardeerd met een 7,9 (in 2019 was dit een 7,5).

Er is veel aandacht geweest voor het verbeteren van het reparatieproces. Met aanpassingen aan het intakeformulier, een verbeteringslag in de informatievoorziening en een proces van "warm doorverbinden" hebben we hier in 2020 grote verbeteringen gerealiseerd. De Klanthuismedewerker kan hierdoor een betere inschatting maken van het reparatieverzoek en verbindt de huurder direct door met de juiste aannemer, hierdoor wordt een huurder in één gesprek geholpen. Dit heeft een positief effect op de klanttevredenheid, die is gestegen van een 7,7 in 2019 naar een 8,0. En we merken dat er minder herhaalverkeer is waardoor de werkdruk aan de telefoon afneemt. Bovendien zorgt deze manier van werken voor meer overleg en afstemming met de onderhoudsregisseur, waardoor de samenwerking steeds beter verloopt.

Samen met de afdeling Vastgoed, Klant & Gebied én de onderhoudsregisseurs die voor Stadlander werken is een traject ingezet om ook de processen "woning betrekken" en "woning verlaten" efficiënter en klantvriendelijker te laten verlopen.

Om onze dienstverlening continu te blijven verbeteren heeft het Klanthuis zogenaamde nazorggesprekken gevoerd naar aanleiding van enquêtes voor de processen: "woning betrekken", "woning verlaten" en "reparatieverzoeken". Huurders die ons waarderen met een onvoldoende of juist met een dikke voldoende worden door het Klanthuis gebeld. We proberen onopgeloste problemen nog te verhelpen en leggen de gesprekken vast, zodat Vastgoed en de onderhoudsregisseurs van deze casussen kunnen leren.

Klantwaarderingcijfers 2020

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

	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Telefonisch contact	8	7,7	7,7	7,6	8,1	8,1
Woning betrekken	7,4	8	7,4	7,6	7,6	7,7
Woning verlaten	8,3	7,6	8	7,6	7,6	8,0
Uitvoeren reparatieverzoeken	8,2	7,9	8	7,7	7,8	8,2

Om onze klanten persoonlijk te kunnen aanspreken is het belangrijk dat wij op het moment dat de klant contact met ons opneemt, weten wie hij is en wat er speelt bij deze klant. Om dit te realiseren heeft Stadlander het afgelopen jaar ervoor gezorgd dat de relevante informatie van en over de klant op één plek beschikbaar is. Salesforce is het (nieuwe) systeem waarmee Stadlander een 360 graden klantbeeld weet te creëren.

Alle eerstelijns klantcontacten, dus telefoon, baliebezoek en berichten via MijnStadlander, mail en webformulieren, komen binnen bij het Klanthuis. Het afgelopen jaar waren dat gemiddeld zo'n 9.000 contactmomenten per maand.

Eén van de belangrijkste doelstellingen dit jaar was het verhogen van de klanttevredenheid. Daarvoor hebben we ten eerste getracht de bereikbaarheid te verbeteren. Dit is gelukt door de gemiddelde telefonische wachttijd te verlagen en de afhandeltijd van berichtenverkeer te stabiliseren. Daarnaast is veel aandacht besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van het klantcontact. Doormiddel van individuele coaching en het verbeteren van het gebruik van de interne kennisbank wordt het klantcontact door huurders steeds hoger gewaardeerd.

1.2 Klantbegeleiding

Er is een steeds groter wordende groep huurders die niet zelfredzaam is. Bijvoorbeeld omdat ze moeite hebben met digitale systemen. Of omdat zij psychiatrisch patiënt zijn, verslaafd zijn of te maken hebben met andere problemen. Deze toename heeft consequenties op allerlei gebieden, dus ook voor de dienstverlening in de eerste lijn. De medewerkers van het Klanthuis worden regelmatig geconfronteerd met klanten voor wie de reguliere dienstverlening niet afdoende is. Deze groep biedt Stadlander een helpende hand in de vorm van persoonlijke begeleiding. Het aantal huurders dat ondersteuning krijgt van een klantbegeleider is afgelopen jaar toegenomen. We zien met name in de gemeenten Tholen, Bergen op Zoom en Steenberg en een stijging t.o.v. vorig jaar. Een verklaring hiervoor is dat we meer intakes doen (Tholen) en dat we nauwer samen werken in de keten van hulpverlening waardoor we onze huurder eerder zien.

Ook ziet Stadlander het aantal huurders met problemen steeds verder stijgen door de toestroom van nieuwe klanten uit de zorg. Als gevolg van wetgeving moeten steeds meer mensen zelfstandig gaan wonen of langer zelfstandig blijven wonen. Door de vaak mentale problemen van deze klanten kunnen ook andere problemen ontstaan, zoals betalingsproblemen en overlastsituaties voor de omgeving. We zien in deze groep steeds vaker mensen die eigenlijk niet in staat zijn om zelfstandig te kunnen wonen. De ondersteuning die geboden wordt schiet daarin te kort. We zien dat de huurder overvraagd wordt en dat heeft een negatief effect op het samen leven in het woongebouw of de straat.

Om al deze klanten te begeleiden heeft Stadlander inmiddels 11 klantbegeleiders en twee specialisten woonfraude in dienst. We constateren dat in 2020 de caseload aanzienlijk is toegenomen. Verdeeld over de gemeenten ziet dit er in december 2020 als volgt uit.

Gemeente	Maatwerkklienten december 2019	Maatwerkklienten december 2020
Bergen op Zoom	368	568
Tholen	57	113
Steenbergen	37	55
Woensdrecht	31	39
Totaal	493	775

1.3 Intake gesprekken bij nieuwe verhuringen

Stadlander is de afgelopen jaren ook steeds actiever geworden in de preventieve aanpak van sociale problematiek. In dit kader is het streven steeds meer intakes te houden met potentiële klanten van de sociale huurwoningen.

Omschrijving	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
Totaal aantal woningen	13.197	13.197	13.197	13.197	13.197
Totaal aantal verhuringen (absoluut)	260	239	258	255	1.012
Percentage t.o.v. totaal aantal woningen	1,97%	1,81%	1,95%	1,93%	7,67%
Aantal aanbiedingen	1.262	1.197	1.333	1.654	5.446
Intakes Buitengebied	14	24	32	19	89
Intakes West	10	6	7	6	29
Intakes Oost	4	3	7	2	16
Intakes algemeen	1	-	1	1	3
Totaal aantal intakes	29	33	47	28	137
Aantal intakes t.o.v. totaal aantal verhuringen	11,2%	13,8%	18,2%	11,0%	13,54%
Aantal intakes t.o.v. totaal aantal aanbiedingen	2,3%	2,8%	3,5%	1,7%	2,5%

1.4 Samenwerking met netwerkpartners

De klantbegeleider lost de problemen van de huurder niet zelf op. Hij werkt samen met netwerkpartners (bijvoorbeeld zorgpartijen) aan de vergroting van het oplossend vermogen van de huurder. 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 Steunsysteem)-overleg het OGGZ (Centrum Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) overleg. Daarnaast zijn we met een aantal vaste werkplekken dagelijks vertegenwoordigd binnen Vraagwijzer Steenberg. Tot slot werken we een aantal dagen van de week vanuit het Zorg- en Veiligheidshuis.

1.5 Samenwerking met gemeenten

Om goed met de doelgroep maatwerkklienten om te kunnen gaan is het essentieel dat Stadlander samenwerkt met gemeenten en zorgpartijen. Stadlander sluit daarom altijd aan bij het OGGZ-overleg. Dit draagt bij aan een intensieve samenwerking met de netwerkpartners. Ook zorgt dit ervoor dat de toegang tot de zorg voor klanten van Stadlander via kortere lijnen geregeld kan worden. Met de ISD (Intergemeentelijke Sociale Dienst) Brabantse Wal zijn in het verleden convenanten afgesloten voor schuldhulpverlening. Daarnaast is Stadlander in de gemeenten Woensdrecht en Steenberg aangesloten bij het Armoedepact. Dat is een laagdrempelig lokaal samenwerkingsverband, waarin het bestrijden van armoede centraal staat. Ons doel is om ook in de andere gemeenten dergelijke laagdrempelige lokale samenwerkingsverbanden te creëren. In Bergen op Zoom is Stadlander daarom inmiddels aangesloten bij Zoom-In Gageldonk en Zoom-In Warande, een initiatief van gemeente, GGZ en maatschappelijk werk om door het anders en efficiënt organiseren van zorg de leefbaarheid van de wijk en de kwaliteit van leven van het individu in die wijk te verbeteren. In de gemeente Tholen zijn andere samenwerkingsafspraken. Daar is Stadlander vaste deelnemer aan het MASS-overleg, waar samen met netwerkpartners probleemsituaties besproken worden en vervolgsafspraken gemaakt worden. Inmiddels is in de provincie Zeeland gestart met een samenwerkingsverband tussen gemeente, zorg en woningcorporaties, ook hier heeft Stadlander zich bij aangesloten.

1.6 Deelname Regionaal Kompas

Naast de samenwerking met de gemeenten waar Stadlander woningen heeft, zijn wij ook lid van het Regionaal Kompas. 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 zijn naast de regionale voorrangregeling (lopend sinds 2015) projecten als Housing First en Sober Wonen opgestart.

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 2 jarige begeleiding te gaan bouwen aan hun toekomst.

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

Er worden regionaal 12 trajecten (woningen) aangeboden, daarvan levert Stadlander er 3. De eerste trajecten zijn succesvol afgerond. Op dit moment heeft Stadlander 2 woningen verhuurd aan Housing First kandidaten.

Via het project Sober Wonen worden perspectievolle daklozen die korter dan 2 jaar dakloos zijn onder begeleiding gehuisvest. Zij krijgen zo de kans om hun leven weer op te pakken. Na zes maanden moeten zij weer in staat zijn om zelfstandig mee te draaien in de maatschappij. Inmiddels wordt geëvalueerd of deze projecten een vervolg krijgen.

Bijzondere aan dit project is dat Wijzijn Traversegroep de woning huurt van Stadlander. 3 "ex" daklozen huren een kamer in de woning. Als blijkt dat een woning niet via de reguliere weg (zuidwestwonen.nl of klikvoorwonen.nl) geregeld kan worden, mag er een aanvraag voor de Regionale Voorrangregeling West-Brabant gedaan worden. In 2020 zijn er geen voor Stadlander aangevraagd, Zuidwestwonen biedt nog genoeg kansen om relatief snel aan een woning te komen.

2. Huurder Centraal: verhuur

2.1 De woningmarkt

Door overheidsbeleid is onze klantengroep sterk aan het 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.



Dit vraagt ook om aandacht voor financiële scheefwoners; mensen met een middeninkomen die wonen in een goedkope sociale huurwoning, bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Het is met name aan gemeenten en marktpartijen om te zorgen dat voor deze groep voldoende alternatieve woningen, zowel in de koop- als vrije huursector, beschikbaar zijn. Stadlander heeft in dit segment een kleinere rol. Een andere uitdaging ligt in de doorstroming van ouderen met een te grote en/of een niet-zorggeschikte woning. Als corporatie bevorderen we via het reguliere verhuurproces én bemiddeling de doorstroming van onze huurders.

De samenleving verandert en dat is ook terug te zien in de samenstelling van de huishoudens. De vergrijzing is bepalend voor die toekomstige samenstelling. In ons werkgebied zien we bijvoorbeeld dat in al onze scenario's (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 ongeacht scenario 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 zal zijn 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. Eerst naar sociale huurwoningen en in een later stadium ook naar koopwoningen. Daarom stellen we ons de vraag hoe we omgaan met de bestaande huur- en koopwoningen. Van meer naar beter is daarbij het uitgangspunt. Voor de corporatie ligt een opgave in de transformatie van ons bestaand bezit en dienen we slechts toe te voegen wat ontbreekt.

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 2020 bedroeg het woningbezit van Stadlander 14.075 (zelfstandige) woningen, waarvan er 878 als niet-DAEB worden verhuurd. Stadlander verhuurt haar woningen in verschillende huurklassen.

Huurwoningen boven de liberalisatiegrens en ander niet-DAEB vastgoed zien wij 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 (€ 39.055 – € 43.574) die in de sociale sector of reguliere particuliere huursector onvoldoende kans op huisvesting hebben.

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

DAEB	<= 432,51	<=663,40	<=737,14	>737,14	
Bergen op Zoom	1.166	5.794	1.399	172	8.531
Roosendaal	15	187	65	8	275
Steenbergen	197	956	262	41	1.456
Tholen	383	1.700	322	7	2.412
Woensdrecht	71	297	138	17	523
Eindtotaal	1.832	8.934	2.186	245	13.197
Niet-DAEB	<= 432,51	<=663,40	<=737,14	>737,14	
Bergen op Zoom	-	65	126	528	719
Roosendaal	-	-	-	-	-
Steenbergen	-	7	17	37	61
Tholen	-	3	13	22	38
Woensdrecht	-	7	4	49	60
Eindtotaal	-	82	160	636	878

2.3 Huurverhoging

Stadlander heeft de jaarlijkse huurverhoging voor haar sociale doelgroep, die in een sociaal (DAEB) gelabelde woning wonen per 1 juli 2020 beperkt tot 2,6 %. Voor de huurders die behoorden tot de laagste inkomenscategorieën en die in 2020 kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen kregen, werd de huur niet verhoogd.

De huishoudens in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen een marktconforme verhoging.

Stadlander heeft, in afwijking met voorgaande jaren, in 2020 geen gebruik meer gemaakt voor de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Stadlander heeft uitvoering gegeven aan het Sociaal Huurakkoord, zoals dit tussen Aedes en de Woonbond was overeengekomen. In dat kader zijn op 2 maart 2020 2.808 huurders aangeschreven omdat zij, op basis van de huurprijs, voor huurbevrozing in aanmerking kwamen. En 233 huurders omdat zij in aanmerking kwamen voor een huurverlaging. Als resultaat hiervan zijn 446 aanvragen voor huurbevrozing ontvangen, waarvan 178 daadwerkelijk zijn toegekend. Voor huurverlaging zijn 21 verzoeken ontvangen, wat in 8 gevallen geleid heeft tot een daadwerkelijke huurverlaging.

De huurverhoging 2020 is als volgt aangezegd:

- 2.791 huurders een huurverhoging van 0,0% (kwijtschelding gemeentelijke belastingen);
- 1.346 huurders een huurverhoging van 0,0% (overschrijding aftoppingsgrens/maximale huur, sociale plannen en Sociaal Akkoord);
- 9.223 huurders een huurverhoging van 2,6%.

Voor de woningen die vallen onder het geliberaliseerde segment hanteert Stadlander huurverhogingen die passen in de lokale en regionale huurmarkt.

Als gevolg van de aangezegde huurverhogingen zijn slechts 19 bezwaarschriften (ten opzichte van 60 bezwaarschriften in 2019) ontvangen. Van deze bezwaarschriften zijn er 14 ingetrokken door de huurder. Dit naar aanleiding van contact met de huurder. Er zijn in augustus 2020, 5 verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie. Eén bezwaarschrift is na het indienen bij de Huurcommissie alsnog door de huurder ingetrokken. In drie dossiers is een zgn. Voorzittersuitspraak gedaan (is een verkorte procedure) omdat de reden voor het bezwaar niet rechtsgeldig was. Eén bezwaarschrift is nog in behandeling, omdat op dit adres al een procedure i.v.m. onderhoudsgebreken loopt. (Mede door de Corona crisis loopt deze procedure langer dan gebruikelijk is.)

2.4 Meerhurenbeleid

Al geruime tijd ontvangt Stadlander signalen 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 de loop van 2020 heeft een positieve eerste evaluatie plaats gevonden en is bepaald om verder te onderzoeken hoe in 2021 het meerhurenbeleid verder uitgerold kan worden.

2.5 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 er namelijk van uit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning heeft kunnen vinden. Na deze periode vervalt de inschrijving en kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven. De gemiddelde zoektijd bij Stadlander in 2020 was 10,2 maanden. Ten opzichte van 2019 en 2018, toen de zoektijden respectievelijk 8,6 en 7,3 maanden waren, is de zoektijd 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, Zeeuwlant uit Zierikzee, L'escout 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 verhuuring 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	2020	2019
24-uurs model (oude versie ZWW)	-	405
24-uurs model eerste reactie	2	2
24-uurs model inschrijfduur	517	178
24-uurs model loting	12	12
24-uurs model snelle reageerder	-	1
Bemiddeling	120	138
Eerste reactie	15	105
Inschrijfduur	328	394
Lotingmodel	23	49

Optiemodel	14	9
Vrij sector 24-uurs model (inschrijfduur)	20	4
Vrije sector eerste reactie	16	10
Totaal	1.067	1.307

De afname ten opzichte van 2019 is te verklaren door enerzijds de minder opgeleverde nieuwbouw in 2020 en anderzijds vermoeden we dat de verhuiscapaciteit is afgenomen door de coronacrisis.

2.6 Aantal nieuwe huurcontracten

In 2020 sloot Stadlander 1.067 huurcontracten af. Het betrof 1.022 bestaande woningen en 45 nieuwbouwwoningen (34 woningen in Bergen op Zoom en 11 woningen in Halsteren).

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 € 619,01 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 663,40 (3- of meerpersoonshuishoudens). Aan huishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn, maar waarvan het inkomen lager is dan € 39.055 mogen woningen met een kale huurprijs tot € 737,14 worden toegewezen.

In 2020 zijn er totaal 1.012 woningen verhuurd waarvan de huurprijs lager of gelijk was aan € 737,14. Er zijn geen toewijzingen geweest op of onder de basishuur. De drie volgende schema's laten zien hoe de verhueringen zich verhouden tot passend toewijzen.

Eenpersoons huishouden					
Leeftijd	Jaarinkomen	kale huurprijs ≤ 432,51	kale huurprijs > 432,51 ≤ 619,01	kale huurprijs > 619,01 ≤ 737,14	Totaal
Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 23.225	212	220	2	434
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 23.225	1	15	90	106
AOW-leeftijd en ouder	t/m 23.175	11	63	1	75
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 23.175	-	5	18	23
Totaal		224	303	111	638
Tweepersoons huishouden					
Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 31.550	14	101	1	116
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 31.550	-	2	29	31
AOW-leeftijd en ouder	t/m 31.475	3	32	2	37
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 31.475	-	4	15	19
Totaal		17	139	47	203
Drie- en meerpersoons huishouden					
Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 31.550	2	141	4	147
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 31.550	-	3	21	24

AOW-leeftijd en ouder	t/m 31.475	-	-	-	-
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 31.475	-	-	-	-
Totaal		2	144	25	171

De Woningwet biedt woningzoekenden, die net buiten de regels van passend toewijzen vallen, de mogelijkheid tot een sociale huurwoning. Hiervoor zijn verschillende categorieën. 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 1.012
Inkomen te laag voor huurprijs	5%	10	0,99%
Inkomen > € 39.055 en ≤ € 43.574	10%	13	1,28%
Inkomen > € 43.574 en vrije toewijzing	10%	10	0,99%

Van de in totaal 1.067 (1.012 sociaal en 55 vrije sector) toegewezen woningen zijn er 120 (11,2%) 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	2020	2019	2018
Bijzondere voorrang	24	35	17
Calamiteit	-	-	6
Contractovername	2	3	4
Doorstroming	1	2	1
Herstructurering	7	27	13
Medisch maatwerk	11	10	5
Statushouder	43	22	44
Tijdelijke verhuur	22	23	32
Toewijzing woning vrije sector	3	13	9
Woningruil	7	3	2
Totaal aantal	120	138	133

2.7 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen

In 2020 zijn 238 woningen op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd en 71 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 leegstandsbeheerders 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		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
VPS	2	-	-	-	2	3
VVB Wonen	69	66	44	62	59	76
Stadlander	-	-	-	176	117	137
Totaal	71	66	44	238	178	216

2.8 Aantal aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening

In het woonruimtebemiddelingsstelsel Zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting van urgente woningzoekenden opgenomen. We onderscheiden verschillende voorrangsregelingen. Een sociale voorrang 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 sociale voorrang of voorrang relatiebreuk aan een aantal spelregels verbonden. Op verzoek van Zuidwestwonen.nl beoordeelt Vraagwijzer als extern adviseur de sociale voorrang aanvragen en adviseert Zuidwestwonen.nl over het wel of niet toekennen van een voorrang. Voorrang relatiebreuk wordt door het beheer van Zuidwestwonen.nl beoordeeld.

Naast de sociale voorrangregeling kennen we ook een medische voorrangsregeling. Heeft een klant door fysieke beperkingen, zorgbehoefte of psychische problemen dringend een andere woning nodig, dan kan hij een woonzorgindicatie aanvragen. Hiervoor kan de klant zelf terecht bij Vraagwijzer, die daaropvolgend Zuidwestwonen.nl adviseert. Een WMO-indicatie die door de gemeente wordt afgegeven, wordt door Zuidwestwonen.nl overgenomen als medische voorrang in de inschrijving als woningzoekende.

In 2020 hebben 59 woningzoekenden na reactie op het woningaanbod én met behulp van hun voorranglabel een woning toegewezen gekregen. Dit is 5,5% van de totale verhuringen.

De verdeling per voorrangscategorie is als volgt:

Urgentie	2020	2019	2018
Relatiebreuk	34	29	25
Sociale voorrang	4	8	11
Medische voorrang – wandelstok	2	2	7
Medische voorrang – rollator	11	6	7
Medische voorrang – rolstoel	3	5	3
Medische voorrang – maatwerk	5	5	5
Totaal aantal	59	55	58

2.9 Regionale voorrangsregeling

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

In 2020 is er nog 1 traject van 2019 toegewezen. In 2020 waren er in totaal 33 aanvragen voor de regionale voorrangsregeling, waarvan er 30 goedgekeurd zijn. 13 aanvragen zijn toegekend aan Stadlander, waarvan er 2 geweigerd zijn. Nog 2 personen moeten in 2021 geplaatst worden.

De aantal aanvragen zijn door de corona wat minder dan de afgelopen jaren. Er kon geen nazorg geleverd worden waardoor wij geen plaatsingen hebben toegekend. Als er geen nazorg wordt geleverd is de kans tenslotte groot dat het traject misgaat.

De verwachting is wel dat de komende jaren de aanvragen zullen gaan groeien. De geldkraan bij de WMO Bergen op Zoom wordt steeds verder dicht gedraaid. Hierdoor zullen cliënten steeds korter verblijven in een woonbegeleidingstraject. Dit vinden wij een zorgelijke ontwikkeling.

Op dit moment loopt er bij de centrumgemeente Bergen op Zoom een onderzoek naar de plaatsing van cliënten in een reguliere huurwoning. In het onderzoek wordt ook meegenomen wat de meerwaarde is om een plaatsing via de RVR WB te doen. Of dat het anders ingericht moet worden omdat er nog veel woonbegeleiding zorgpartijen niet aan gesloten zijn bij de RVR WB.

2.10 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 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 NAW-gegevens van de statushouder en hieruit kan ook 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 2020 van de gemeente Bergen op Zoom bedroeg 46 personen. Er is samen met de gemeente hard gewerkt om de taakstelling en de opgelopen achterstand (50), door het niet doorgaan van het Brabantpact, in te halen. In totaal zijn er, samen met particuliere huisvesters, 70 statushouders gehuisvest. Stadlander heeft 27 woningen aan de gemeente kunnen aanbieden. Door de lockdown in verband met het Corona-virus konden aan het eind van het jaar niet alle statushouders verhuizen naar hun woning. Ze hebben de woning alleen kunnen bezichtigen en het huurcontract getekend. Door de sluiting van de (kringloop)winkels kunnen ze de woning niet inrichten. Gelukkig heeft het COA ingestemd dat deze mensen wel langer in het AZC kunnen blijven. Alleen omdat ze nog in een AZC verblijven heeft het COA hen nog niet geregistreerd als 'geplaatst' en tellen ze nog niet mee in de taakstelling. De achterstand bedroeg per 31 december 2020 26 personen.

	2020	2019	2018
Aantal nog te plaatsen per 1-1	50	84	93
Taakstelling	46	46	92
Totaal te plaatsen	96	130	185
Aantal geplaatst	70	80	101
Aantal te plaatsen per 31-12	26	50	84
Aantal woningen geleverd	27	18	37
Woningen aangenomen door gemeente	27	18	36
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-	-	1

Gemeente Steenbergen

In 2020 was de taakstelling van de gemeente Steenbergen 18 personen en was er een achterstand van 15 personen. In totaal zouden er 33 personen gehuisvest moeten worden. In de gemeente Steenbergen komen niet veel geschikte woningen beschikbaar. Ook kunnen statushouders niet in alle wijken geplaatst worden in verband met een op handen zijnde herstructurering. Aan het begin van de Covid-19-pandemie kon Vluchtelingenwerk geen statushouders plaatsen. Omdat er toen geen uitzicht was op wanneer wel geplaatst kon worden heeft de gemeente de aangeboden woning teruggegeven aan Stadlander. Voor een anderen aangeboden woning was geen passende koppeling van een statushouder. Samen met woningstichting Woonkwartier zijn er in 2020 23 personen gehuisvest. De achterstand bedroeg per 31 december 2020 10 personen.

	2020	2019	2018
Aantal nog te plaatsen per 1-1	15	11	1
Taakstelling	18	18	34
Totaal te plaatsen	33	29	35
Aantal geplaatst	23	14	24
Aantal te plaatsen per 31-12	10	15	11
Aantal woningen geleverd	6	1	4
Woningen aangenomen door gemeente	4	1	3
Niet gebruikt ivm passende koppeling/Covid-19	2	-	1

Gemeente Woensdrecht

De taakstelling van de gemeente Woensdrecht was in 2020 15 personen en was er een achterstand van 3 personen. In totaal zouden er 18 personen gehuisvest moeten worden. In de gemeente Woensdrecht heeft Stadlander beperkt bezit en worden er weinig woningen opgezegd. Stadlander heeft twee woningen kunnen aanbieden aan de gemeente. Samen met woningstichting Woensdrecht zijn er in 2020 15 personen gehuisvest. De achterstand in gemeente Woensdrecht bedroeg per 31 december 2020 drie personen.

	2020	2019	2018
Aantal nog te plaatsen per 1-1	3	6	-10
Taakstelling	15	16	31
Totaal te plaatsen	18	22	21
Aantal geplaatst	15	19	15
Aantal te plaatsen per 31-12	3	3	6
Aantal woningen geleverd	2	-	3
Woningen aangenomen door gemeente	2	-	1
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-	-	2

Gemeente Tholen

In 2020 bedroeg de taakstelling van de gemeente Tholen 18 personen. Stadlander heeft 10 woningen aan de gemeente aangeboden. Een statushouder heeft na het verkrijgen van zijn woning vrij snel een andere woning aangeboden gekregen. Zijn nareizigers kwamen al sneller dan voorzien was en zijn eerste woning was niet passend. Deze woning is na zijn vertrek weer aangeboden aan een andere statushouder. Net als bij de gemeente Bergen op Zoom heeft de gemeente Tholen te maken met het niet kunnen verhuizen van statushouders door de lockdown. De gemeente Tholen heeft met het COA hierover overleg gehad en afgesproken is dat deze mensen twee weken langer, in totaal vier weken na moment van plaatsing, in het COA mogen verblijven. Hierdoor zijn de accurate cijfers niet ingevoerd in het klantvolgsysteem van het COA waardoor het lijkt of de gemeente Tholen 2020 afsluit met een achterstand (5) in de taakstelling. De gemeente betaalt echter al wel de uitkering van deze mensen en ze zijn ingeschreven in de basisadministratie. De gemeente heeft de Provincie Zeeland op de hoogte gebracht van de daadwerkelijke stand in de taakstelling van een voorstand van vier personen. Deze cijfers zijn gebruikt in het onderstaande overzicht.

	2020	2019	2018
Aantal nog te plaatsen per 1-1	-	-8	-21
Taakstelling	18	18	37
Totaal te plaatsen	18	10	16
Aantal geplaatst	22	10	24
Aantal te plaatsen per 31-12	-4	-	-8
Aantal woningen geleverd	10	2	6
Woningen aangenomen door gemeente	10	2	4
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen	-	-	2

2.11 Huurachterstanden en activiteiten huurincasso

Stadlander hanteert een strikte incassoprocedure, waarbij we huurders met brieven en persoonlijk contact zo vroeg mogelijk aanspreken op een betalingsachterstand. Het incassoteam probeert de huurders te benaderen voor er grote achterstanden ontstaan. Bijvoorbeeld via e-mail of telefonisch. Wanneer er dan nog geen contact is geweest, proberen we bij de huurder langs te gaan. Betalingsregelingen treffen we op maat. Vanaf 1 januari 2021 is er een wijziging in de Wet Schuldhulpverlening. Deze wijziging maakt het mogelijk dat Stadlander samen met de gemeenten Tholen, Steenberg, Bergen op Zoom en Woensdrecht, en de maatschappelijke partners in de gemeenten de huurders nog sneller naar een schuldevrije toekomst helpen.

Van de 48 aangezegde ontruiming in 2020 als gevolg van betalingsachterstand is het in vijf 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 ontruiming sterk gedaald. Uiteraard hebben de maatregelen omtrent corona hier ook invloed op gehad, gedurende vier maanden mocht er niet worden ontruimd.

Van de 48 aanzeggingen hebben zeven huurders alsnog de gehele achterstand betaald en is er in acht zaken alsnog een betalingsregeling afgesproken nadat het grootste deel van de vordering voor de ontruimingsdatum is betaald. 19 huurders hebben samen met een schuldhulpverlener de ontruiming voorkomen. Vier huurders hebben veel kosten voorkomen door net voor de ontruimingsdatum zelf de sleutels in te leveren en vijf keer is de ontruiming uit coulance of op verzoek van de politie opgeschort.

	2020	2019	2018
Aantal aangezegde ontruiming	56	119	94
Aantal doorgegaan	8	27	28
Vanwege huurachterstand	5	15	23
Vanwege overlast / woonfraude	3	12	5

Werkwijze persoonlijker

Sinds 2019 hebben onze incassomedewerkers 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 naar 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 informeren. Hiervoor hebben we duidelijke huis-aan-huis kaarten en een heldere WIK-brief ontwikkeld.

Wet Incassokosten (WIK)

In 2020 hebben we het incassoproces iets versoepeld. Voorheen stuurden we vanuit de incasso afdeling zelf de WIK brief. Na ontvangst van deze brief krijgt de huurder nog veertien dagen de kans om kosteloos de huurachterstand te voldoen. Wanneer er binnen die termijn geen volledige betaling is ontvangen gaat het dossier direct naar de gerechtsdeurwaarder en is de huurder kosten verschuldigd.

Vanwege het Corona-virus stuurde Stadlander in 2020 eerst een aanmaning. De WIK-brief werd pas door de deurwaarder verstuurd, hierdoor duurde het twee weken langer voor de huurder met incassokosten werd belast.

2.12 Woonfraude

In 2020 hebben we 101 openstaande woonfraude zaken uit 2019 meegenomen en hebben we 207 woonfraude zaken geopend. Daarvan zijn er in 2020 164 afgesloten. Eind 2020 hebben we nog 144 lopende woonfraude zaken. Bij twaalf adressen zijn invallen gedaan met betrekking tot hennep, hard drugs of xtc-lab. De toename die wij zien in de regio baart ons ernstige zorgen.

2.13 Regionale Geschillencommissie

In 2020 zijn er bij de commissie twee klachten over Stadlander binnen gekomen. Beide klachten zijn alsnog zonder verdere behandeling door de commissie minnelijk geregeld.

2.14 Vrije sector huur

De portefeuille in 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 2020 in totaal 550 eenheden. Eind 2019 waren dit nog 531 woningen.

In 2020 zijn 19 woningen aan de vrije sectorportefeuille (met een vrije huurovereenkomst) toegevoegd, waarvan 12 woningen uit de voormalige sociale huurportefeuille, 3 nieuwbouwappartementen in het voormalige kantoor op het Veolia terrein en 4 grondgebonden woningen nieuwbouw aan het Zilverschoonplein.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vrije sector huur in 2020 kwam uit op 98,6 %. Dit is net iets hoger dan vorig jaar toen de bezettingsgraad uitkwam op 98,1%. In totaal zijn er 55 woningen verhuurd in het vrije huursegment in 2020.

Ook in 2020 verloopt de verhuur in het vrije huursegment goed. De woonoppervlakte is van grote invloed op de afgegeven markthuur. In praktijk blijkt het afwerkingsniveau en de omgevingsfactoren een nog zwaarder aandeel te hebben dan enkel de m2 prijs. In woningen uit het voormalige DAEB bezit zijn er aanpassingen in de afwerking nodig om de markthuur te realiseren.

De vraag naar middeldure vrije sector huurwoningen met huurprijzen tussen de € 735,- en € 875,- per maand is nog steeds groot. Dit leiden wij af uit de reacties die wij gekregen hebben uit ons regionaal woningaanbodstelsel ZuidWestWonen. Zij vertegenwoordigen een groot aandeel van alle ingeschrevenen op ons platform terwijl het aanbod in dit segment minder is.

Woningen boven de € 875,- per maand zijn door de hogere inkomenseisen voor een beperkte doelgroep bereikbaar. Daarentegen hebben zij wel veel keuzemogelijkheden, zowel in huur als koop. Het kopen van een woning is voor deze categorie een alternatief, maar door het vele overbieden kiezen sommigen ervoor om nu voor huur te gaan. Dit is een extra druk die wij goed moeten blijven monitoren als de huizenprijzen in de koopmarkt dalen is er een reële kans dat deze mensen alsnog gaan kopen.

Het perspectief voor 2021 is positief, maar het blijft net als in 2020 een uitdaging door de blijvende hoge concurrentie vanuit het koopsegment en het geliberaliseerde huursegment.

Voor de vrije huursector hebben de coronamaatregelen tot op heden geen invloed gehad op de verhuur, wel zien we een lichte daling in het aantal woningen die worden opgezegd. Het aantal huuropzeggingen is vooral in het laatste kwartaal van het jaar afgenomen en de verwachting is dat deze trend zet zich door gaat zetten door de strengere maatregelen begin 2021.

2.15 Verkopen 2020

In 2020 zijn 77 woningen verkocht uit de bestaande verkoopportefeuille. Daarnaast zijn er 7 woningen uit de slimmer kopen portefeuille verkocht of afgerekend. De reguliere verkopen zijn uit te splitsen in 65 verkopen in de vrije markt en 12 verkopen aan bestaande huurders. De verkopen binnen de vrije markt vinden met name aftrek onder jonge starters, echter door de gestegen prijzen zien we ook steeds meer doorstromers onder de doelgroep. Vanwege de historisch lage rente versus stijgende huurprijzen zien we ook weer een toenemende koopbereidheid bij onze huurders. In november en december zijn er nog nauwelijks woningen gepasseerd vanwege de verkoopstop tijdens de Corona-lockdown en de aanpassing van de overdrachtsbelasting per 1-1-2021 naar 0% voor starters onder de 35 jaar.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ongeveer € 175.000 en dit is enkele procenten hoger dan in 2019. Bij sommige woningen in gewilde kernen is de prijsstijging eerder 10%, echter het verschil in gemiddelde valt laag uit aangezien er in 2019 incidenteel een aantal forse koopsommen bij zaten.

De verwachting voor 2021 is een gelijk tot licht lager aantal te verkopen woningen. De oorzaak is de teruglopende verkoopvoorraad en met name de verkoopstop tijdens de Corona-lockdown. Daarnaast verwachten we een korte doorlooptijd vanwege een grote vraag en verder stijgende koopprijzen vanwege de lage hypotheekrente en het zeer geringe aanbod op de koopmarkt. We zien de vraag vanuit het stedelijk gebied naar de kleine kernen fors toenemen. Dit kan een oorzaak vanuit het thuiswerken zijn, maar met name ook omdat het prijsniveau in het stedelijk gebied enorm hoog is.

2.16 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 zorgvastgoed

in West-Brabant trekt aan. Met name is er meer vraag naar koop van zorgvastgoed ontstaan. Stadlander speelt in op deze toenemende vraag naar zorgvastgoed. In 2020 heeft Stadlander vier locaties verkocht, waarvan twee intramurale zorglocaties. Deze verkopen waren van dusdanige omvang dat de marktwaarde van de BOG portefeuille met 25% is gedaald. De institutionele vastgoedportefeuille van Stadlander neemt af. Behouden blijft een portefeuille van toegevoegde waarde voor onze primaire doelgroep.

Voor de regio waarin Stadlander actief is, is er sprake van een gelijkblijvend huurniveau. Wel zien wij een stijging in de vraag naar eerstelijns zorg en komt er meer diversiteit in zorgpartijen in de regio. Kortom: Stadlander participeert mede in de verkoop, de leegstand is vooralsnog minimaal en huurprijzen blijven gehandhaafd.

Vanuit corona heeft Stadlander met een aantal BOG huurders een regeling getroffen in de hoop de ondernemers te ondersteunen in deze moeilijke tijden.

2.17 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. Voor eigenaren is er de mogelijkheid om online mee te kijken met hun eigen VvE. Zij hebben zo inzage in hun persoonlijke gegevens, betalingen en actuele informatie over de VvE (zoals jaarrekening, begroting, notulen vergaderingen etc.). De kascommissie van een VvE heeft de mogelijkheid om geheel digitaal de controle van de jaarstukken uit te voeren. In 2020 zijn door de Corona maatregelen een aantal VvE vergaderingen in overleg met het VvE bestuur uitgesteld.

VvE beheer levert de gegevens aan voor de afrekening servicekosten met de huurders van Stadlander in een VvE complex. De eigenaar-vertegenwoordigers van Stadlander in VvE's en overige collega's die te maken hebben met VvE's in hun dagelijkse werkzaamheden kunnen met vragen en problemen bij VvE beheer terecht.

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, waarmee op strategisch niveau overleg plaatsvindt. Wij zijn blij dat in 2020 de samenwerking tussen Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom en het Platform weer is opgepakt en dat er wordt geprobeerd op belangrijke strategische onderwerpen weer één advies uit te brengen.

In 2020 heeft het voor- en najaarsoverleg vanwege de coronamaatregelen niet plaatsgevonden, maar is ervoor gekozen om vragen en onderwerpen schriftelijk of telefonisch af te handelen. In eerste instantie was er bij de Huurdersorganisaties geen behoefte of waren de middelen niet toereikend om digitaal te overleggen. Naarmate de periode van niet fysiek kunnen overleggen voortduurde, ontstond die behoefte wel, zowel vanuit de kant van Stadlander als van de huurdersorganisaties. Daarom zijn we gaan inventariseren wat de huurdersorganisaties nodig hadden om wél digitaal te kunnen overleggen en ze hierin – indien nodig – te faciliteren. Vanaf oktober konden we elkaar via MS Teams-vergaderingen gelukkig weer ontmoeten. Zowel de periodieke overleggen met de relatiemanagers als de ingeplande strategische overleggen werden vanaf dat moment weer opgepakt.

Ons voornemen om de huurdersorganisaties steeds eerder te betrekken bij onderwerpen en hun standpunt mee te nemen in onze overwegingen, hebben we in 2020 ook verder vormgegeven. Dit wordt zeer gewaardeerd.

Alle maatregelen die moesten worden getroffen vanwege corona en die dus onze huurders treffen, zijn ook altijd direct met de huurdersorganisaties gedeeld. We vinden het belangrijk om hen hiervan op de hoogte te houden en open te staan voor vragen van hun kant.

De huurdersorganisaties kregen weer over verschillende onderwerpen informatie en gaven ons advies over het gebiedsbeheer, de jaarlijkse huurverhoging, de voorgenomen sloop en verkoop van een aantal complexen en het ondernemingsplan.

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

In de visitatie over 2016-2019 hebben de Huurdersbelangenverenigingen zeer kritisch geoordeeld over de samenwerkrelatie met Stadlander. De HBV's hebben te weinig invloed op het beleid van Stadlander en ondervinden last van de interne communicatie. Ze zien de laatste tijd wel een positieve ontwikkeling.

Huurjubilarissen

Jaarlijks waardeert Stadlander zijn huurjubilarissen. Sinds enkele jaren gebeurt dit in samenwerking met Samen Doen. In 2019 is het waarderen van de jubilarissen uitgebleven door organisatorische redenen. Natuurlijk zijn we de jubilarissen van 2019 niet vergeten. In 2020 zijn zowel de jubilarissen van 2019 als van 2020 gewaardeerd voor hun trouwe huurderschap, in totaal 819 huurders. We hebben speciale 1,5 meter felicitatiematten laten maken en hebben de jubilarissen op veilige afstand bezocht en bloemen met een Samen Doen pas overhandigd. Onze huurders hebben deze actie enorm gewaardeerd en waren blij met een praatje aan de voordeur. Corona heeft hier maar een klein beetje roet in het eten gegooid, de laatste jubilarissen konden niet meer bezocht worden door de aangescherpte maatregelen. Deze jubilarissen krijgen in 2021 alsnog hun waardering toegezonden.

3.2 Pareltsjes

Stadlander is trots op haar pareltsjes. 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. Zeker in dit jaar vonden we het belangrijk om onze pareltsjes te bedanken voor hun inzet.

Het was door de Corona-maatregelen een minder feestelijke aangelegenheid dan afgelopen jaar, maar niet minder gemeend. Dit was ook te merken aan de pareltsjes zelf, want de meesten waren erg blij met de aandacht en het cadeau. Een cadeau met een verhaal. Zo komt een deel van het cadeau ten goede aan een goed doel en met een bloemenbon is ook gedacht aan de lokale bloemist.

Juist nu staan er bewoners op, die oog hebben voor hun medebewoners en een stapje extra zetten om samen, in tijden van Corona, prettig te kunnen blijven wonen. Daar zijn wij als Stadlander, maar zeker ook de huurders erg blij mee.

3.3 Op de koffie

Het derde jaar 'op de koffie' bij onze huurders liep door de coronacrisis anders dan gehoopt. We wilden graag dat alle medewerkers van Stadlander in duo's bij onze huurders op gesprek zouden gaan. Met als doel een beter beeld te krijgen wat de huurder van ons verwacht en daardoor de relatie tussen huurder en Stadlander hechter te maken. Door onze bezoeken geven onze medewerkers een gezicht aan Stadlander.

In 2020 hebben uiteindelijk 19 gesprekken plaatsgevonden, verspreid over ons hele gebied. Met 23 mensen hadden we nog een afspraak staan, maar het gesprek heeft uiteindelijk niet meer plaatsgevonden.

De reacties van de 19 huurders waren wederom positief. In de gevoerde gesprekken zijn uiteenlopende onderwerpen besproken zoals wat men van de woning en de woonomgeving vindt, hoe is het sociaal netwerk van de huurder, wat vindt de huurder van de dienstverlening van Stadlander en hoe zien ze hun toekomstperspectief: blijven wonen of verhuizen.

We gebruiken de input om onze werkzaamheden beter aan te sluiten op de verwachtingen van de huurders. Vanwege het lage aantal bezoeken kunnen we geen conclusies trekken en kunnen we dus nu geen aanpassingen doorvoeren. Zodra het verantwoord is pakken we in 2021 de waardevolle 'op de koffie'-gesprekken weer op.

3.4 Regionale samenwerking in de prestatieafspraken

De Brabantse Wal-gemeenten en de gemeente Tholen, zeven betrokken huurdersverenigingen en de woningcorporaties Woonkwartier, Woningstichting Woensdrecht en Stadlander hebben eind 2016 regionale prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017-2020 om de samenwerking rond wonen in de regio verder te concretiseren en te verdiepen. De ondertekenaars geven gezamenlijk en ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van de regio. Ook in 2019 zijn partijen aan de slag gegaan met de jaarschijven per gemeente en het uitvoeren en monitoren van de gemaakte afspraken. Er wordt open en transparant samengewerkt.

Belangrijke gesprekspunten in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en de inzet in kernen, wijken en buurten. Begin 2019 heeft eveneens een evaluatie plaatsgevonden over hoe alle partners tegen de huidige vorm en het proces van de prestatieafspraken aankijken. Dit ter voorbereiding voor het maken van nieuwe afspraken in 2020. Conclusie is dat alle partners de meerwaarde zien van regionale samenwerking omdat één regionale woningmarkt de basis is. Toch ligt de energie bij partijen vaak op lokaal niveau. In 2020 zijn we aan de slag gegaan om met genoemde partijen te komen tot nieuwe afspraken voor de periode 2021-2024.

3.5 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. Samen 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

Met de gemeente Bergen op Zoom wordt op veel onderdelen intensief samengewerkt. Er vindt meerdere keren per jaar constructief overleg plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. In het kader van de prestatieafspraken en als onderdeel daarvan de vast te stellen jaarschijf vindt ook veelvuldig ambtelijk overleg plaats. Daarnaast is er ruimte om elkaar over en weer rechtstreeks te benaderen om acute zaken te bespreken. Ook bestuurlijk complexe en/of gevoelige zaken worden door beide partijen constructief ingestoken. In dergelijke dossiers, waaronder het plaatsen van statushouders, de herstructurering van Gageldonk-West en de focus op betaalbaarheidsproblemen/schuldenproblematiek, heeft dat al tot goede resultaten geleid.

Eind 2019 is de ambitie uitgesproken om nog meer op te trekken vanuit een gezamenlijke visie. In 2020 hebben we samen met gemeente en huurderbelangenverenigingen de ambitie uitgesproken om uit het gehele pakket van prestatieafspraken een top 5 (speerpuntenagenda) te destilleren. In het eerste kwartaal van 2021 zullen we bestuurlijk deze speerpuntenagenda vaststellen en komen tot uitvoeringsafspraken.

Over deze samenwerking ligt wel een deken van bezuinigingen van de gemeente. Bergen op Zoom staat er financieel slecht voor. Bezuinigingen raken tal van samenwerkingsterreinen en dat maakt het in dagelijkse werkpraktijk geregeld lastig om dossiers daadkrachtig in z'n vooruit te krijgen. Op de eerste bezuinigingsronde heeft Stadlander met de HBV Bergen op Zoom en HBV Halsteren/Lepelstraat een gezamenlijke brief aan de gemeenteraad gestuurd met de zeer klemmende oproep de minima te ontzien. De minima zijn in de eerste bezuinigingsronde daadwerkelijk ontzien. Maar er komen nog twee bezuinigingsronden in 2021 aan. En dat baart Stadlander wel zorgen.

Steenbergen

De samenwerking met de gemeente Steenbergen is op dezelfde constructieve wijze als in 2019 voortgezet. De overlegstructuur is evenals in Bergen op Zoom als gevolg van de te maken prestatieafspraken intensief. Daarnaast worden bestuurlijk gevoelige dossiers afzonderlijk besproken en opgepakt. In 2020 zijn met gemeente en huurdersbelangenvereniging de eerste verkenningen gemaakt om de op stapel staande transformatieopgave in met name het centrumgebied van Steenbergen in gezamenlijkheid te realiseren.

Tholen

Ook in 2020 hebben we naast het traject rondom de prestatieafspraken weer intensief samengewerkt met de gemeente Tholen. De ambtelijke overleggen zijn al snel digitaal opgepakt; het bestuurlijk overleg in maart is komen te vervallen, het najaarsoverleg is wel (digitaal) doorgedaan. Het netwerkoverleg dat altijd gekoppeld is aan het najaarsoverleg kon helaas geen doorgang vinden.

Gezamenlijk hebben we aandacht voor thema's als o.a. woningbouw, duurzaamheid en participatie. Evenals voorgaande jaren was de herstructurering van Sint Maartensdijk-West weer een belangrijk punt op de agenda. Maar er zijn meer locaties in de gemeente Tholen die onze aandacht vragen. Zo hebben onze herstructureringsconsulenten de huurders van 19 woningen aan de Bosstraat en Tienhoven in St. Annaland begeleid naar nieuwe huisvesting en in Scherpenisse de bewoners van 7 woningen aan de Laban Deurloostraat. De gemeente Tholen en Stadlander hebben al eerder afgesproken om gezamenlijk aan de slag te gaan met de aanpak van de fysieke ingrepen van de sociale voorraad. Hiervoor is in 2020 de wijken- en kernvisie uitgewerkt en in concept gepresenteerd aan de gemeente. In 2021 zal de precieze doorvertaling naar de kernen en de prioritering samen met de gemeente verder worden vormgegeven. Hierbij is Stadlander ook afhankelijk van de keuzes die de gemeente gaat maken met betrekking tot de verduurzamingsopgave.

Woensdrecht

Ook met de gemeente Woensdrecht vindt in het kader van de prestatieafspraken regelmatig overleg plaats, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Op uitvoerend niveau is er regelmatig contact over o.a. de huisvesting van statushouders en het voorkomen van huisuitzettingen. De gemeente Woensdrecht juicht het initiatief van Woningstichting Woensdrecht en Stadlander om gezamenlijk naar de volkshuisvestelijke opgave te gaan kijken voor de totale gemeente van harte toe. Vanuit dat initiatief is er ook voor gekozen om gezamenlijk een reactie te geven op de concept-Woonvisie. Vanzelfsprekend hebben we ook weer deelgenomen aan bijeenkomsten die vanuit de gemeente zijn geïnitieerd. In 2020 betrof dat o.a. de leefbaarheid in Putte, de nieuwe Woonvisie en Klimaatadaptatie.

Roosendaal

De samenwerking met de gemeente Roosendaal verloopt constructief en in een goede en open sfeer. Als gevolg van de in 2016 gemaakte prestatieafspraken worden er jaarschijven vastgesteld, welke in goede samenwerking worden geëvalueerd en ter bestuurlijke vaststelling ambtelijk worden voorbereid. In afwachting van de nog vast te stellen nieuwe woonvisie van de gemeente (de Woonagenda) worden nieuwe prestatieafspraken eerst in 2021 vastgesteld. Wel wordt jaarlijks samen met Alwel, de huurdersbelangenvereniging (van AlWel) en de gemeente een jaarschijf vastgesteld.

3.6 Ouderenorganisaties

Stadlander is altijd bereid om presentaties te houden bij o.a. ouderenorganisaties. Vanwege de coronapandemie zijn dit soort verzoeken in 2020 niet bij ons gekomen.

3.7 Digipunten en laaggeletterdheid

In 2020 hebben wij de samenwerking met Vraagwijzer en de ISD in de zogenaamde Digipunten in Bergen op Zoom en Steenberghe voortgezet. Bij deze Digipunten, die bemenst worden door vrijwilligers, kunnen mensen terecht die moeite hebben met het omgaan met een computer. Een probleem dat door de verdergaande digitalisering in de samenleving alleen maar groter wordt. Ook in de overige gemeente waar wij werkzaam zijn, zijn wij bereid om de met onze hulp opgezette Digipunten te ondersteunen. Dit uitzonderlijke jaar is er vanuit de Digipunten hiervoor geen beroep op ons gedaan.

In 2020 hebben we – in tegenstelling tot voorgaande jaren - geen workshops georganiseerd voor onze nieuwe collega's om ze te trainen in het herkennen van laaggeletterdheid. Door het thuiswerken is dit in eerste instantie uitgesteld en later afgesteld. In 2021 hopen we – als de omstandigheden het toelaten - een inhaalslag te maken en met behulp van taalambassadeurs dit thema weer extra aandacht te geven.

Wat wel is voortgezet in 2020 is het begrijpelijker schrijven van onze (nieuws)brieven naar huurders. Taalniveau B1 is de norm geworden, waardoor een veel grotere groep huurders onze brieven en website gemakkelijker kan lezen en begrijpen.

3.8 Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespraken politie, justitie, zorg, gemeente en Stadlander in 2020 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. We adviseren de zorgpartij om iemand in detentie zich in te laten schrijven in ZuidwestWonen.nl, zodat bekeken kan worden waar diegene kan gaan wonen. Dit komt ook voor als iemand al uit detentie is en onder toezicht staat van de reclassering. De lijntjes zijn kort en we proberen gezamenlijk een juiste woonomgeving voor diegene te vinden met oog voor de buurt.

3.9 Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid

2020 het jaar waarin corona zijn intrede deed. Mensen werden opgeroepen thuis te blijven om het virus zo goed mogelijk tegen te gaan. Ook Stadlander heeft hierin haar steentje bijgedragen door regels voor het gebruik van ontmoetingsruimten en leefbaarheidsactiviteiten aan te scherpen. Dit heeft effect gehad op een groot aantal leefbaarheidsactiviteiten. Zo zijn er activiteiten geannuleerd, maar ook zijn er nieuwe activiteiten ontstaan en in sommige gevallen ook nog eens zonder steun van Stadlander. Kortom een grillig jaar van organiseren, aanpassen en soms ook annuleren. We zijn nog niet van corona af en daarom staan er in dit document ook kleinere initiatieven die, juist nu, van onschatbare waarde zijn gebleken. Hopelijk brengen die anderen weer op goede ideeën.

Hieronder een greep uit de initiatieven:

Molenweg Steenbergen

De bewonerscommissie van de twee woongebouwen aan de Molenweg heeft ondanks corona verschillende activiteiten opgezet. Zij hebben bijvoorbeeld afgelopen zomer een buiten-bingo (op afstand) georganiseerd om de bewoners achter de voordeur vandaan te halen. Er zijn zelf tafeltjes gemaakt van grote kabelhaspels en hiermee zijn verschillende malen koffie-uurtjes georganiseerd in de openlucht. Tevens hebben alle bewoners een banketstaaf voor Sinterklaas gekregen, gesponsord door de Jumbo. Een mooi voorbeeld van participatie in Corona-tijd.

Annahof Tholen (Sint-Annaland)

Bewonerscommissie Annahof was afgelopen jaar zeer actief. Ze hebben tijdens Pasen pakketten uitgedeeld aan de bewoners. Daarnaast is er ook een bloemenactie gehouden. Het afgeven van de bloemen ging op een bijzondere manier. Een lid van de bewonerscommissie had hiervoor zijn visnet gebruikt (1,5 meter). Kinderopvang 'Stap voor Stap' heeft voor de bewoners van Annahof tekeningen gemaakt. Een bewoner heeft daarna de tekst 'We missen jullie' bij de kinderopvang opgehangen.

Gemeente Bergen op Zoom

Klaproosplein

In 2019 is het binnenterrein van het Klaproosplein heringericht. Als kers op de taart zijn er in het voorjaar van 2020, in samenwerking met de Kok Bouwgroep, twee barbecues geplaatst. Helaas is het vanwege corona nog niet gelukt om samen met de bewoners de barbecues officieel in gebruik te nemen. Bewoners hebben desondanks toch een aantal fantastische

activiteiten georganiseerd voor de buurtkinderen, opruimacties in de buurt gehouden en gezamenlijk getuinierd in de buurtmoestuin.

In 2021 staan er vanuit gemeente Bergen op Zoom werkzaamheden gepland aan deze gemeenschappelijke moestuin. Deze gaat volledig op de schop. Wanneer deze werkzaamheden klaar zijn, gaan we de barbecues alsnog officieel samen met elkaar in gebruik nemen.

Ontwerpwedstrijd stoeptegels 't Zilverschoon

Aan het Zilverschoonplein zijn het afgelopen jaar eengezinswoningen opgeleverd te midden van bestaande bouw. Om de verbinding te leggen tussen deze nieuwbouw en bestaande bouw is er in samenwerking met bouwpartner Van Grunsven een ontwerpwedstrijd uitgezet voor kinderen en scholen uit de buurt. Kinderen hebben tekeningen gemaakt waarvan winnende ontwerpen 1 op 1 zijn overgenomen op een stoeptegels en in de openbare ruimte verwerkt.

Heiningen activiteiten

Activiteitencommissie Samen Thuis heeft gedurende het hele jaar verschillende activiteiten opgezet om de leefbaarheid op pijl te houden. Voorbeelden daarvan zijn een thuisbingo, een tekenwedstrijd, een puzzel en een opruimactie in de buurt. En het meest in het oog springen toch wel de opgeleukte deuren naast de lift. Op iedere verdieping zijn de deuren van de algemene ruimten voorzien van kunst. De bewoners hebben per verdieping input geleverd en hebben met ondersteuning van kunstenaar Iwaz de kunst aangebracht. Er is goed nagedacht om alle activiteiten coronaproof uit te voeren en dit verdient een groot compliment. Absoluut een voorbeeld voor anderen.

Tijdelijke invulling Warandeterrein

Naar aanleiding van een leefbaarheidsonderzoek in 2019 rondom het "platte daken gebied" en een reeks pop-up wijksprekuren is een deel van de opgehaalde informatie gebruikt voor de tijdelijke invulling van het Warandeterrein. Er is een projectgroep samengesteld met bewoners, WijZijn Traversegroep, praktijkschool het Kwadrant en Stadlander om een buurtmoestuin op te zetten. Het Kwadrant is begonnen met het bouwen van de moestuinbakken en tuinieren in de buurtmoestuin. Vanwege Corona is het lastig om bewoners betrokken te houden bij dit project. Leerlingen mogen niet in contact komen met externen. Helaas is de oogst dit jaar beperkt gebleven omdat de school lange tijd door een lockdown is gesloten.

Bewonersplatform Fort-Zeekant

2020 is het eerste jaar dat het bewonersplatform Fort-Zeekant activiteiten organiseert en ondersteunt. Het platform, bestaande uit bewoners van verschillende initiatieven, uit verschillende delen van de wijk, zijn in één jaar niet meer weg te denken uit de wijk. Met het ophalen van kerstbomen, de groots opgezette World Cleanup Day, het bloemetje voor de wijk en het welkomstaartje voor nieuwe bewoners dragen zij enorm bij aan het Bergse Buren gevoel in de wijk! Daarnaast zijn zij van harte bereid om mensen met een goed idee met raad en daad bij te staan.

Het bewonersinitiatief is in 2019 ontstaan door inspanningen van actieve bewoners met ondersteuning van WijZijn, gemeente Bergen op Zoom en Stadlander.

Fort Zeekant Test

Afgelopen jaar is er getuinierd op het Fort-Zeekant testterrein. In de buurttuin achter de Scheldeflat hebben betrokkenen van het Cafe Atelier, woonvoorziening Amarant en leerlingen van KPO speciaal onderwijs De Kameleon het terrein en verschillende moestuinbakken onderhouden. Kwamen de bloembollen uit die ze het jaar ervoor hebben geplant. Een fleurig gezicht in de wijk. Om de buurttuin op een groene manier te kunnen bewateren heeft van der Velden Rioleringsbeheer vanuit maatschappelijke betrokkenheid een waterpunt gerealiseerd waar het hemelwater opgevangen wordt. Hiermee wordt nu de buurtmoestuin bewaterd.

Vastenavondviering Gertrudishof

Op 24 februari zijn alle huurders van Stadlander in de leeftijd van 50 jaar of ouder uitgenodigd voor de jaarlijkse Vastenavondviering welke zoals ieder jaar plaatsvindt in het Gertrudishof.

Volgens goed gebruik kwam de prins ook even langs met zijn gevolg. Hij bracht een bezoek met zijn gevolg aan enkele bewoners van het Gertrudishof en bewoners van SDW en had het genoeg om de nieuwe naam van het hof te onthullen. Onder het genot van een worstenbroodje en bakje koffie zagen de aanwezigen dat het hof tijdens de Vastenavond voortaan het Prinsenhof heet. Speciaal voor deze gelegenheid heeft Stadlander een plakkaat ter beschikking gesteld met daarop de nieuwe naam van het hof en alle namen van de Vastenavondprinsen.

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.

In 2020 is het aantal initiatieven drastisch afgenomen, waardoor we niet zoveel projecten als andere jaren hebben kunnen ondersteunen of aanjagen. Covid-19 maakte andere soorten projecten nodig. Door de lockdown en alle gebeurtenissen hebben we met het fonds projecten ondersteund en aangejaagd die thema's tegengaan als eenzaamheid (kerstpakkettenactie) en saamhorigheid stimuleren (deurenproject in de Heiningen flats).

3.11 Maatschappelijke visitatie

In december 2020 is het rapport opgeleverd door Pentascope, het bedrijf dat wij in de arm genomen hebben, voor het uitvoeren van de verplichte vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. De visitatiecommissie ging in gesprek met medewerkers van Stadlander, samenwerkingspartners en de huurdersbelangenverenigingen. De visitatie gaat over de periode 2016 tot en met 2019. Ons gemiddelde rapportcijfer is een 7. Daar zijn we trots op.

De visitatiecommissie typeert de Stadlanders als enthousiaste, creatieve en gedreven medewerkers die met veel liefde werken voor de huurders en wijken, buurten en kernen. We vinden het een passende typering en zijn blij met dit hele mooie compliment. Stadlanders werken ook met veel overtuigingen waardoor het toetsen bij belanghouders wel eens te weinig plaatsvindt en/of dat we dat te weinig zichtbaar maken. Het luisteren naar de omgeving scoort bij de belanghouders het laagst. Daar zit een belangrijk verbeterpunt voor de toekomst.

Er is al een goede traditie van prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en de woningcorporaties in ons verzorgingsgebied. Met elkaar hebben we deze werkwijze geëvalueerd. De visitatie bevestigt de uitkomsten van de evaluatie: de nadruk moet komen liggen op de lokale prestatieafspraken terwijl we elkaar in regionaal verband willen blijven ontmoeten aan de hand van thema's.

Het visitatierapport geeft een duidelijke opdracht mee voor de komende periode: 'Vind de balans!' De balans tussen zelf goed weten en buiten goed luisteren. De balans tussen de maatschappelijke kamer en de vastgoedkamer. De balans tussen overtuigd zijn en soms laten zien dat we het ook nog niet helemaal weten. De balans tussen binnen en buiten. Maar wat ons betreft ook de balans tussen onze inzet in de wijken, buurten en kernen en die van onze samenwerkingspartners.

Naast de verbeterpunten worden ook een aantal zaken genoemd waar we vooral mee moeten doorgaan, omdat we dat gewoon goed doen: betaalbare huren, goed onderhouden woningen die in een fors tempo worden verduurzaamd, meer dan gemiddelde bijdrage leveren aan de sociaal maatschappelijke opgave en zorg en grote inzet in kernen, wijken en buurten. Op beschikbaarheid scoren we boven de norm en onze governance is in alle aspecten goed op orde. Onze externe legitimatie zal verder omhooggaan door de eerdergenoemde dialoog met onze huurdersbelangenverenigingen en gemeenten.

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 duurzaam te renoveren om onze CO² doelstellingen in 2050 te realiseren. Dat betekent voor de komende 30 jaar dat we gemiddeld 200 renovaties en 200 nieuwbouw woningen per jaar moeten gaan realiseren.

2020 was een jaar dat in het teken heeft gestaan van voorbereiding van grote projecten. In de planning en begroting voor dit jaar was reeds voorzien dat er minder woningen opgeleverd zouden worden dan in de afgelopen jaren. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er in 2019 relatief veel woningen zijn opgeleverd en dat er daaropvolgend veel plannen in de vroege opstartfase zitten. Om deze plannen een stap verder richting concrete uitvoering te brengen is er in 2020 veel werk verricht met de nodige resultaten. Waar dit in het begin van het jaar nog spannend was hoe dit zou verlopen gezien de coronaperikelen, kunnen we tevreden zijn met de voortgang die in 2020 is geboekt. Zo is het in de projecten in samenwerking met onze partners toch gelukt, veelal digitaal en op afstand, toch voortgang te houden.

Zo zijn er in de grote projecten zoals Scheldebalkon Fort-Zeekant, Gageldonk-West, Centrumplan Halsteren en in St. Maartensdijk-West belangrijke stappen gezet in de voorbereiding van nieuwe projecten. Veelal weinig zichtbaar voor de buitenwereld, maar belangrijk om in 2022 en 2023 veel nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningportefeuille.

Maar de concrete resultaten waren soms ook wel goed zichtbaar. Zo hebben we in het begin van 2020 ons project Zilverschoonplein in Gageldonk-West opgeleverd met 24 NOM (NulOpdeMeter) huur- en koopwoningen. Ook hebben we in de Kromstaat in Halsteren en in de Vechtstraat in Fort-Zeekant in Bergen op Zoom nieuwe NOM conceptwoningen gerealiseerd.

Daarnaast zijn we zichtbaar gestart met onze renovatie opgave. De projecten zijn nog niet afgerond, maar zowel Flat Gageldonk als Flat Wierlaan in Bergen op Zoom worden grootschalig aangepakt en verduurzaamd. Grote stappen dus in de richting van onze duurzame doelstellingen voor 2050.

4.1 Begroting en realisatie sloop

In de begroting voor 2020 was de sloop van 149 woningen begroot, allemaal ten behoeve van de stedelijke vernieuwingsopgave:

Wijk / gebied	begroot	gesloopt
Gageldonk-West	54 woningen	48 woningen
Fort-Zeekant	32 woningen	- woningen
Halsteren Centrum	24 woningen	- woningen
Sint-Maartensdijk West	39 woningen	7 woningen
Totaal	149	55

Uiteindelijk zijn er 55 woningen daadwerkelijk gesloopt. Net als in 2019 is het met name in Sint-Maartensdijk en Fort-Zeekant niet volledig gelukt het geplande aantal woningen daadwerkelijk te slopen. Dit met dezelfde reden als afgelopen jaar, zijnde 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. Inmiddels is de ontheffing voor het verder oppakken van de sloop in Fort-Zeekant door de provincie afgegeven. We gaan de geplande woningen in 2021 slopen. Dit lijkt ook het geval in Sint-Maartensdijk, waar de ontheffing onderweg is en de sloop van de Frank van Borsellestraat in het voorjaar 2021 gepland staat. De 7 woningen aan de Hammerskjöldstraat in Sint-Maartensdijk komen voort uit de planning van 2019. Ondanks vertraging blijven we wel stappen in de herstructurering maken.

De woningen in Halsteren centrum zijn in 2020 niet gesloopt mede omdat hier een heroverweging gemaakt is van strategie. We hebben besloten het gehele complex de Leeuwerik te slopen. Vanuit efficiëntie oogpunt en ook mede Flora en Fauna ontheffing zal deze sloop in 2021 plaatsvinden.

In Gageldonk-West hebben we de Gentiaanflat voor de helft gesloopt. Zowel de bedrijfsruimtes (waaronder voormalige supermarkt en winkels, als de bovengelegen woningen zijn circulair gesloopt. Een mooie stap in de goede richting van het nieuwe centrum ontwikkeling. Inmiddels is ook helder dat het tweede deel van de flat in 2021 verder zal worden gesloopt. In Gageldonk-West zijn de 6 woningen in de Piushof nog niet uit exploitatie genomen en worden nog tijdelijke verhuurd in afwachting van de definitieve plannen voor het huis van de Wijk in de plint van het gebouw.

4.2 Begroting en realisatie nieuwbouw

Voor 2020 stond de oplevering van 45 nieuwe woningen gepland. Deze woningen hebben we ook allemaal weten te realiseren in 2020. Dit als logische gevolg van de werkzaamheden in deze projecten die in de meeste gevallen al in 2019 was gestart. Een mix van levensloopbestendige en reguliere NOM woningen zijn opgeleverd in 2020.

Wijk / gebied	Bouwprogramma	Begroot	Opgeleverd
Bergen op Zoom			
Gageldonk-West	De woningen in het project Zilverschoonplein zijn begin 2020 opgeleverd. Een mooi project waarin levensloopbestendige woningen, reguliere eengezinswoningen en koopwoningen (van derde partij) zijn gecombineerd als aanvulling op de woningvoorraad in Gageldonk-West.	24	24
Vechtstraat en omgeving	In de Vechtstraat zijn de woningen die wel zijn gesloopt in 2019 ingevuld met 10 reguliere grondgebonden NOM-Woningen.	10	10
Halsteren			
Kromstraat	Het project aan de Kromstraat kent een lange voorgeschiedenis waarin vele varianten en oplossingen de revue zijn gepasseerd. In 2020 hebben we ons plan opgeleverd waarbij de locaties is ingevuld met 11 NOM nultredenwoningen.	11	11
Totaal		45	45

Naast nieuwbouwwoningen hebben we ook middels aankoop woningen aan onze portefeuille weten toe te voegen. Zo hebben we in de gemeente Tholen in St Annaland 30 appartementen overgenomen van Habion. Habion had Stadlander benaderd met de wens de woningen in Tholen af te stoten. Stadlander heeft de woningen van Habion overgenomen en haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid genomen om deze woningen in de sociale woningvoorraad in St. Annaland te behouden.

Ook hebben we een aantal woningen in ons werkgebied teruggekocht. In blokjes woningen waar we in het verleden één of meerdere losse woningen uit verkocht hadden en waar we kansen zien om in verduurzaming of transformatie aan de slag te gaan, hebben we deze woningen actief teruggekocht.

4.3 Begroting en realisatie renovaties

De woongebouwen Wierlaan en Flat Gageldonk zijn voorbereid en gegund. De voorbereidingen zijn in nauwe samenwerking met een afvaardiging van de bewoners uitgevoerd. In het komende jaar worden de plannen samen met de bouwpartners en bewoners verder uitgewerkt en gerealiseerd.

Voor diverse overige woongebouwen zijn onderzoeken uitgevoerd en worden voorbereidingen opgestart. Denk daarbij aan het gebouw de Ramerie, de Willem van Oranjobuurt en de Piushof Bergen op Zoom,

	Gegund	Opgeleverd
Wierlaan – Bergen op Zoom	120	-
Gageldonk – Bergen op Zoom	37	-

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. 2020 stond net als 2019 in het teken van het verder doorpakken op een aantal grote stedelijke vernieuwingstrajecten. Ook zijn nieuwe initiatieven opgepakt, om richting de toekomst in andere wijken en gebieden te gaan vernieuwen. 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. In 2019 zijn we over de helft van de stedelijke vernieuwingsopgave. Belangrijke voorbereidende plannen zijn gemaakt voor het centrum van Gageldonk en Vijverberg- Zuid. In 2020 hebben we zowel in Vijverberg-Zuid, als Centrumplan grote stappen gezet. Zo is de planvorming in het centrum en de onderliggende contractvorming vrijwel gereed. En hebben we een plan met daarin twee supermarkten winkels, koopwoningen vrije sector huur woningen en sociale woningen met partners weten te ontwikkelen. Ook in de Vijverberg is de planvormingsfase goed doorlopen. Tevens is de ontwikkeling opgestart rondom de Piushof en woongebouwen aan en in de buurt van de Populierlaan en wordt flat Gageldonk duurzaam gerenoveerd.

- **Fort-Zeekant / Scheldebalkon**

In 2020 hebben we voor het Scheldebalkon een ontwikkelpartner geselecteerd. Daarnaast zijn de ruimtelijke procedures doorlopen. Een belangrijke stap, aangezien er in deze procedure nog de nodige hobbels met bezwaarmakers te nemen waren. Door actief in gesprek te gaan met bezwaarmakers is het gelukt te komen tot overeenstemming en zijn de bezwaren ingetrokken. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en wordt met Era-Contour hard gewerkt aan de uitontwikkeling van de definitieve plannen. De gemeente Bergen op Zoom is reeds aan de slag met de aanleg en aanpassing van de infrastructuur. In 2021 verwachten we de eerste fysieke bouwhandelingen daadwerkelijk te gaan starten.

- **Vogelenzang Halsteren**

Om de dorpskern Halsteren vitaal te houden is in 2013 samen met de gemeente een nieuwe ontwikkelvisie gepresenteerd. Het jaar 2019 stond in het teken van de uitvoering van de

plannen die in de voorgaande jaren zijn gemaakt. 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 dorpshart. Stadlander heeft in 2020 het laatste project aan het dorpsplein, zijnde het complex de Leeuwerik opgepakt. Waar in 2020 nog het plan was om tot een gedeeltelijke nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van het bestaande complex te komen, is in 2020 alsnog besloten om het gehele complex te slopen en nieuw te bouwen. De gecombineerde renovatie, gedeeltelijke sloop en nieuwbouw vormden een combinatie waarvan de kosten niet in verhouding stonden tot de duurzame kwaliteit. In 2021 verwachten we zowel het resterende deel van het complex te slopen als te kunnen starten met de nieuwbouw.

- **Overige locaties Halsteren**

In de Kromstraat Halsteren is het project in 2020 afgerond. De locatie is ingevuld met de zgn. Morgenwoningen die levensloopbestendig en NOM (Nul op de Meter) zijn. Met deze invulling is een langlopend traject tot een succesvolle afronding gekomen.

Mozartstraat/Beethovenstraat

De energietransitie en verduurzamingsopgave van Stadlander vraagt ook om kritisch te kijken naar de toekomstgeschiktheid 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 worden begeleidt naar andere passende woonruimte. Dit sociaal plan loopt tot augustus 2021.

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 maakt haar grond bouwrijp, door de opstallen te slopen en de noodzakelijke verontreinigingen te saneren.

- **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. Concreet betekent dit dat in 2020 de herontwikkeling van het Antoniusplein opnieuw is opgepakt (stedenbouwkundig plan, overleg gemeente), met als doel in 2021/2022 daadwerkelijk te starten met de herontwikkeling. De woningen worden al geruime tijd tijdelijk verhuurd.

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 samen met gemeente Steenbergen en TanteLouise in samenwerking en onderzoek van verschillende locaties stappen gezet. Als concrete activiteiten vooruitlopend op de aanpak van het centrum, gaat Stadlander op de locatie Couveringepark als op de locatie in de wijk Buiten de Veste respectievelijk appartementen en grondbonden woningen realiseren. Zo borgen we voldoende schuifruimte in de woningvoorraad in Steenbergen-Stad.

Tevens zijn we in 2020 actief geweest met verwerving van woningen in verschillende deelgebieden in het centrum. Dit om blokjes waar in het verleden beperkt woningen uit zijn verkocht weer volledig in bezit te krijgen, om op deze wijze beter tot renovatie of herontwikkeling te komen.

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 2020 is gewerkt aan de verdere invulling van de parklocatie, en zijn de diverse procedures in het kader van de Flora en Faunawet verder doorlopen om in 2021 alsnog tot de sloop van de in 2020 geplande woningen te komen. Herontwikkeling zal plaatsvinden zoals in de Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen is afgesproken.

- **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. In 2020 zijn door Stadlander geen woningen gerealiseerd in het plan. Wel zijn door het aantrekken van de koopmarkt de laatste vlekken in de Vestetuin tot ontwikkeling gekomen. Er wordt gekoerst op een afronding van dit deel van het project in 2021. Over de ontwikkeling aan de Molenvlietsedijk zijn de vennoten met elkaar in overleg en onderzoek over verder uitontwikkeling en rolverdeling.

4.5 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 allerlei 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 een hard stijgende markt 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.

4.6 Onderhoudsregisseur

De samenwerking met de onderhoudsregisseurs wordt continue verbeterd. Het vastgoedsturingsproces voor het herstel- en mutatieonderhoud is geborgd in Salesforce en Inceptivize. In 2020 is net als in 2019 onder begeleiding van P5COM de klanttevredenheid verder toegenomen en het proces nog beter geborgd in de organisatie. Daarnaast is de vigerende SLA (basis afsprakenkader in onze ketensamenwerking) uit 2018 geactualiseerd. De kritieke prestatie-indicatoren, gericht op verbetering van het verhuurmutatieproces en dagelijks onderhoud, zijn scherper en beter meetbaar gemaakt, waarbij het doel steeds is: de huurder centraal.

4.7 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.

	2020	2019
Reparatie- en mutatie onderhoud	13,3 miljoen	14,2 miljoen
Contractonderhoud	6,4 miljoen	5,5 miljoen
Schades en medische aanpassingen, "Leefbaarheidsonderhoud"	0,7 miljoen	1,0 miljoen
Totaal	20,4 miljoen	20,9 miljoen

Er is in 2020 veel aandacht besteed aan de verbetering van processen in het kader van de huurder centraal. Zo is een coulancebeleid vastgesteld, waarin huurders met een lange woonduur (financiële) coulance krijgen in mutatiekosten bij het verlaten van de woning. Ook is er een aangescherpt mutatiebeleid opgesteld, wat onbedoelde willekeur en onduidelijkheid in de verschillende werkgebieden van Stadlander (en dus onduidelijkheid voor de huurder) sterk vermindert. Ten slotte is ook het overnamebeleid opgesteld, waarbij het voor vertrekkende en nieuwe huurder duidelijker is wat wel en niet ter overname kan worden aangeboden en dragen we tevens bij aan de duurzame gedachte dat we zoveel mogelijk materialen voor hergebruik aanbieden.

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.

	2020	2019
Planmatig onderhoud en verbeteringen	12,5 miljoen	12,1 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 2020 hebben we aan 1595 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2020 ruim €1,8 miljoen (2019 € 3,2 miljoen) uitgegeven.

	2020	2019
Schilderwerk verricht en gevelonderhoud	1,8 miljoen	3,2 miljoen

4.10 Vervangen cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2020 hebben we 491 (2019: 760) individuele cv-ketels vervangen door een HR-ketel (Hoog Rendementsketel).

	2020	2019
Vervangen cv-ketels	0,65 miljoen	0,8 miljoen

4.11 Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten

De binnenpakketten (vervangen douche, keuken en toilet) zijn in 2020 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 2020 zijn op basis van vraagsturing 264 pakketten uitgevoerd. Een forse afname ten opzichte van de 830 in 2019, maar verklaarbaar vanwege corona.

	2020	2019
Vraaggestuurde binnenpakketten	1,3 miljoen	3,6 miljoen

4.12 Energie besparende maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we bij woningen op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 1,2 miljoen aan woningverbeteringen uitgegeven (2019: € 1,2 miljoen). Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen met enkel glas voorzien van HR++ glas, spouwmuren en gevels geïsoleerd en installaties energiezuinig gemaakt. Daarnaast zijn er ook bij 168 woningen zonnepanelen geplaatst.

	2020	2019
Energie besparende maatregelen	1,2 miljoen	1,2 miljoen

Daarnaast hebben we 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 verkoopgelabelde woningen binnen 3 jaar meegenomen worden in een verduurzamingslag. De uitwerking van dit beleid vindt plaats in 2021.

4.13 Duurzaam: Grote sprongen en kleine stappen

Steeds meer organisaties presenteren naast het gebruikelijke jaarverslag apart een duurzaamheidsverslag om verslag te doen over de maatschappelijke bijdrage en impact. Zo ver is het voor Stadlander nog niet.

Als regionale sociale huisvester is woningcorporatie Stadlander een maatschappelijke georiënteerde organisatie met een lange termijn horizon. Onze missie begint met 'duurzaam huisvesten' en 'werken aan duurzame wijken en kernen waarin het prettig wonen is'.

Woningcorporaties worden gezien als de aanjagers in de energietransitie en zijn in staat om duurzaam te investeren in vastgoed. Stadlander is altijd al een proactieve en innovatieve organisatie, die voorop wil lopen in deze veranderingen. Stadlander ziet 'duurzaam' als één van haar drie ondernemingsdoelen; al onze activiteiten die we doen moeten een bijdrage leveren aan deze doelstellingen. Stadlander draagt bij aan een CO₂-neutrale toekomst in 2050 en doet dit door een toekomst-bestendige en CO₂-neutrale woningvoorraad te realiseren, waarbij onze bewoners én onze medewerkers bewust zijn van nut en noodzaak. Zo heeft Stadlander al meer dan 500 nieuwe Nul-op-de-meter woningen in haar bezit.

In 2020 hoopten we met een inzending Proeftuin Aardgasvrije Wijken (PAW) met een wijkgerichte aanpak in De Kuil (wijk Warande) een integrale duurzame wijkontwikkeling op te kunnen pakken, met vernieuwende elementen als woonlasten neutraliteit, écht aardgasvrij en aanpak gespikkeld bezit. Samen met partijen zoals Gemeente Bergen op Zoom, Rabobank, Enexis, SteB en Regionaal Energieloket hoopten we met volle kracht en financiële ondersteuning grote sprongen te maken. Helaas is de subsidie niet gehonoreerd.

Desondanks gaan we in afgeslankte versie verder om onze ambities waar te maken en te leren in de energietransitie. Ook waarderen we (steeds meer) dat ook de wat kleinere stappen ons helpen in de beweging naar een duurzame toekomst.

4.14 Duurzaamheid Stadlander in 2020

Naast de sloopnieuwbouwopgave waar we slechte woningen vervangen voor A+++ woningen, stond 2020 in het tekenen van het verder uitwerken van de duurzame renovatie opgave. We zijn dan ook gestart met de uitvoering van de eerste 150 woningen in Bergen op Zoom, waarbij het complex Wierlaan direct grote impact maakt.

Speciale aandacht vragen we voor de versnelde uitrol van zonnepanelen in 2020. In 2019 pasten wij ons beleid aan en besloten we, naast vraag gestuurd, ook zonnepanelen bij mutatie te gaan plaatsen. Dit heeft ertoe geleid dat we bij 181 woningen (2019: 64) meer dan 1000 panelen plaatsten in 2020.

In 2020 hebben we ook besloten om in de komende 3 jaren ons verkoopgelabelde woningbezit aan te pakken naar gemiddeld label C, waar mogelijk naar label B. We voorzagen nog veel slechte labels waar onze huurders nog lange tijd fijn in verwachten te wonen. Door ingrepen te doen stijgt het comfort en de kwaliteit en maken we flinke stappen in het wegwerken van slechte labels in ons bezit.

Stadlander probeert jaarlijks minimaal 1000 labels te actualiseren, zodat we zo goed mogelijk inzicht hebben in de energie kwaliteiten van onze woningen. Stadlander heeft in 2020 een grote slag uitgevoerd in het actualiseren van de labels, al moesten we voor het einde van 2020 nog alle zeilen bijzetten om de huisbezoeken en noodzakelijke controles voor afmelding voor elkaar te krijgen.

In april 2020 is er opdracht gegeven voor 4198 opnames. Hiervan zijn er 2080 afgemeld voor 2021. Er zijn 408 pre-labels aangemaakt van adressen waar de bewoners niet bereikbaar waren of waar ze niet binnen konden komen. Met 73 adressen hebben ze helemaal geen contact kunnen maken en ook geen pre-label kunnen opstellen.

Alle woningen die klaar stonden voor afmelden in Vabi zijn voor 31 dec 2020 afgemeld en conform afspraken is de steekproef hierop uitgevoerd. Per 1 januari 2021 is de bepalingsmethode NTA 8800 van kracht en wordt het energielabel vastgesteld op basis van NTA 8800.

4.15 Onze eigen duurzame doelen

We kunnen het nooit zonder dat ook onze huurders verantwoordelijkheid gaan nemen. Naar de toekomst toe moet bewustwording gerealiseerd worden inzake het eigen gedrag en de noodzaak en mogelijkheden om zelf te besparen.

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

Concrete acties zijn in 2019 door de hele organisatie opgezet, uitgewerkt en uitgevoerd. Hiervoor is de werkgroep 'Heb je even voor Groen' in het leven geroepen. Deze groep faciliteert onze nieuwe duurzame doelen in onze organisatie en is actief om bewustwording ten aanzien van duurzaamheid te vergroten en acties met betrekking tot duurzaamheid vanuit de medewerkers te initiëren en te begeleiden. Voorbeelden van deze acties zijn de warme truiendag, vervanging van koffiemokken door duurzame papieren bекers en het plaatsen van vogelkastjes. Door deze bewustwording zullen meer medewerkers duurzaamheid gaan meenemen in het uitvoeren van de dagelijkse werkzaamheden. In 2020 stonden nieuwe workshops ingepland om nog meer collega's te enthousiasmeren, maar deze workshops zijn uiteindelijk gecancelled omdat deze digitaal moeilijk uitvoerbaar bleken.

We zien dat met name op duurzaam doel 1 (Ons duurzame DNA) en 3 (Energie) de meeste concrete acties en doelen te behalen zijn. Op het gebied van 2 (Circulariteit) en 5 (De Groene Leefomgeving) zijn in 2020 mooie eerste stappen gezet, zodat dit in 2021 toegevoegd of

toegepast kan gaan worden in de eerste projecten. Doel 4 (Samen met de bewoners) is voor ons het meest belangrijke maar ook het meest uitdagende; zeker in tijden van Corona is de verbinding met onze bewoners leggen over het duurzaamheidsprogramma niet eenvoudig. Wel lukt het ons op projectmatig niveau (Wierlaan, Populierlaan) met behulp van ons klantgerichte renovatieproces om onze bewoners mee te krijgen in onze duurzaamheidsambities.

4.16 Duurzaamheidsprogramma

In 2020 zijn op strategisch, tactisch en operationeel niveau acties verder doorgezet. Het handelingsperspectief wat in 2019 is opgezet, is tot behapbare proporties en concrete uitvoeringsplannen gebracht.

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.

Voor de komende jaren staat de verduurzaming van ons bezit hoog op de agenda: de energetische prestaties moeten omhoog en de CO₂-uitstoot omlaag.

In 2020 bedroeg de Energie Index van ons bezit gemiddeld 1,31 (2019: 1,4) vanuit onze eigen Barometer op basis van afgemelde labels. Aedes hanteert op basis van pre labels en een andere peildatum een wat andere uitkomst. De gemiddelde CO₂-uitstoot was 19,8 kg CO₂/m² (voorgaande jaar: 20,3). Deze uitkomsten zijn het gevolg van de woningkwaliteiten en -kenmerken van ons woningbezit, zoals leeftijd, energetische kenmerken, grootte etc. De duurzame prestatie ten opzichte van onze collega's is in de benchmark wederom gewaardeerd met een B, maar Stadlander is hard op weg om door versnelling en slimme aanpak haar bezit toekomstbestendig te maken.

4.17 Warmte

Aangezien woningcorporaties vanaf 1 juli 2019 niet meer onder de Warmtewet vallen, zijn in 2020 alle gemaakte kosten voor de levering van warmte verrekend met de klant zoals dit voor de Warmtewet van toepassing was.

Afschrijving en het onderhoud van de opwekinstallatie mogen niet meer meegenomen worden in de afrekening voor de levering van warmte. Doordat we deze kosten niet meer mogen meenemen in de tarieven, maken we meer kosten dan we inkomsten hebben.

Iets meer dan 15% van ons woningbezit ontvangt warmte via stadsverwarming, blokverwarming, onze Energiek BV of gasdoorlevering.

5. Interne Organisatie

5.1 Personeel & Organisatie

	2020	2019
Formatie kern	145,0	142,5
Formatie flexibel	14,5	11,9
Aantal (gewogen) VHE's	15.127	15.366
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	10,5	10,1
Aantal medewerkers kern	163	159
Aantal medewerkers flexibel	16	14
Man / vrouw	46% / 54%	47% / 53%
Fulltime / parttime	60% / 40%	58% / 42%
Instroom (kern en flexibel)	13,2%	16,2%
Uitstroom (kern en flexibel)	8,8%	8,1%
Instroom aantal stagiaires	8	5
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	3,8%	4,9%
Kort verzuim	0,8%	0,9%
Lang verzuim	3,0%	4,0%
Verzuimfrequentie	0,6	0,8
Niet verzuimende medewerkers	58%	52%

5.1.1 Formatie

In 2020 is de formatie met 3% toegenomen. Een deel daarvan wordt veroorzaakt doordat we tijdig geanticipeerd hebben op collega's die in 2021 met pensioen gaan. Door een aantal maanden met een dubbele bezetting te werken, is er tijd en ruimte voor een warme overdracht en borgen we waardevolle kennis over de klant, het bezit en de processen. Verder hebben we in 2020 de formatie uitgebreid voor het aantrekken van twee medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het actueel maken en houden van de vastgoedinformatie, zodat onze huurders, ketenpartners en collega's over de juiste informatie beschikken. We zien al meerdere jaren op rij de formatie toenemen vanuit taakverzwaringen in sociaal beheer en administratieve vastleggingen en controles en het toenemende belang van data.

In 2020 hebben we negentien vacatures uitgezet. Acht daarvan hebben we kunnen invullen met eigen medewerkers. Een mooi resultaat van talentontwikkeling binnen Stadlander.

5.1.2 Integriteitscode wordt Handvat moreel kompas

Als we onze huurders een goede dienstverlening willen bieden en op een integere manier met onze partners en collega's willen samenwerken, moeten we meer doen dan procedures en voorschriften volgen. Hoe zorg je ervoor dat een huurder tevreden is? Hoe creëren we wijken waarin het prettig wonen is? Hoever kunnen we gaan om doelen te bereiken? Wat is ieders speelruimte en hoe ziet de back up van Stadlander eruit? We kunnen daarvoor geen regels opstellen die een medewerker alleen maar hoeft op te volgen. Om die reden heeft er in 2019 – 2020 een incompany traject integriteit plaatsgevonden, waaraan zowel de medewerkers als de leden van de Raad van Commissarissen hebben deelgenomen. De opbrengst van dit traject hebben we gebundeld in een 'Handvat moreel kompas Stadlander'. Het handvat is bedoeld als hulpmiddel, zodat we samen steeds beter weten waarom we integer handelen, hoe dat eruit ziet en hoe we dat kunnen uitleggen. Dit Handvat moreel kompas vervangt de Integriteitscode waarmee we sinds 2012 gewerkt hebben.

5.1.3 Corona

In dit jaarverslag kan een alinea over corona niet ontbreken. Uiteraard hadden de maatregelen impact op de vitaliteit en inzetbaarheid van onze medewerkers. Half maart hebben we een crisisteam samengesteld dat de eerste weken dagelijks overleg had. Direct na de briefings ontvingen onze medewerkers een update van document 'Zo blijft Stadlander veilig en gezond aan het werk'. In dit document werd aangegeven wat er binnen de maatregelen mogelijk was voor wat betreft de dienstverlening, samenwerking en het werken op kantoor. Ook werden hierin de veelgestelde vragen opgenomen. Om de onderlinge

verbinding te behouden, zijn er diverse challenges georganiseerd. Zo zijn er schilderijen nagebootst, is er een Stadlander Kookboek samengesteld, een foto BINGO-kaart gemaakt van duurzame onderwerpen en hebben medewerkers verhalen ingestuurd over wat corona hen in positieve zin gebracht heeft. We hebben met z'n allen hard gewerkt om de dienstverlening te continueren en ons werk thuis zo gezond en efficiënt mogelijk te doen. Ook hebben we, vanwege thuiswerken, mantelzorg en thuisonderwijs, extra aandacht besteed aan de vitaliteit en veerkracht. het

5.2 Risicomanagement en verankering

Stadlander loopt bij haar bedrijfsvoering diverse risico's, die beheerst dienen te worden. Deze beheersing is onderdeel van het organisatie-brede risicomanagement. Dit risicomanagement wordt ingevuld door interne beheersingsmaatregelen en controlesystemen, die zijn gericht op zowel het voorkomen (preventief) als het ontdekken en beperken (repressief) van de kans op en de gevolgen van risico's. Belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het risicobewustzijn op de afdelingen. Stadlander hecht groot belang aan het continu nadenken en bespreekbaar maken van risico's in processen, projecten, beleid enzovoorts. Vervolgens moeten waar nodig maatregelen worden genomen. Bij het bepalen van de juiste inzet van sturing en control mechanismes voor een proces, product of systeem, is het van belang te bedenken of het bedoeld is om "de basis op orde" te houden, of om te innoveren. Dat vraagt beide een eigen vorm van sturing en control.

5.3 Structurele risicobeheersing

Stadlander hanteert diverse structurele risicobeheersings- en controlesystemen om de belangrijkste bedrijfsrisico's te beheersen. Voorbeelden van zulke risico's zijn:

- bestuurlijke en personele risico's
- projectrisico's
- financiële risico's en treasuryrisico's
- informatievoorzieningsrisico's
- woningmarktrisico's
- juridische en fiscale risico's
- operationele risico's.

Bovenstaande opsomming is niet volledig. Bovendien hangen risico's met elkaar samen. Bij de beheersing leidt dat tot een mix van maatregelen gericht op meerdere risico's. In 2020 bestonden structurele beheersingsmaatregelen voor de navolgende risico's:

Bestuurlijke en personele risico's

De bestuurlijke en personele risico's omvatten het interne toezicht, het bestuur en de medewerkers, inclusief de controller.

Bestuur/statutair

Een ervaren, deskundige en integere statutair bestuurder is onontbeerlijk voor Stadlander. Ook dient de bestuurder zijn Raad van Commissarissen goed te informeren. Om het intern toezicht niet alleen afhankelijk te maken van de informatie van de bestuurder zijn ook de directeuren en de controller bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Elk jaar beoordeelt de Raad van Commissarissen het functioneren van de bestuurder aan de hand van vooraf gemaakte resultaatafspraken.

Intern toezicht

Maatschappelijk ondernemen vraagt om goed intern toezicht. Daarvan is sprake als er integere en deskundige toezichthouders zijn met een onafhankelijke en kritische houding tegenover het bestuur. Als er een vacature in de raad van commissarissen ontstaat, worden nieuwe commissarissen niet alleen geselecteerd op hun algemene deskundigheid, maar wordt geprobeerd om een mix van verschillende specifieke deskundigheden in de Raad van Commissarissen te verenigen. Te denken valt aan financiële, juridische, bestuurlijke en bedrijfskundige deskundigheid en kennis van de (lokale) volkshuisvesting. In een themabijeenkomst met de Raad van Commissarissen dit jaar is een sessie belegd met betrekking tot risicobewustzijn en het benoemen van de belangrijkste strategische risico's.

“Trias Controlica”

Stadlander beseft dat de commissarissen voor een goede uitvoering van haar werkzaamheden vooral afhankelijk zijn van de informatie die ze van het bestuur ontvangen. Om de per definitie aanwezige informatieachterstand van de commissarissen ten opzichte van de bestuurder te verkleinen is de “Trias Controlica” bedacht. In dit model is de controller als waarschuwendende kracht gepositioneerd. 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 Barometer. Vanzelfsprekend wordt deze rapportage eerst intern besproken, maar de bestuurder kan de controller op geen enkele manier dwingen om iets aan te passen in zijn rapportage. Waar het gebruikelijk is dat de bestuurder rapporteert, en de controller een oplegnotitie schrijft, is er in het kader van de Trias Controlica bewust voor gekozen deze rollen om te draaien. 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 2017 is het takenpakket van de controller opnieuw bekeken aan de hand van de nieuwe woningwet. Daarbij is coördinatie van risicomanagement nadrukkelijk als taak toegevoegd.

Medewerkers

Om het beleid van het bestuur tot uitvoering te brengen is het een vereiste te kunnen beschikken over gekwalificeerd, betrokken en integer personeel. Cursussen en opleidingen voorzien in de noodzakelijke permanente educatie. Stadlander heeft betrokken personeel. Met plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken wordt de vinger aan de pols gehouden. Op teamniveau is er regelmatig werkoverleg. Na elke vergadering van het directieteam vindt een terugkoppeling aan het personeel plaats door middel van een bericht op intranet. Integer personeel is essentieel, reden waarom Stadlander veel aandacht besteedt aan de bewustwording rondom het thema integriteit. Stadlander heeft ook een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Medewerkers kunnen zowel intern via de P&O functionaris of de controller als extern via de vertrouwenspersoon (desnoods anoniem) misstanden melden, zonder daarbij hun eigen positie in gevaar te brengen.

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. Verder voert hij audits uit, en is het beschrijven en bewaken van de interne processen een belangrijk onderwerp. De controller wordt ondersteund door medewerkers AO/IC. Deze zijn rechtstreeks onder de controller geplaatst, en staan daardoor ook buiten de lijn, zodat de onafhankelijkheid van deze medewerkers eveneens is gewaarborgd.

De interne audits geschieden aan de hand van een intern controleplan dat jaarlijks wordt 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 Barometer 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). Voor het opstellen van het intern controleplan 2020-2021 heeft er een risicoanalyse plaats gevonden. Aan de bestuurder, directieteam en afdeling control is afzonderlijk gevraagd welke mate van risico's verbonden zijn aan de benoemde processen. Op basis van de risico's en de beheersbaarheid worden zo'n 15 processen geaudit.

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 Projecten-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 solvabiliteits eisen 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. Derivaten worden in beperkte mate ingezet om renterisico's af te dekken. Er zijn geen derivaten met open posities, en deze mogen op grond van het treasurystatuut ook niet worden afgesloten.

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 het managementteam 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.

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.

Juridische & fiscale risico's

Juridische 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.

Algemeen juridisch

Om deze risico's zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken heeft Stadlander juridisch medewerkers in dienst, waarvan één ook privacy officer is. Het beleid en de infrastructuur zijn aangepast aan de nieuwe Europese privacywetgeving die in mei 2018 is ingegaan.

Operationele risico's

In het huidige digitale tijdperk is continuïteit en beveiliging van de digitale systemen en informatiebronnen een belangrijk risico. Indien door bijvoorbeeld een brand of computerhack de systemen van Stadlander onbruikbaar zouden worden, moet er een back-up zijn om binnen korte tijd de organisatie weer voort te kunnen zetten. Er moeten maximale maatregelen genomen zijn om dergelijke uitval te voorkomen.

Stadlander heeft een beveiligingsbeleid opgesteld waarin alle belangrijke aandachtspunten zijn opgenomen. Stadlander heeft de noodzakelijke veiligheidsvereisten daaruit gerealiseerd bewaakt continu of deze nog passend zijn of dat doorontwikkeling noodzakelijk is. Daarnaast worden er dagelijks back-ups gemaakt van alle systemen en is er met een externe partij een

uitwijkovereenkomst afgesloten. Bij een uitval is Stadlander weer binnen 24 uur in bedrijf en zal het verlies aan informatie minimaal zijn. Ook in 2020 zijn de maatregelen weer getest en gecontroleerd op adequaatheid.

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 2020 is één klokkenluidersmelding ontvangen. Na een zorgvuldig intern onderzoek heeft dit geleid tot aanpassing van procedures.

Fiscaal

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.

5.4 Actuele aandachtsgebieden

Hiervoor zijn de belangrijkste structurele risicomaatregelen beschreven. Daarnaast zijn er echter ook altijd actuele onderwerpen die vanuit risicomanagement extra aandacht vragen. De belangrijkste actuele risico's worden in deze paragraaf beschreven.

Duurzaamheid – Betaalbaarheid - Financierbaarheid

Stadlander wil graag voldoen aan de afgesproken opgave CO2-neutraal in 2050. Maar dat vraagt grote inzet van financiële middelen. Tegelijkertijd is er veel sociale druk om de huurprijzen betaalbaar te houden, wat ook geld kost. En het Rijk roemt de middelen van corporaties af middels allerhande heffingen en steeds nieuwe belastingmaatregelen. De opgaven en middelen zijn niet alleen bij ons maar bij de gehele corporatiesector niet in balans. Medio 2020 is het Rapport Opgaven en Middelen hierover verschenen en aangeboden aan de Tweede Kamer.

Nieuwe wetgeving en effecten op de organisatie

De corporatiesector wordt overspoeld met aanpassingen van of nieuwe wet- en regelgeving.

Voor ons, als een vernieuwende, klant- en maatschappijgerichte corporatie, is het een uitdaging om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Dit vraagt dan ook continue aandacht van bestuur, Raad van Commissarissen, directie, management en control.

Corona

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Op dit moment ondervinden we wel enige vertraging in de uitvoer van onderhoudsprojecten. Verder zal deze situatie niet leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Mogelijke lening ruil Vestia

Vestia zit al tien jaar in zwaar weer als gevolg van de derivatenaffaire. Als er geen actie wordt ondernomen, dan blijft Vestia het de komende 30 jaar zwaar houden. Dit is vooral onacceptabel voor de huurders van Vestia en daarmee indirect voor de hele sector. Op initiatief van Aedes is een Advies Commissie Vestia (ACV) ingesteld. Onderdeel van de voorgestelde oplossing van deze commissie is een rente en lening ruil. Voor Stadlander betekent de voorgestelde oplossing dat de rente-uitgaven jaarlijks met circa € 180.000 stijgen en dat wij een negatieve marktwaarde van deze lening van circa € 7 miljoen op de balans krijgen. Het effect op de ontwikkeling van de kengetallen ICR, LTV en solvabiliteit is gering.

6. Financiële verantwoording

De Woningwet 2015 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 2018 en 2019 is de krapte op de woningmarkt in 2020 verder toegenomen. Met name in de koopsector maar ook op de betere locaties in de huurmarkt neemt de vraag toe, terwijl het aanbod beperkt is. De waarde van het woningbezit van Stadlander is in 2020 toegenomen van € 1.675,2 miljoen naar € 1.830,7 miljoen, een stijging van 9,3%. De onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2019	13.250	878	14.128	€ 1.500.747.416	€ 174.455.373	€ 1.675.202.789
Aankoop	34	0	34	€ 3.675.456	€ 0	€ 3.675.456
Nieuwbouw	41	4	45	€ 8.788.881	€ 982.544	€ 9.771.425
Sloop	-55	0	-55	-€ 5.344.299	€ 0	-€ 5.344.299
Verkoop	-74	-3	-77	-€ 9.495.676	-€ 693.767	-€ 10.189.443
Herclassificatie	1	-1	0	€ 163.934	-€ 150.487	€ 13.447
Overige mutatie	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0
Autonome ontwikkeling	0	0	0	€ 143.767.711	€ 13.802.028	€ 157.569.739
Zelfstandige woningen 31-12-2020	13.197	878	14.075	€ 1.642.303.423	€ 188.395.691	€ 1.830.699.114

Naast het woningbezit heeft Stadlander overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van ca. € 83,2 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2020 gestegen van € 1.805,8 miljoen naar € 1.913,9 miljoen. Voor € 157,3 miljoen betreft dit de stijging zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio heeft voorgedaan in 2020. 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. Dit versterkt het beeld dat Stadlander steeds rijker wordt.

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 20%.

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 € 932,0 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	x € 1 miljoen	€ 1.913,9
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -46,8	
Betaalbaarheid (huren)	€ -365,8	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -381,4	
Beheer (beheerkosten)	€ -138,0	
Subtotaal		€ -932,0
Beleidswaarde		€ 981,9

Dit impliceert dat ongeveer 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 2019 licht afgenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren, waarbij naast de verkoop van residentie Moermont, aanpassingen in de waarderingsparameters voor de beleidswaarde en de stijging van de marktwaarde het meeste effect hadden.

Er zijn meer (indirecte) lasten toegerekend aan onderhoud, waardoor de onderhoudsnorm licht steeg van € 2.235 in 2019 naar € 2.334 in 2020 (4,4%). De beheernorm bleef ongeveer gelijk van € 1.025 in 2019 tot € 1.032 in 2020.

Beleidswaarde 2019	x € 1 miljoen	€ 989,3
Voorraadmutaties	€ 1,9	
Methodische wijzigingen	-/- € 5,4	
Mutatie objectgegevens	€ 0,0	
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	€ 74,1	
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-/- € 30,6	
Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen	-/- € 47,4	
Subtotaal		-/- € 7,4
Beleidswaarde ultimo 2020		€ 981,9

6.3 Resultaatontwikkeling 2020

Over 2020 heeft Stadlander een positief jaarresultaat behaald van € 175,3 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 28,8 miljoen. In 2019 was dit respectievelijk € 153,2 miljoen en € 31,5 miljoen.

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft op het totale jaarresultaat een sterke invloed. In 2020 was dit € 150,1 miljoen positief en in 2019 € 132,3 miljoen positief.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	2020	2019	Vershil
Opbrengst uit verhuur	104,8	104,6	0,2
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	3,0	3,7	-0,7
Totaal opbrengsten	107,8	108,3	-0,5
Operationele bedrijfslasten	-66,2	-61,1	-5,1
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	41,6	47,2	-5,6
Financiële baten en lasten	-12,8	-15,7	2,9
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	28,8	31,5	-2,7
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0,1	0,8	-0,7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	150,1	132,3	17,8
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voor	1,3	1,0	0,3
Resultaat voor belastingen	180,3	165,6	14,7
Vennootschapsbelasting	-4,5	-12,4	7,9
Resultaat deelnemingen	-0,5	-	-0,5
Jaarresultaat	175,3	153,2	22,1

Opbrengst uit verhuur

De beperkt hogere huuropbrengst van € 0,2 miljoen is te verklaren door enerzijds een beperkte huurverhoging (gemiddeld ca. 1,8%) en door overige mutaties in aantallen (oplevering nieuwe woningen, verkopen en sloop) en anderzijds de lagere huuropbrengst uit zorgvastgoed (minus € 1,1 miljoen) vanwege de verkoop van Residentie Moermont.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

In 2020 zijn in totaal 84 woningen verkocht; (2019: 112); 77 uit de bestaande verkoopportefeuille (2019: 101) en 7 vanuit verkoop onder voorwaarden (2019: 11). Daarnaast zijn nog vijf BOG/ZOG-objecten verkocht voor € 44,5 miljoen (m.n. Residentie Moermont). De verkoopopbrengst was daarmee in totaal € 58,9 miljoen over 2020 ten opzichte van € 20,4 miljoen in 2019. De boekwaarde van het verkochte onroerend goed lag echter ook hoger dan in 2019 (aangezien de verkoopprijs van Residentie Moermont eind 2019 al bekend was), waardoor de netto-opbrengst in de exploitatierekening zelfs iets lager is.

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten zijn met € 5,0 miljoen gestegen. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de dotatie aan de voorziening voor de Grondexploitatie BV Tholen Stad van € 3,0 miljoen en de stijging van de verhuurdersheffing van ca. € 0,9 miljoen.

Financiële baten en lasten

De verbetering van het resultaat uit financiële baten en lasten met € 2,9 miljoen tot € 12,8 miljoen negatief wordt enerzijds veroorzaakt door de lagere rente die betaald wordt op nieuw afgesloten leningen en anderzijds het feit dat (mede vanwege de forse verkoopopbrengst) de totale leningportefeuille over 2020 met bijna € 40 miljoen is afgenomen naar ca. € 465 miljoen.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

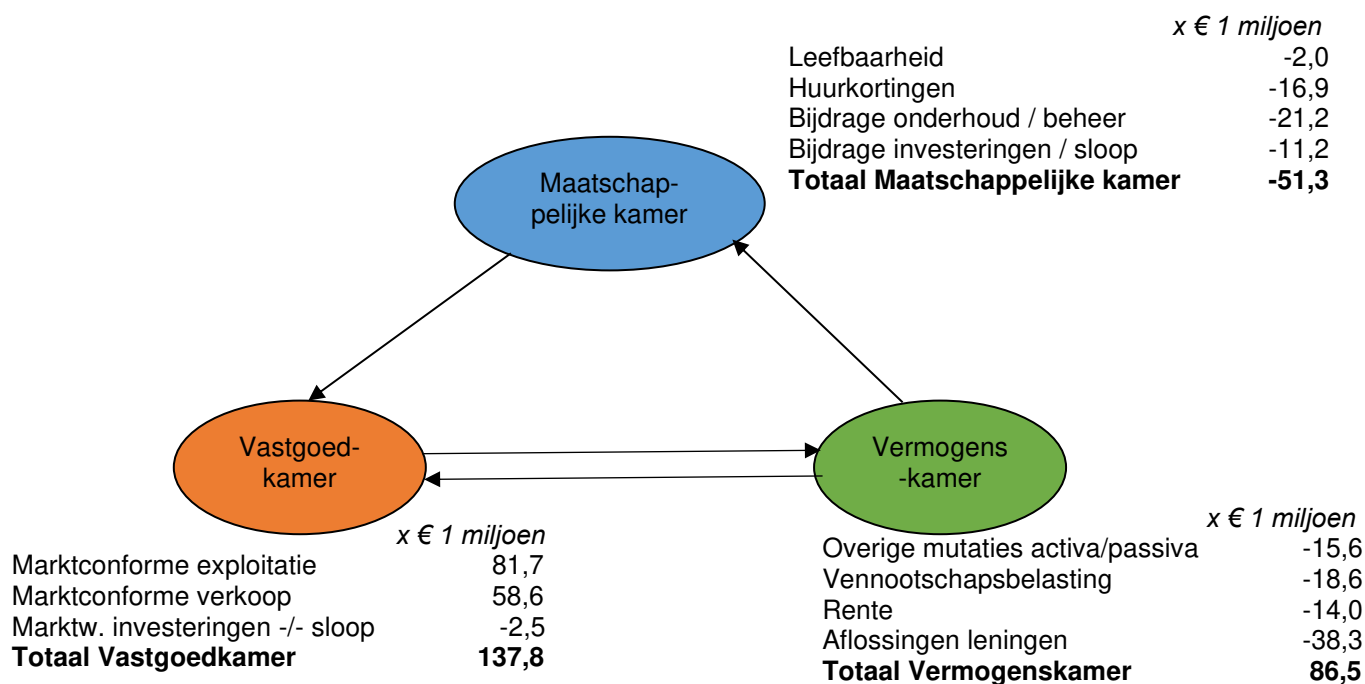
De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie. Aangezien in 2020 geen plannen in deze fase terecht zijn gekomen betreft deze post in 2020 slechts de aanpassing van de verwachting op al lopende investeringen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. De leegwaardestijging is in 2020 fors geweest vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar de vraag naar koopwoningen, ook in deze regio, aanmerkelijk hoger ligt dan het aanbod (ca. 9,0%). Daarnaast is ook het risicoprofiel van het investeren in woningvastgoed afgenomen, waardoor de disconteringsvoet (-0,2%) is afgenomen.

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 vermogens-verschaffende 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 2020 € 51,3 miljoen (was in 2019 51,2 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 wordt € 2,0 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 16,9 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuurl, ca. € 15,9 miljoen aan meer onderhoud en € 5,3 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt.

De bijdrage aan de transformatie zit voor € 4,5 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 6,7 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 2020 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 81,7 miljoen (2019: € 81,6 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 58,6 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 9,3 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 6,7 miljoen is ingeleverd.

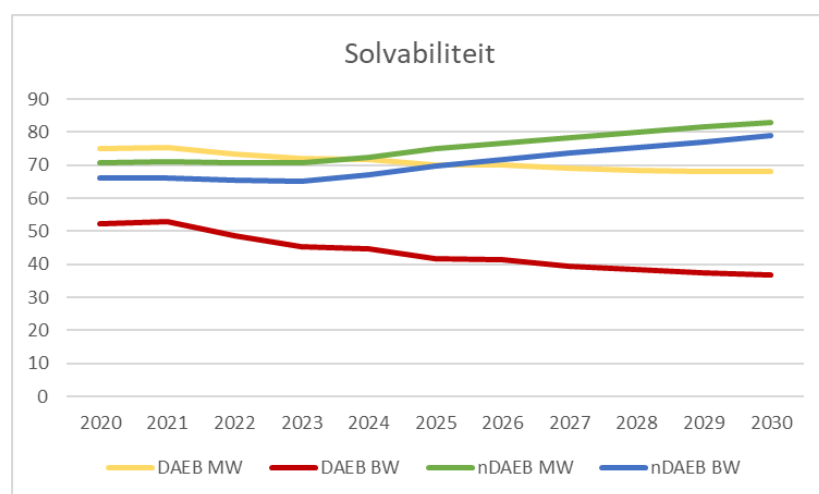
Vermogenskamer

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 2020 uit exploitatie € 81,7 miljoen (was in 2019 € 81,6 miljoen). Daarnaast is € 58,6 miljoen ontvangen uit verkoop. De Vermogenskamer zet dit in voor de marktconforme investeringen van € 9,3 en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 51,3 miljoen. Daarnaast lopen de aflossing van de leningen met € 38,3 miljoen, de betaling van de rentelasten (€ 14,0 miljoen) en de betaling van de vennootschapsbelasting (€ 18,6 miljoen) ook via de vermogenskamer.

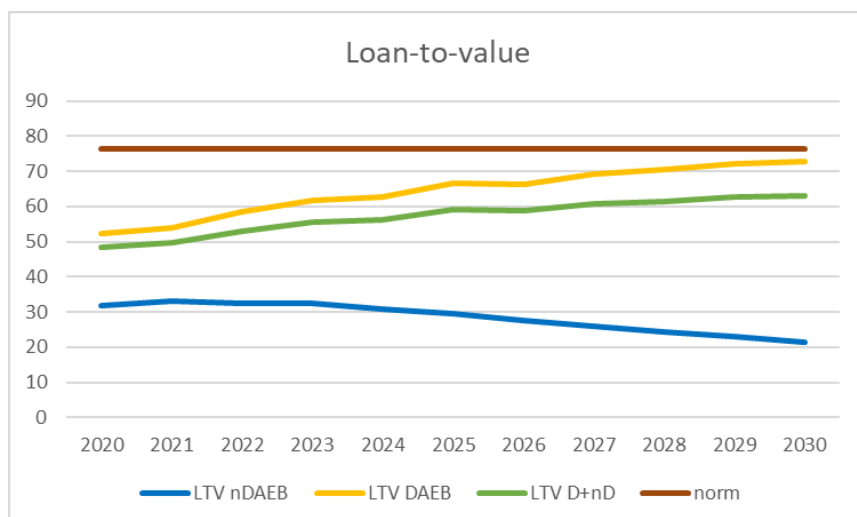
6.5 Financiële meerjarenprognose

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 20% 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 (jaarlijks 200 woningen sloop/nieuwbouw) gecombineerd met de energietransitie (jaarlijks 200 woningen renoveren naar CO2 neutraal)

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 2020-2030 van ruim 52% eind 2020 naar bijna 73% eind 2030 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:



6.6 Beoordeling door toezichthouders

In 2020 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit wonen (Aw) de financiële prestaties van Stadlander over 2019 en de prognoses voor 2020 - 2024 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2020 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 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 2020 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 11,3 miljoen. Daarnaast is er voor € 58,6 miljoen ontvangen uit verkopen en € 13,8 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een positief restant van € 56,1 miljoen. Hierdoor is eind 2020 een positief saldo in liquiditeit ontstaan van € 18,3 miljoen. De komende jaren wordt met name in de DAEB voorraad veel geïnvesteerd (zowel in nieuwbouw als in energietransformatie), waardoor per saldo fors zal moeten worden bij geleend.

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

Meerjarenperspectief DAEB Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
markthuur	105.049	105.998	107.656	108.857	110.567	538.126
bijdrage aan betaalbaarheid	13.702	13.826	14.042	14.199	14.422	70.190
netto huur	91.347	92.172	93.614	94.658	96.145	467.936
personeelsuitgaven	-11.339	-11.531	-11.724	-11.356	-11.576	-57.526
overige bedrijfsuitgaven	-6.282	-6.203	-6.012	-5.669	-5.547	-29.713
onderhoud	-29.073	-25.910	-23.432	-25.611	-29.802	-133.828
leefbaarheid	-895	-893	-889	-886	-888	-4.451
sectorspecifieke heffingen	-12.349	-12.798	-12.431	-12.728	-13.044	-63.350
vennootschapsbelasting	-7.427	-6.810	-7.246	-6.987	-6.248	-34.718
renteuitgaven	-10.380	-11.029	-10.868	-11.361	-11.526	-55.164
operationele kasstroom	13.602	16.998	21.012	20.060	17.514	89.186
Investeringen, bestaand bezit	-20.616	-32.216	-17.200	-7.977	-15.969	-93.978
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	-7.014	-15.218	3.812	12.083	1.545	-4.792
verkoopopbrengsten	12.651	13.072	12.815	13.647	13.755	65.940
investeringen nieuwbouw	-20.910	-51.291	-54.547	-46.663	-66.941	-240.352
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-8.259	-38.219	-41.732	-33.016	-53.186	-174.412
totaal vrije kasstroom (A+B)	-15.273	-53.437	-37.920	-20.933	-51.641	-179.204
mutatie financiering/werkkapitaal	15.273	53.437	37.920	20.933	51.641	179.204
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

Deze cijfers zijn de begroting 2021-2030 zoals die in het najaar 2020 is opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een jaarlijkse verjonging van het bezit met 200 nieuwbouwwoningen en het via renovatie 2050-proof maken van nog eens 200 woningen.

De totale negatieve vrije kasstroom ad € 179,2 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 (verhuurderheffingen, 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 Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
markthuur	13.510	14.013	14.591	15.029	15.278	72.421
bijdrage aan betaalbaarheid	1.762	1.828	1.903	1.960	1.993	9.446
netto huur	11.748	12.185	12.688	13.069	13.285	62.975
personeelsuitgaven	-1.415	-1.466	-1.519	-1.515	-1.552	-7.467
overige bedrijfsuitgaven	-686	-681	-677	-652	-668	-3.364
onderhoud	-3.194	-3.031	-2.619	-2.469	-2.964	-14.277
leefbaarheid	-129	-132	-134	-137	-140	-672
sectorspecifieke heffingen	-356	-353	-317	-292	-291	-1.609
vennootschapsbelasting	-940	-1.183	-1.374	-1.632	-1.515	-6.644
renteuitgaven	-2.250	-1.677	-1.658	-1.650	-1.579	-8.814
operationele kasstroom	2.778	3.662	4.390	4.722	4.576	20.128
Investerings, bestaand bezit	-74	-300	-555	-84	0	-1.013
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	2.704	3.362	3.835	4.638	4.576	19.115
verkoopopbrengsten	112	23	0	56	193	384
investeringen nieuwbouw	-6.709	-5.514	-6.165	-156	-387	-18.931
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-6.597	-5.491	-6.165	-100	-194	-18.547
totaal vrije kasstroom (A+B)	-3.893	-2.129	-2.330	4.538	4.382	568
mutatie financiering/werkkapitaal	3.893	2.129	2.330	-4.538	-4.382	-568
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

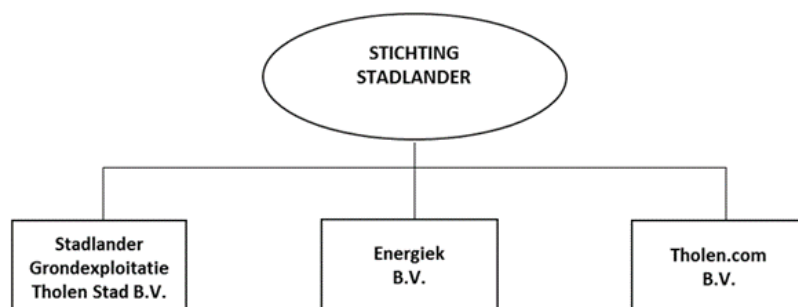
6.8 Treasury

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 2020 (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. € 3,5 miljoen negatief. Eind 2019 was dit nog € 4,1 miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2020 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2020 ongeveer gelijk gebleven; 2,819% eind 2020 ten opzichte van 2,812 eind 2019 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is vanwege de nieuw aangetrokken leningen verhoogd van 16,3 naar 18,8 jaar. Stadlander heeft in 2020 voor € 35,0 miljoen aan fixe-leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen ad. € 66,2 miljoen.

6.9 Nevenstructuur

De verbindingsstructuur ziet er eind 2020 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 2020 zijn er geen wijzigingen geweest.

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 van ca. € 9,5 miljoen. Stadlander zal hier voor 1/3^e deel aan moeten bijdragen. Hiervoor is in 2020 een voorziening gevormd van € 3,0 miljoen.

Energiek B.V.

In deze vennootschap worden de investeringen ondergebracht die gericht zijn op verlaging van het energieverbruik. De kosten van deze duurzame installaties worden via de servicekosten aan de huurders doorberekend (rekening houdend met het 'niet meer dan anders'-principe). In 2020 zijn geen nieuwe duurzame installaties in gebruik genomen. In verband met de gewijzigde Warmtewet is de exploitatie van de Energiek B.V. niet meer sluitend te krijgen. In 2021 zal bezien worden wat nog de verdere mogelijkheden zijn.

Tholen.com B.V.

Per 2 januari 2015 is deze vennootschap overgenomen van ROM Projecten B.V. De enige grondpositie die nog in de B.V. zat werd in 2019 verkocht. In 2021 zal ook bij deze B.V. bezien worden wat de toekomstwaarde is.

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. woonwagengebeheer 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 woonwagengebeheer 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 2020 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant, de regio Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 260 standplaatsen en 50 huurwoningen. 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 woonwoninglocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2020 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

6.11 Tot slot: impact corona

In 2020 is de impact van het coronavirus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het coronavirus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het coronavirus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Stadlander.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

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, 28 april 2021

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



8. Jaarverslag 2020 van de Raad van Commissarissen

8.1 Inleiding

Na een normaal begin van de activiteiten op de RvC-kalender, kenmerkte 2020 zich vooral door uitstel en afgelasten van bijeenkomsten. Voor de besluitvormende taak van de RvC werd snel, zoals in de rest van Nederland, geschakeld naar online vergaderingen. Maar bij deze vergaderingen en vooral bij de gesprekken met de huurdersvertegenwoordigers, OR en de visitatiecommissie, was een fysieke samenkomst een groot gemis in onze ogen. Om maar niet te spreken over het afgelasten van de jaarlijkse belanghoudersdag waarop we onder meer verantwoording afleggen over de activiteiten en prestaties van Stadlander. En het uitstellen van de koffiegesprekken die medewerkers en RvC-leden bij huurders thuis voeren.

Het jaar 2020 heeft veel gevraagd van de flexibiliteit en veerkracht van de Stadlanders. Gelukkig zijn management en medewerkers van Stadlander te typeren als innovatief, zo tekende de visitatiecommissie op in haar rapport. Al snel werden er oplossingen gevonden om vanuit huis te werken en de dienstverlening voor de huurders zoveel mogelijk in stand te houden. De gestegen beoordeling van de klanttevredenheid is een waardering voor de geleverde inspanningen.

In andere opzichten was 2020 een 'gewoon' jaar. De RvC gaf goedkeuring aan investeringen in de woningvoorraad en aan de verkoop van het zorgcomplex Moermont. Ook verleende de RvC goedkeuring aan het nieuwe ondernemingsplan dat de koers van Stadlander voor de komende jaren vormgeeft: focus en verbinding. De ironie van deze titel had niemand kunnen voorspellen. Uitgebreide aandacht ging er naar de thema's integriteit, strategisch risicomanagement en datamanagement (big data) in de vorm van themabijeenkomsten van de RvC met het directieteam en diverse medewerkers uit de organisatie.

De RvC spreekt zijn dankbaarheid en waardering uit aan alle Stadlanders voor hun inzet in 2020. Helaas is 2021 niet veel beter begonnen met een gedeeltelijke lock-down. Misschien is juist in deze tijden de 'standvastigheid' in het DNA van onze organisatie een voordeel: Stadlander blijft zich onvermurwbaar inzetten voor de volkshuisvesting in haar werkgebied!

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

8.2.1 Reikwijdte van de taak van de RvC

Stadlander heeft de rechtsvorm stichting. Deze stichting heeft één bestuurder en een RvC met zeven leden. 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 zijn Energiek B.V., Grondexploitatie Tholen Stad B.V. en Tholen.com 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. Bovendien is in het najaar van 2020 stilgestaan bij de sturingsfilosofie en organisatiebesturing voor de komende jaren.

Driekamermodel

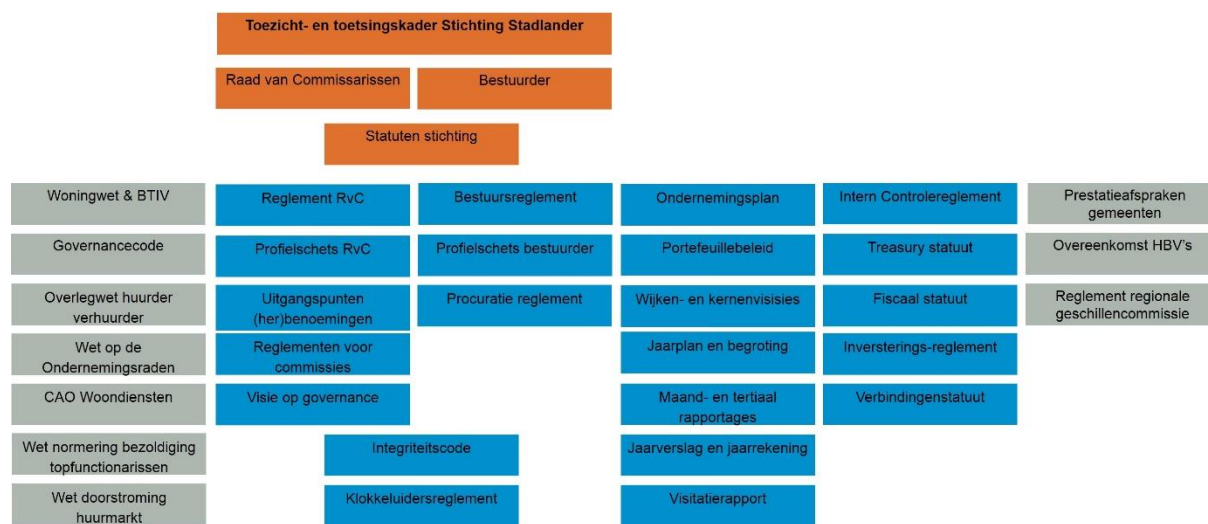
Het driekamermodel heeft een belangrijke plaats in de organisatiebesturing van Stadlander. De bestuurder, directie en werkorganisatie maken afwegingen waarin zowel de maatschappelijke, de vastgoedwaarde als financiële waarde wordt betrokken. Ook wordt in die afweging de bijdrage aan de ondernemingswaarden 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 prestatievelen, 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 2020 heeft de RvC zowel dit toezicht- en toetsingskader gebruikt bij haar afwegingen, het nemen van besluiten en het beoordelen van bestuursvoorstellen.

8.2.3 Reglement RvC

We hebben in 2020 het reglement opnieuw vastgesteld, op basis van het model dat de VTW daarvoor in 2017 heeft gepubliceerd. Dat model heeft aansluiting op alle relevant wet- en regelgeving. Het RvC Reglement waarmee we werkten, was goedgekeurd in 2013. Het was daarom zinvol om te bepalen of dat reglement nog actueel en correct is. Met het vaststellen van het nieuwe reglement is de RvC weer up to date.

8.2.4 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 en zo ook de controller. 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 waarschuwende 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.

Op 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.

Bij thema- en studiebijeenkomsten zijn naast de genoemde deelnemers meerdere medewerkers van Stadlander aanwezig. In januari was er een themabijeenkomst over integriteit en later in het jaar is het hieruit ontwikkelde moreel kompas in de RvC besproken. De themasessie strategische risicoanalyse vond in september plaats. Hieraan zal in de auditcommissie een vervolg worden gegeven. En in december vond een themabijeenkomst over datamanagement en big data plaats waarin ook aan de orde kwam de opzet van het nieuwe dashboard (managementrapportage).

In januari woonden de bestuurder en twee leden van de RvC de bijeenkomst Kracht en Tegenkracht bij; een bijeenkomst van de Autoriteit Woningcorporaties naar aanleiding van een onderzoek naar de vermeende risico's van langzittende bestuurders en de rol van de RvC in dergelijke gevallen. De inhoud van deze bijeenkomst was aanleiding voor de RvC om in september dit thema tijdens de tweedaagse te agenderen en onder leiding van de opsteller van het genoemde rapport onze eigen visie te ontwikkelen op dit thema. Ook bezocht de RvC in september een bijeenkomst over de geologische oorsprong van de Brabantse Wal met aansluitend een wandeling door Ossendrecht.

Er vonden twee regionale netwerkbijeenkomsten plaats met bestuurders en commissarissen van collega-corporaties uit West Brabant en Zeeland. De bijeenkomst van 16 september 2020 had als thema "De lange weg naar een Co2 neutrale woningvoorraad". Tijdens deze avond werd stilgestaan bij de het thema duurzaamheid en de rol van bestuur en commissarissen op dit onderwerp. Diverse technische oplossingen passeerden de revue, met daarbij de plussen en minnen van iedere oplossing en hun bijdrage aan de doelstellingen van de corporatie(s). Op 6 november 2020 werd tijdens een digitale bijeenkomst het thema "Financiële besturing en intern toezicht" uitgediept, waarbij met name de spanningen tussen de verminderde financiële mogelijkheden (deels als gevolg van fiscale verzwarings) en de hogere verwachtingen om te investeren in duurzaamheid en leefbaarheid.

Naast deze activiteiten voor de gehele raad hebben leden van de RvC tweemaal overleg 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 van Covid-19 op de organisatie en de huurders, de besturingsfilosofie, de legitimatie in het algemeen, de communicatie tussen de organisatie en de Ondernemingsraad alsmede de HBV's en het platform.

8.2.5 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 viermaandelijke rapportage aan de RvC actuele risico's inzake de realisatie van de doelen uit het ondernemingsplan. Op verzoek van de RvC is in het in juni vastgestelde interne controleplan een risicoanalyse gemaakt. Bij deze analyse hebben frauderisico's ook de nodige aandacht gekregen. De RvC kan zich vinden in hetgeen uiteengezet is door het bestuur.

Over de strategische risico's werd de RvC in september en december bijgepraat.

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:

5 x reguliere vergadering	1 x tweedaagse, waaronder zelfevaluatie
2 x gesprek met de OR	2 x themabijeenkomst
3 x remuneratie commissie	2 x audit commissie
3 x gesprek met de huurderverenigingen	2 x PE-bijeenkomst
1 x vastgoedcommissie	

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

Datum	Onderwerp	Ter	
05.02.2020	Vergoedingen commissarissen 2020	Besluitvorming	
	Herbenoeming dhr. Tevel en Cloudt per 01-11-2020	Besluitvorming	
	Opdrachtverstrekking/selectietraject nieuwe accountant	Besluitvorming	
	Ondernemingsplan 2020-2021	Goedkeuring	
	Desinvestering verkoop Moermont	Goedkeuring	
	Governance Code 2020	Bespreking	
	Barometer 3 ^e termijn 2019	Bespreking	
	Communicatiestrategie	Informatie	
21.04.2020	Accountantsverslag 2019	Bespreking	
	Verslag Audit commissie 9 april 2020	Bespreking	
	Jaarrekening en jaarverslag 2019	Vaststelling	
	Jaarrekening 2019 nevenstructuren	Vaststelling	
	(Her)benoemingen Raad van Commissarissen stand van zaken	Bespreking	
	Investeringsvoorstel Renovatie Wierlaan, Bergen op Zoom	Goedkeuring	
	Investeringsvoorstel Populierlaan, Bergen op Zoom	Goedkeuring	
	Effecten coronacrisis voor Stadlander	Bespreking	
	Notitie Risicoanalyse	Bespreking	
	Concept investeringsstatuut	Bespreking	
	24.06.2020	Benoeming commissaris mw. L. van Oudenaren per 01-09-2020	Besluitvorming
Intern controleplan		Besluitvorming	
Uitgangspunten begroting 2021		Vaststelling	
Nieuwe accountant		Vaststelling	
Inkoopbeleid & visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen		Goedkeuring	
Investeringsstatuut		Goedkeuring	
Investeringsvoorstel Allonge Centrumplan Gageldonk		Goedkeuring	
Investeringsvoorstel Vroonhof Sint-Annaland		Goedkeuring	
Reglement RvC		Bespreking	
Barometer 1 ^e termijn 2020		Bespreking	
Meldregeling		Informatie	
07.10.2020		Reglement RvC	Vaststelling
		Barometer 2 ^e termijn 2020	Bespreking
	Strategische risico's	Bespreking	
	Moreel Kompas	Informatie	
	Transformatie woningvoorraad	Informatie	
26.11.2020	Sturingsfilosofie en samenwerking corporaties	Bespreken	
	Rooster van toe- en aftreding, relevante nevenfuncties	Vaststelling	
	Bemensing commissies 2021	Vaststelling	
	Wervingsprocedure nieuwe voorzitter per 01-01-2022	Besluitvorming	
	Advies en verslag Auditcommissie 12 november 2020	Goedkeuring	
	Begroting 2021 – 2030 Stadlander	Goedkeuring	
	Begroting 2021 Energiek BV	Goedkeuring	
	Treasury jaarplan 2021	Goedkeuring	
	Concept Visitatierapport	Bespreken	
	Verslag Vastgoedcommissie d.d. 4 november 2020	Informatie	
	Toezichtbrief 2020 Aw	Informatie	

Naast deze wisselende agenda onderwerpen, staan ook een aantal vaste onderwerpen op de agenda: het actualiteitsverslag, Stadlander in de media en ander relevante berichten, mededelingen en ingekomen stukken.

8.3.2 Interne en externe controle

De RvC is in 2020 actief betrokken bij de selectie van de nieuwe accountant (per boekjaar 2021) en bij de aanstelling van de nieuwe controller in 2020.

De accountant (PwC) 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. Vanwege het in 2020 opgestelde interne controleplan 2020/2021 heeft de RvC geen aanvullende speerpunten voor de accountant aangedragen.

In het kader van de gewenste en voorgeschreven roulatie van de controlerend accountant is in 2020 een commissie gevormd van twee leden van de raad van commissarissen en drie leden van de werkorganisatie. Deze commissie heeft op basis van vooraf geformuleerde selectiecriteria accountantsorganisaties uitgenodigd om te offreren. Tijdens presentaties van drie geselecteerde kantoren werd nader ingegaan op voor Stadlander belangrijke thema's als innovatie in de controle, de single-auditgedachte en het integreren van softcontrols in de controleaanpak. Op basis van deze presentaties en een verdiepend gesprek is door de raad Deloitte geselecteerd om als controlerend accountant te fungeren voor de jaarrekeningen vanaf het boekjaar 2021.

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 voorzitter van de RvC en de voorzitter van de auditcommissie hebben in het kader van de bijzondere rol die de controller inneemt in de organisatie en in de relatie met de RvC, als onderdeel van de sollicitatieprocedure voor de werving van een nieuwe controller, een gesprek gevoerd met de beoogde kandidaat voor de invulling van deze rol. Deze kandidaat is in het voorjaar 2020 ook daadwerkelijk benoemd.

De controller is steeds aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en rapporteert driemaal per jaar via de Barometer (managementrapportage) direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander. 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 stemmen hun werkzaamheden onderling af in het kader van de *single audit* gedachte. Door de controller wordt jaarlijks 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. Naast de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de commissie jaarverslag is in 2019 de vastgoedcommissie opgericht. Deze vaste commissies doen het voorwerk voor de behandeling van de onderwerpen tijdens de RvC-vergaderingen. 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 2020 bestond de commissie uit mevrouw Brouwer (voorzitter), mevrouw Corsmit en de heer Verpaalen. 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. Voor 2021 heeft de commissie tenminste drie gesprekken ingepland om zodoende de werkgeversrol intensiever en beter in te vullen. De frequentie sluit ook 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 2020 uit de heren Tevel (voorzitter) en Cloudt en mevrouw Brouwer. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller, de directeur bedrijfsdiensten en de teamleider financiële administratie bij de vergaderingen aanwezig. De auditcommissie kwam in 2020 tweemaal bijeen. Op de agenda stonden de gebruikelijke stukken rondom jaarrekening, begroting en accountantscontrole. Met de accountant is uitgebreid gesproken over de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening, alsmede over de speerpunten van het controleplan. Daarnaast werden de concepten van het investeringsstatuut besproken en een vernieuwde versie van een (interne) risicoanalyse ten behoeve van het intern controleplan.

De commissie jaarverslag verzorgt de opzet en de samenstelling van het jaarverslag van de RvC. Zij wordt daarbij ondersteund door de controller en de bestuurssecretaris. Deze commissie bestond in 2020 uit de heren Cloudt (voorzitter) en Van der Post. In onderlinge afstemming en in samenwerking met de overige leden van de RvC hebben zij de teksten voor het voorliggende jaarverslag opgesteld.

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 verband met de coronapandemie is er in 2020 slechts een online vergadering geweest die in belangrijke mate in het teken heeft gestaan van de tijdelijke en langdurige effecten van de coronamaatregelen op de transformatieopgave en de lopende projecten. Daarnaast is er een gezamenlijk prioritering van thema's vastgesteld voor de vergaderingen van 2021.

Naast de vier vaste commissies kent de RvC de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. Er is in 2020 door de RvC een tijdelijke commissie ingesteld voor de selectie van een nieuwe commissaris. De commissie bestond uit mevrouw Brouwer (voorzitter), de heer Verpaalen en mevrouw Corsmit en de heer Van der Steen (adviseur). Na een zorgvuldige procedure, waarin ook de HBV's werden betrokken, keurde de RvC in juni de voorgestelde benoeming van mevrouw Van Oudenaren goed.

8.4 Invullen van de klankbordrol

De RvC heeft ook een klankbordfunctie richting in eerste instantie de bestuurder. Zij denkt actief mee over de koers en ontwikkelingen die het functioneren van de organisatie kunnen beïnvloeden. Nadrukkelijk betreft deze klankbordrol niet alleen de koers en kernvraag, maar wordt deze door de leden van de RvC ook breder opgevat. Aan de advies- of klankbordrol geeft de RvC uitvoering tijdens reguliere vergaderingen en daarbuiten tijdens themabijeenkomsten, gewijd aan specifieke onderwerpen. Vanuit deze rol is de RvC in 2020 vooral betrokken geweest bij het ondernemingsplan, de visitatie, het voortraject van de selectie van een nieuwe accountant. En niet te vergeten: de RvC fungeerde als klankbord

voor de bestuurder waar het gaat om de coronapandemie en de financiële en bestuurlijke situatie bij de gemeente Bergen op Zoom, waarbij de Raad ook de bijzondere aandacht heeft onderschreven voor de positie van de minima in de gemeente.

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	2020	2019
Salarisklasse	G	
Overgangsrecht van toepassing	Nee	
Ingangsdatum benoeming	1-6-2019	
Einddatum benoeming	1-6-2023 (herbenoembaar)	
Aantal dagen in dienst		214
Vaste salarislasten	€ 152.432	€ 85.867
Eenmalige salarislasten	€ -	€ -
Fiscale bijtelling dienstauto	€ 3.143	€ 803
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)	€ 23.663	€ 12.836
Compensatie pensioenaftopping	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 179.238	€ 99.506

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

- Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom (voorzitter)
- Stichting Gebiedsalliantie Brabantse Wal (vice-voorzitter)
- Curatorium De Waardenmakers (algemeen lid)
- AEDES Koplopersgroep woonruimtebemiddeling (algemeen lid)
- Geschiedkundige Kring Bergen op Zoom (algemeen bestuurslid t/m 30 september 2020)

In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in de governance code.

Permanente Educatie

Het toezicht houden op een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De heer M.W.J.F. van der Steen heeft in 2020 28 (2019 51,5) PE-punten behaald. Dit draagt bij aan de 108 punten die per drie jaar behaald moeten

8.6 De samenstelling van de RvC

8.6.1 Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestaat uit zeven leden. De maximale zittingsduur voor een lid is tweemaal vier jaar. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2020 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 2020 zijn er vier mutaties geweest in de RvC.

- Per 1-02-2020 heeft mevrouw A. de Bruijn afscheid genomen als commissaris
- Per 1-09-2020 is mevrouw Van Oudenaren, benoemd als commissaris op voordracht van de huurderbelangenverenigingen.
- Per 1-11-2020 is de heer Cloudt, herbenoemd als commissaris.
- Per 1-11-2020 is de heer Tevel, herbenoemd als commissaris.

Naam	Leeftijd	Woonplaats	Beroep / nevenfuncties
Mw. W.C. Brouwer *	68	Goes	<ul style="list-style-type: none"> • Mediator
Hr. S.W.M.G. Cloudt	42	Roggel	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig organisatieadviseur • Docent universiteit • Lid van de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Vlaanderen) • Visitator woningcorporaties • Lid VTW Academie Programmaraad
Mw. A.A.J.M. Corsmit	53	Breda	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofd Bedrijfsvoering Groenhuysen
Mw. L.C.R. van Oudenaren *	44	Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig Adviseur • Bestuurder CP-Net
Hr. W.J. van der Post	40	Wolfheze	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofd doorlopend toezicht NRVT • Gastprofessor HoGent (Be) • Onderzoeker monumentum (Be) • MR lid Beatrixschool Wolfheze
Hr. A.E. Tevel	54	Oudenbosch	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig consultant • Lid Geschillencommissie van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid)
Hr. A.M.L. Verpaalen *	63	Wouwse Plantage	<ul style="list-style-type: none"> • CEO Kameleon Solar BV

* 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	01-01-2022 (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)
Hr. A.M.L. Verpaalen	1-1-2014	01-01-2022 (niet herbenoembaar)

8.6.2 Zelfevaluatie

Tijdens de RvC tweedaagse eind september 2020 evalueerde de RvC zijn functioneren onder externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn door de externe gesprekken gevoerd met leden van de RvC, de bestuurder, een van de directeuren en vertegenwoordigers van het huurdersbelangenplatform. Zowel het functioneren van het team als van de individuele leden is geëvalueerd. Daarnaast is aandacht besteed aan thema's zoals legitimatie, verbinding, nieuwe vormen van samenwerking met het huurdersplatform en het proces om te komen tot een nieuwe voorzitter (vanwege het einde van de termijn van de heer Verpaalen).

De zelfevaluatie resulteerde in enkele leer- en verbeterpunten. De RvC wil meer aandacht geven aan soft controls en een meer expliciete opvolging van binnen de RvC gemaakte afspraken. Ook wordt de toegevoegde waarde van het evalueren van RvC-vergaderingen direct na afloop bestendigd.

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 2020 opgenomen. Voor dat jaar geldt de verplichting om minimaal 5 PE-punten te behalen. Ook mag een eventueel plussaldo PE-punten uit 2019 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 het aantal te behalen en behaalde PE-punten weergegeven.

Naam	Te behalen PE punten 2020	Behaalde PE punten in 2020	Plussaldo uit 2019
Mw. W.C. Brouwer	5	9	5
Hr. S.W.M.G. Cloudt	5	6	8
Mw. A.A.J.M. Corsmit	5	9	3
Mw. L.C.R. van Oudenaren	1	4	n.v.t
Hr. W.J. van der Post	5	9	4
Hr. A.E. Tevel	5	9	5
Hr. A.M.L. Verpaalen	5	9	1

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). De bezoldiging volgens de WNT bedroeg in 2020 in totaal € 189.000. Daarin zijn eventueel belast uitgekeerde reiskostenvergoedingen meegenomen. Per commissaris was de bezoldiging als volgt:

Naam	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
Mw. W.C. Brouwer	€ 14.550		€ 14.550
Mw. A. de Bruijn	€ 1.212		€ 1.212
Hr. S.W.M.G. Cloudt	€ 14.550	€ 470	€ 15.020
Mw. A.A.J.M. Corsmit	€ 14.550		€ 14.550
Mw. L.C.R. van Oudenaren	€ 4.850		€ 4.850
Hr. W.J. van der Post	€ 14.550	€ 166	€ 14.716
Hr. A.E. Tevel	€ 14.550	€ 145	€ 14.695
Hr. A.M.L. Verpaalen	€ 21.800		€ 21.800
Totaal	€ 100.612	€ 781	€ 101.393

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

De bezoldiging van de commissarissen mag volgens de WNT maximaal 15% (voorzitter) of 10% (overige commissarissen) zijn van de WNT-bezoldigingsnorm voor de bestuurder (2019: € 183.000). Bij Stadlander liggen deze percentages lager, namelijk op 11,5% respectievelijk maximaal 7,7%. Dit is conform de norm die de VTW hanteert.

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. Per 1 januari 2020 is de Governancecode gewijzigd. Dit zorgt ervoor dat er een aantal acties opgepakt moest worden, zodat de RvC in juni de nieuwe code weer kon onderschrijven. We hebben daarvoor de volgende acties uitgevoerd:

1. Het aanbestedingsbeleid is besproken. Daarnaast hebben we het gesprek gevoerd over de visie van bestuur en RvC op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen.
2. Check op actualiteit treasury statuut, investeringsstatuut en verbindingenstatuut.
3. Besloten dat het niet nodig is om een separaat beleggingsinstituut gemaakt moet worden.

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 Visitatie

De RvC heeft mede de opdracht versterkt voor de in 2020 gehouden visitatie over de periode 2016-2019. Deze maatschappelijke visitatie is uitgevoerd door Pentascope. Na een gedegen voorbereiding door Stadlander heeft de visitatiecommissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met een groot aantal interne en externe belanghebbenden. Het visitatie rapport geeft veel herkenbaarheid en trots voor de bereikte maatschappelijke prestaties. Ook zijn er aanknopingspunten voor verbetering gegeven. Onder meer de wens tot grotere betrokkenheid en invloed van zowel huurdersvertegenwoordigers als gemeenten op het

beleid van Stadlander zien we als een aandachtspunt. Mogelijk is dit een keerzijde van de gedrevenheid, enthousiasme en creativiteit waarmee de Stadlanders volgens de visitatiecommissie werken. Het vinden van een balans is de uitdaging voor de toekomst. Een balans tussen afwegingen in onze besluitvorming en besturing, een balans tussen invloed geven en zelf beleid ontwikkelen. En het vinden van een balans tussen het leveren van maatschappelijk gewaardeerde prestaties en toenemende systeemdruk die op corporaties wordt gelegd.

8.7.3 Contact met belanghebbenden, gemeenten en huurdervertegenwoordigers

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 toegetreden, hebben in 2020 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.

Helaas is er door de coronapandemie veel minder intensief contact geweest met belanghouders ten opzichte van andere jaren. De belanghoudersbijeenkomst en de studiebijeenkomst zijn komen te vervallen. Normaal gesproken gaan alle commissarissen samen met een Stadlander medewerker, ook bij een of meerdere huurders 'op de koffie'. Ook deze koffiegesprekken zijn niet doorgegaan in 2020.

Voor 2021 wordt gekeken of de 'oude' momenten weer terug kunnen keren of dat er gezocht moet worden naar andere vormen om in contact te blijven met de belanghouders.

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 2020 zodoende onafhankelijk en kritisch bij kunnen dragen 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 2020 – in een dynamisch landschap gezien alle coronamaatregelen - 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 over 2020 haar/zijn inspanning heeft kunnen en willen leveren ondanks de zware coronamaatregelen die ons allemaal hebben getroffen. Ook gaat onze aandacht uit naar iedereen (van medewerkers, huurders, werknemers en ondernemers, zorgverleners, politie en handhavers etc.) die in het werkgebied van Stadlander is getroffen door deze pandemie.

Dhr. A.M.L. Verpaalen,
Voorzitter Raad van Commissarissen Stadlander

9. Jaarrekening

9.1 Balans

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 175.334.311,-)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1.onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.277.005	10.551.376
II. Vastgoedbeleggingen		
1.DAEB vastgoed in exploitatie	1.687.099.277	1.590.355.661
2.niet-DAEB vastgoed in exploitatie	226.768.990	215.427.782
3.onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.244.255	32.275.889
4.vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.735.030	29.001.336
	1.973.847.552	1.867.060.668
III. Financiële Vaste activa		
1. deelnemingen in groepsmaatschappijen	553.865	753.938
2. latente belastingvorderingen	5.963.542	5.425.803
3. overige vorderingen	113.766	159.765
	6.631.173	6.339.506
Totaal vaste activa	1.990.755.730	1.883.951.550
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	593.973	593.973
II. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.374.233	1.425.320
2. gemeenten	3.183	12.559
3. vorderingen op groepsmaatschappijen	954.346	1.526.504
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.039.586	-
5. overige vorderingen	247.935	631.908
6. overlopende activa	1.746.632	802.098
	6.365.915	4.398.389
III. Liquide middelen	18.312.095	412.976
Totaal vlottende activa	25.271.983	5.405.338
Totaal activa	2.016.027.713	1.889.356.888

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
C. Eigen vermogen		
1. wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. herwaarderingsreserve	1.018.901.639	916.422.334
3. overige reserves	483.996.604	411.141.598
Totaal eigen vermogen	1.502.898.429	1.327.564.118
D. Voorzieningen		
1. voorzieningen onrendabele investeringen	-	506.651
2. Voorzieningen deelnemingen	3.000.000	-
3. overige voorzieningen	2.197.342	2.145.000
Totaal voorzieningen	5.197.342	2.651.651
E. Langlopende schulden		
1. schulden/leningen kredietinstellingen	455.228.762	432.587.638
2. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.238.846	29.594.660
3. overige schulden	110.395	130.973
Totaal langlopende schulden	485.578.003	462.313.271
F. Kortlopende schulden		
1. schulden aan kredietinstellingen	9.464.684	70.768.609
2. schulden aan leveranciers	3.637.929	3.378.145
3. schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	50.000	50.000
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	991.431	13.310.275
5. schulden ter zake van pensioenen	-	73
6. schulden aan gemeenten	4.342	7.047
7. overlopende passiva	8.205.553	9.313.699
Totaal kortlopende schulden	22.353.939	96.827.848
Totaal passiva	2.016.027.713	1.889.356.888

9.2 Winst- en verliesrekening (functioneel)

	2020	2019
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1 Huuropbrengsten	102.863.871	104.564.991
2 Opbrengsten servicecontracten	2.758.019	2.315.730
3 Lasten service contracten	-2.453.416	-2.315.730
4 Overheidsbijdragen	-	-
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.620.258	-24.812.721
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.523.527	-29.205.987
7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.447.824	-4.795.713
	<u>45.576.865</u>	<u>45.750.570</u>
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatie kosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	59.702.233	20.764.781
2 Toegerekende organisatie kosten	-1.102.618	-172.782
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-55.918.309	-16.868.467
	<u>2.681.306</u>	<u>3.723.532</u>
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1 Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	50.736	785.144
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.075.914	132.307.033
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	1.391.770	1.037.078
	<u>151.518.420</u>	<u>134.129.255</u>
K. Netto resultaat overige activiteiten		
1 Opbrengsten overige activiteiten	3.644.176	2.350.491
2 Kosten overige activiteiten	-5.620.838	-2.540.347
	<u>-1.976.662</u>	<u>-189.856</u>
L. Overige organisatiekosten	-2.792.514	-310.911
M. Leefbaarheid	-1.896.742	-1.766.339
N. Saldo financiële baten en lasten		
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	412.404	470.709
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.184.112	-16.191.591
	<u>-12.771.708</u>	<u>-15.720.882</u>
Resultaat voor belastingen	<u>180.338.965</u>	<u>165.615.369</u>
o. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-4.559.447	-12.413.609
P. Resultaat deelnemingen	-445.207	35.217
Resultaat na belastingen	<u>175.334.311</u>	<u>153.236.977</u>

9.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode)

	2020		2019	
Operationele activiteiten				
Huren	105.027.459		103.975.643	
Vergoedingen	1.830.059		3.027.276	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	341.533		272.980	
Renteontvangsten	25.054		59.536	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		107.224.105		107.335.435
Erfpacht	22.217		28.110	
Personeelsuitgaven	11.739.185		10.876.437	
Onderhoudsuitgaven	28.603.041		29.831.397	
Overige bedrijfsuitgaven	12.017.043		12.725.183	
Rente uitgaven	14.020.234		16.824.339	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	10.171.631		9.344.539	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	799.693		1.108.715	
Vennootschapsbelasting	18.583.340		10.597.392	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		95.956.384		91.336.112
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.267.721		15.999.323
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	57.067.689		20.114.929	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	301.663		538.845	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	1.261.969		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		-	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		58.631.321		20.653.774
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.348.531		26.322.494	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.951.654		534.498	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.644.176		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	1.670.372		2.139.319	
Investerings overig	2.169.572		2.686.101	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>		13.784.305		31.682.412
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		44.847.016		-11.028.638
Ontvangsten verbindingen	15.964		-	
Ontvangsten overig	37.027		744.200	
Uitgaven verbindingen	-		299.485	
Uitgaven overig	-		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		52.991		444.715
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		44.900.007		-10.583.923
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000.000		40.500.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb	-		-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-		-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		35.000.000		40.500.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	73.268.609		50.117.205	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-		-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-		-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		73.268.609		50.117.205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-38.268.609		-9.617.205
Mutatie liquide middelen	17.899.119		-4.201.805	
Wijziging kortgeldmutaties	-		-	
		17.899.119		-4.201.805
Liquide middelen per 1-1	412.976		4.614.780	
Liquide middelen per 31-12	18.312.095		412.976	
		17.899.119		-4.201.804

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

Stadlander is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft een landelijke toelating, maar opereert voornamelijk in de regio West-Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is aan de Rooseveltlaan 150 te Bergen op Zoom. En staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 20038082. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. De impact van het coronavirus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Stadlander.

Consolidatie

Stichting Stadlander staat aan het hoofd van een nevenstructuur. Stadlander stelt, in overeenstemming met art. 2:407 lid 1a BW, een enkelvoudige jaarrekening op, doordat de gezamenlijke betekenis, van in de consolidatie te betrekken deelnemingen, te verwaarlozen is op het geheel.

De nu nog in de nevenstructuur begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

<i>Naam</i>	<i>Vestigingsplaats</i>	<i>Aandeel in geplaatst kapitaal</i>
Energiek B.V.	Bergen op Zoom	100%
Tholen.com BV	Bergen op Zoom	100%
Stadlander Grondexploitatie	Bergen op Zoom	100%
Tholen Stad B.V. *)		

*) Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. participeert in Tholen Stad Grondexploitatie VOF waarin tevens ook de gemeente Tholen en het Bouwfonds participeren. Ieder voor 1/3 deel.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Stadlander in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Stadlander verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog als onderhoudsuitgaven.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'.

Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De belangrijkste effecten hiervan zijn een nadere detaillering van lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten en overige organisatiekosten.

De gehanteerde verdeelsleutels voor 2019 en 2020 zijn resp.

	Exploitatie vastgoed portfeuille	Onderhoud	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	Verkoop vastgoed portfeuille	Overige activiteiten	overige organisatie kosten	Leefbaarheid
2019	81%		0%	1%	7%		11%
2020	55%	19%	0%	1%	6%	13%	7%

De meest in het oog springende presentatie wijziging is de post verhuurdersheffing, groot € 10,2 mln. In 2019 is deze post gepresenteerd onder Lasten verhuur en beheer activiteiten en in 2020 onder de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 5.1.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Stadlander heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stadlander zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stadlander een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 16 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en –lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht

	<ul style="list-style-type: none"> - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stadlander op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 87/13</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

9.5 Waarderingsgrondslagen

1. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 9.4. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd zie hiervoor paragraaf 9.4 onderdeel schattingswijzigingen.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of van feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

2. Balanswaardering

Activa

2.1 Materiële vaste activa

2.1.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies te kwalificeren zijn als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Stadlander activeert niet de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen, maar wel de direct toerekenbare interne kosten.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

Stadlander verwerkt een deel van de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijk component behandeld vanaf moment van activering van het actief.

2.1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bedrijfsgebouwen worden in 40 jaar afgeschreven, inventaris in 3 tot 10 jaar, vervoermiddelen in 3 tot 5 jaar en ICT in 3 tot 5 jaar.

2.2 Vastgoedbeleggingen

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

2.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 16 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Stadlander als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Stadlander voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Stadlander richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Stadlander waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

Stadlander past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stadlander maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Het model voor BOG, MOG, en ZORG kent geen uitpondsscenario.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijnsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsscenario.

Stadlander heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde (peildatum 31-12-2020) gebruikt. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. De volgende parameters zijn gehanteerd:

Algemene parameters	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Basisparameters woongelegenheden		2020	2019				
Huurderiving		1,0%	1,0%				
Beheerkosten	EGW	458	447				
	MGW	450	439				
Mutatieleegstand (maanden)	Gereguleerd	0	0				
	Geliberaliseerd	3	3				
Mutatieonderhoud	EGW	0	0				
	MGW	0	0				
OZB (% WOZ-waarde)		0,11%	0,11%				
Belastingen en verzekeringen (% WOZ-waarde)		0,08%	0,09%				
Juridische splitsingskosten		544	531				
Verkoopkosten (% leegwaarde)		1,3%	1,4%				
		2021	2022	2023	2024 e.v.		
Reguliere huurstijging boven inflatie	Gereguleerd	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%		
	Geliberaliseerd	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Markthuurstijging boven inflatie		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
		2021	2022	2023	2024	2025 e.v.	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% WOZ-waarde)		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%

Vrijheidsgraden woongelegenheden		2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld	7,3%	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
	Min.	7,1%	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
	Max.	8,1%	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
		2020				2019	
		<u>Min.</u>	<u>Max.</u>	<u>Gem.</u>	<u>Min.</u>	<u>Max.</u>	<u>Gem.</u>
Leegwaarde		70.494	460.314	161.464	56.714	426.899	147.547
Markthuur		354	1.602	716	316	1.634	681
Mutatiekans	Doorexploiteren	6,0%	15,0%	8,3%	4,0%	20,0%	7,8%
	Uitponden	4,9%	14,4%	7,5%	3,3%	19,1%	7,2%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	5,2%	6,9%	6,0%	5,6%	7,2%	6,2%
	Uitponden	6,0%	7,8%	6,7%	6,3%	8,0%	6,9%
Exit yield	Doorexploiteren	4,0%	9,5%	5,8%	3,9%	21,6%	7,1%
	Uitponden	4,0%	8,9%	5,9%	0,0%	11,1%	6,7%
Onderhoud doorexploiteren	EGW	776	2.018	1.500	750	1.950	1.479
	MGW	673	2.018	1.366	650	1.950	1.397
Onderhoud uitponden	EGW	601	1.463	913	668	1.414	885
	MGW	518	1.602	926	500	1.550	943
EPV		0	161	4	0	161	3
Overige kosten en opbrengsten		0	0	0	0	0	0
Marktwaarde		19.386	415.618	130.123	30.570	387.151	118.624

Parameters BOG, MOG & ZOG	2020		2019			
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - BOG	5,80	5,80	5,80	5,60	5,60	5,60
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - MOG	7,00	7,00	7,00	6,80	6,80	6,80
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - ZOG	9,30	9,30	9,30	9,00	9,00	9,00
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - BOG	9,70	9,70	9,70	9,40	9,40	9,40
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - MOG	11,80	11,80	11,80	11,40	11,40	11,40
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - ZOG	11,80	11,80	11,80	11,40	11,40	11,40
Mutatieonderhoud marketing (% van marktjaarhuur)	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
Beheerkosten (% van de markthuur) - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten (% van de markthuur) - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten (% van de markthuur) - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bel., verz. en zakelijke lasten (% WOZ) - BOG & MOG	0,29%	0,43%	0,40%	0,30%	0,42%	0,39%
Bel., verz. en zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,34%	0,34%	0,34%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	4,8%	23,2%	10,2%	5,0%	28,3%	9,7%
Exit yield	5,8%	32,0%	11,9%	4,8%	25,8%	10,4%
Overige kosten en opbrengsten (per m2 BVO)	0	0	0	0	0	0

Basisparameters parkeergelegenheden		2020		2019			
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Onderhoud	PP	54	54	54	52	52	52
	Garagebox	179	179	179	173	173	173
Beheerkosten	PP	28	28	28	27	27	27
	Garagebox	39	39	39	38	38	38
Mutatieleegstand (maanden)		6	6	6	6	6	6
Juridische splitsingskosten		544	544	544	531	531	531

Vrijheidsgraden parkeergelegenheden		2020		2019			
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde		8.000	25.000	13.060	8.000	35.000	13.081
Markthuur		10	75	55	10	110	55
Mutatiekans	Doorexpluiten	7,0%	17,0%	8,4%	6,0%	20,0%	11,7%
	Uitponden	8,0%	17,0%	9,4%	6,0%	20,0%	11,7%
Disconteringsvoet	Doorexpluiten	6,0%	7,1%	6,4%	6,1%	6,8%	6,7%
	Uitponden	6,5%	7,4%	6,9%	6,6%	7,3%	7,2%
Exit yield	Doorexpluiten	5,8%	8,4%	7,1%	5,8%	12,4%	8,3%
	Uitponden	5,4%	7,9%	5,4%	0,0%	8,0%	6,5%
Marktwaarde		2.214	42.848	9.663	2.339	42.251	9.709

Toepassing van de full versie

Stadlander heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft Stadlander de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Stadlander opereert. De leegwaardes en markthuren zijn, in samenwerking met de externe taxateur, vastgesteld op basis van marktreferenties. De mutatiekans is in eerste instantie de historische mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Voor een deel van de complexen is vastgesteld dat deze historische mutatiecijfers waarschijnlijk geen goed beeld geven van de te verwachten mutatiekans en deze zijn dan ook aangepast. Het onderhoud per VHE is berekend op basis van de normen uit de Vastgoed Taxatiewijzer en indien nodig aangepast op complexniveau. De disconteringsvoet is vastgesteld op basis van een door de externe taxateur voorgestelde methode die afwijkt van het handboek maar die wel

is afgestemd met andere woningcorporaties in Noord-Brabant. De exit yield is in eerste instantie de resultante van de eindwaardeberekenningsmethodiek uit het handboek. Echter, wanneer deze zou leiden tot een onwaarschijnlijke waarde is deze door de externe taxateur aangepast.

Vergelijking vrijheidsgraden model woongelegenheden		Full			Basis		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Markthuur		354	1.602	716	400	1.434	766
Leegwaarde		70.494	460.314	161.464	38.708	566.963	174.179
Leegwaardeontwikkeling	2019	7,1%	8,1%	7,3%	7,1%	8,1%	7,3%
	2020	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	2021	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
	2022 e.v.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Mutatiekans	Doorexploiteren	6,0%	15,0%	8,3%	4,0%	32,0%	8,1%
	Uitponen	4,9%	14,4%	7,5%	4,8%	14,2%	7,4%
Onderhoudskosten	Doorexploiteren	673	2.018	1.435	1.141	1.928	1.509
	Uitponen	518	1.602	919	471	971	632
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	5,2%	6,9%	6,0%	6,2%	7,2%	6,6%
	Uitponen	6,0%	7,8%	6,7%	6,8%	7,8%	7,2%
Exit yield	Doorexploiteren	4,0%	9,5%	5,8%	3,1%	22,2%	6,6%
	Uitponen	4,0%	8,9%	5,9%	2,5%	13,2%	6,2%
Marktwaaarde		19.386	415.618	130.123	16.594	443.115	128.647

Gewijzigde aannames t.o.v. 2019

Naar aanleiding van het bijgewerkte handboek modelmatig waarden marktwaarde actualisatie peildatum 31-12-2020 is slechts een beperkt aantal aannames veranderd. Het kabinet heeft voor Prinsjesdag 2020 aangekondigd het voornemen te hebben de overdrachtsbelasting van woongelegenheden voor beleggers te verhogen naar 8% met ingang van 1 januari 2021. Dit heeft gevolgen voor de marktwaarde. Op peildatum 31-12-2020 geldt nog het huidige tarief van 2% maar voor het bepalen van de eindwaarde k.k. moet worden gerekend met een tarief van 8%. In de marktwaardeberekening is ook de minimale mutatiekans omhoog gegaan van 2% naar 4%. Stadlander hanteert de mutatiekans als vrijheidsgraad en rekent al jaren met een hoger minimum. Daarnaast zijn de rekenregels met betrekking tot het toepassen van boven inflatoire huurstijging aangescherpt, wat wel een impact heeft op de marktwaardeberekening voor Stadlander. Daarnaast zijn de normbedragen uit het handboek bijgewerkt naar peildatum 31-12-2020. Een nadere duiding van deze aanpassingen is te vinden in het door Fakton gepubliceerde rapport "Effectrapportage handboek marktwaardering 2020 versus 2019".

Gebruikte werkwijze waarderingen woongelegenheden

Jaarlijks wordt de waardering van een steeds wisselend een derde deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs getaxeerd (leegwaarde en markthuur) en gewaardeerd (marktwaarde in verhuurde staat) op basis van beschikbare referentietransacties op de beleggingsmarkt. Daarnaast maakt de externe taxateur voor twee derde van de portefeuille een markttechnische update.

Gebruikte werkwijze taxaties parkeergelegenheden

In 2019 zijn alle parkeercomplexen door externe onafhankelijke taxateurs getaxeerd en gewaardeerd middels een full waardering. Voor 2020 is vervolgens een markttechnische update uitgevoerd.

Gebruikte werkwijze waarderingen BOG, MOG en ZORG

Gezien het heterogene karakter van de objecten en complexen in deze vastgoed categorieën en de omvang van de huursom uit deze objecten die meer dan 5% van de totale huursom op portefeuilleniveau betreft, worden alle complexen in deze categorie volledig gewaardeerd of geüpdatet door de externe onafhankelijke taxateurs. Elke 3 jaar worden alle complexen gewaardeerd volgens een volledige waardering. Daartussen vindt een markttechnische update plaats.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stadlander en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stadlander. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Zo heeft Stadlander de afspraak dat de huur naar gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur mag groeien.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

Stadlander hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. De manier waarop Stadlander de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde heeft berekend is in lijn met de 'Definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' zoals gepubliceerd door BZK, Aw en WSW op 3 juli 2019.
- b. Deze eigen onderhoudsnorm is gebaseerd op de langdurige onderhoudscyclus van het object (marktwaardecomplex) op basis van langdurige instandhouding zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde norm omdat wordt aangenomen dat de belegger het rendement zal optimaliseren door het instandhoudingsonderhoud op een lagere onderhoudskwaliteit af te stemmen en door het werken met een kortere beleggingshorizon. Voor complexen waar Stadlander de komende jaren verwacht te gaan slopen of renoveren is niet het onderhoud uit de meerjarenbegroting overgenomen maar een normbedrag omdat het onderhoud in de meerjarenbegroting voor deze complexen geen

goed beeld geeft van het onderhoud dat benodigd is voor een eeuwigdurende exploitatie;

c. De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is conform de notitie onderhoud/beheer van BZK, Aw en WSW. Deze onderhoudsnorm is bepaald vanuit de lange termijn horizon zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2020. De beleidsnorm voor onderhoud is inclusief technisch beheer. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Een toelichting van deze definitie is opgenomen in bijlage 1 van het Handboek 2020;

d. Indien nodig wordt een correctie toegepast voor achterstallig onderhoud.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie. Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Stadlander hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

a. De manier waarop Stadlander de beheernorm voor de beleidswaarde heeft berekend is in lijn met de 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' zoals gepubliceerd door BZK, Aw en WSW op 3 juli 2019.

b. Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer door Stadlander wijkt dus af van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. De eigen beheernorm is gebaseerd op de geprognostiseerde, langdurige uitgaven per marktwaardecomplex op basis van de meerjarenbegroting 2021 waarbij ook gekeken is of deze ook overeen komt met de laatste jaarrekening;

c. De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing omdat die al in de kasstroom is bepaald. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De definitie van beheer beleidswaarde wordt toegelicht in bijlage 1 van het Handboek 2020. De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk conform de notitie onderhoud/beheer van BZK, Aw en WSW. De beheernorm wordt bepaald met een inschatting van het langjarige niveau op basis van de Begroting 2021. Dit komt in beginsel overeen met de laatste jaarrekening.

d. In de beleidswaarde vervangt deze post meerdere posten in de marktwaarde, namelijk beheerkosten én de posten belastingen, heffingen en verzekeringen en overige zakelijke lasten.

De beleidswaarde van de parkeergelegenheden, BOG, MOG en Intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stadlander heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur	€ 615,-	€ 608,-
Onderhoudsnorm (gemiddeld)	€ 2.334	€ 2.233,-
Beheerlasten (gemiddeld)	€ 1.032,-	€ 1.025,-
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,0%	6,2%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Stadlander heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

2.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

2.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stadlander heeft woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de verkoper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Stadlander onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Stadlander het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Stadlander een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.3 Financiële vaste activa

2.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

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

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stadlander in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

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

2.3.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,0%. De disconteringsvoet is de netto disconteringsvoet, dus na aftrek van vennootschapsbelasting.

2.3.3 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

2.3.4 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van

het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

2.4 Voorraden

2.4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en onverkochte woningen uit projectontwikkeling en grondposities en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

2.5 Vorderingen

2.5.1 Huurdebiteuren

Waarderingen van huurdebiteuren geschiedt bij eerste verwerking tegen reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

2.5.2 Overige vorderingen

De overige vorderingen en de overlopende activa worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

2.6 Liquide middelen

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

Passiva

2.9 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

2.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

2.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke

verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

2.10.2 Voorziening pensioenen

Stadlander heeft één pensioenregeling, de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Stadlander heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stadlander betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkinggraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2020 is de dekkinggraad van het pensioenfonds 109,3%. In 2020 dient het pensioenfonds een dekkinggraad van ten minste 104,1% te hebben.

Het pensioenfonds verwacht hier aan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Stadlander heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stadlander. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

2.10.3 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Stadlander onderkent de volgende overige voorziening:

- Voorziening Deelnemingen. Deze is gevormd als gevolg van de laatste exploitatieberekening van Tholen Stad Grondexploitatie VOF, waarin Stadlander

middels de deelneming Stadlander grondexploitatie Tholen Stad BV voor 1/3 deelneemt, een negatief saldo toont.

- Planmatig onderhoud VVE's. Deze is gevormd ten tijde van de oprichting van de betreffende VVE. De aangesloten VVE's doteren jaarlijks een vast bedrag aan deze voorziening ten behoeve van toekomstig planmatig onderhoud. De betaling van uitgevoerd planmatig onderhoud van de betreffende VVE gaat ten laste van deze voorziening.
- Uitgestelde beloning. Deze is gevormd voor de toekomstige verplichtingen inzake de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen aan het huidige personeel.
- Individueel loopbaanbudget: Deze is gevormd conform de voorschriften van de CAO voor woningcorporaties. De werknemer heeft recht op een individueel loopbaanbudget. In deze voorziening is opgenomen het beschikbare budget voor de komende vijf per medewerker.

2.11 Langlopende schulden

2.11.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

2.11.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stadlander maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij de eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Stadlander een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Stadlander past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Stadlander gedocumenteerd. Stadlander stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering van de reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stadlander derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Embedded derivaten

Stadlander bezit een aantal basisrenteleningen. Deze leningen worden beschouwd als embedded derivaten. De RJ290 alinea 827 schrijft voor dat een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) van het basiscontract dient te worden gescheiden en in overeenstemming met de bepalingen in paragraaf 5 van deze regeling als een derivaat te worden verwerkt indien en alleen als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- b. een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en
- c. het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Stadlander voldoet niet aan de voorwaarde zoals genoemd onder a. Derhalve hoeft het derivaat niet te worden gescheiden van het basiscontract.

2.11.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

2.12 Overige schulden en kortlopende schulden

Overige schulden en kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er sprake is van agio of disagio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Stadlander naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stadlander. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

3.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt, zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

3.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 2,6%. Voor 2020 betekent dit dat de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie 2019 + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie 2019 + 4,0%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018).

Stadlander heeft de jaarlijkse huurverhoging voor haar sociale doelgroep, die in een sociaal (DAEB) gelabelde woning wonen per 1 juli 2020 echter beperkt tot 2,6 %. Voor de huurders die behoorden tot de laagste inkomenscategorieën en die in 2020 kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen kregen, werd de huur niet verhoogd. De huishoudens in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen een marktconforme verhoging.

Stadlander heeft, in afwijking met voorgaande jaren, in 2020 geen gebruik meer gemaakt voor de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Onder huuropbrengsten wordt verstaan de te ontvangen netto huren, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van de huurderiving.

3.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

3.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder toegerekende organisatiekosten.

3.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

3.6 Overige opbrengsten

Hieronder zijn opgenomen alle overige baten die voortvloeien uit de gewone bedrijfsuitoefening, zoals de ontvangen vergoedingen en de doorberekende personeelskosten aan derden.

Bedrijfslasten

3.7 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Stadlander hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De lasten van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten welke gekoppeld zijn aan de FTE's die direct toewijsbaar aan de activiteiten die Stadlander onderneemt, worden direct toegewezen middels de berekende procentuele verdeelsleutels.
- Voor de overige lasten van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden dezelfde berekende procentuele verdeelsleutels gehanteerd.

- Voor de niet direct toewijsbare lasten worden ook dezelfde berekende procentuele verdeelsleutels gehanteerd.

3.8 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

3.9 Erfpacht

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

3.10 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

3.11 Pensioenlasten

Stadlander heeft de pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Stadlander geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Stadlander heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

3.12 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn

uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet voldoen aan de activeringscriteria.

3.13 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Stadlander, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

3.14 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

3.15 Waarde veranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardeveranderingen op effecten worden verwerkt op basis van gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

3.16 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Stadlander het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

3.17 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Stadlander activeert geen rentelasten.

3.18 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang

of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

3.19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

3.20 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

3.21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

3.22 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

3.23 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

3.24 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stadlander integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt

rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het Treasury beleid van Stadlander dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stadlander zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

Stadlander is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijrisico

Stadlander loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

Stadlander loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in markrentre. Stadlander maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Stadlander risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Stadlander renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald.

Per financieringsbesluit maakt Stadlander een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten:

- a) de financieringsbehoefte,
- b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in en zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van valuta data, vervalkalender en renteherzieningsmomenten,
- c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten als bij het aantrekken van leningen met een vaste rente.

Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat valutadata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan valutadata en de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum

van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Stadlander heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Stadlander maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Stadlander loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2020
Bankschuld	€ 0,0 mln.
Kredietlimiet	€ 2,0 mln.
Lopende investerings-,renovatie- en planmatig onderhoudsverplichtingen	€ 7,4 mln.
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln.
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2019-2020)	€ 0,0 mln.

Stadlander heeft een kredietfaciliteit bij haar huisbankier ING. Voor deze faciliteit dient Stadlander aan ING geen nadere zekerheden te verstrekken.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Stadlander zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door Autoriteit Woningcorporaties (voorheen Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Stadlander heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Stadlander voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Stadlander minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Stadlander doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Stadlander hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Stadlander heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2020 en 2019 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Stadlander in 2021 de niet-DAEB investeringen niet uit eigen middelen kan financieren en daarvoor een niet geborgde WSW financiering dient aan te trekken. Voor haar DAEB financiering kan volstaan worden met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk

afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

5. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

5.1 Waardering vaste activa

5.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 2.2.2. De volgende aspecten met bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde van de woongelegenheden

v	Parameters model woongelegenheden	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %
	Leegwaardestijging	2,2%	-1,0%	-33.925.143	-1,85%
			+1,0%	45.929.355	2,51%
	Leegwaarde	161.464	-1,0%	-6.875.033	-0,38%
			+1,0%	7.053.279	0,39%
	Markthuur	716	-1,0%	-5.285.451	-0,29%
			+1,0%	5.387.107	0,29%
	Mutatiekans	7,7%	-1,0%	-19.466.259	-1,06%
			+1,0%	24.786.925	1,35%
	Disconteringsvoet	6,5%	-1,0%	170.867.284	9,33%
			+1,0%	-141.007.255	-7,70%
	Exit yield	5,8%	-1,0%	158.207.822	8,64%
			+1,0%	-71.774.443	-3,92%
	Onderhoud	1.000	-1,0%	1.307.379	0,07%
			+1,0%	-1.306.073	-0,07%

5.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

5.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Stadlander een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld waarvan de uitgangspunten grotendeels met de belastingdienst zijn besproken en deels nog intern moet worden heroverwogen en bekrachtigd. Tot en met het jaar 2019 zijn de aangiften definitief.

We hebben op deze aangiften bezwaar aangetekend op de volgende punten:

- a. In acht te nemen restwaarde bij afschrijven op of slopen van vastgoed;
- b. Het bepalen van de HIR (herinvesteringsreserve) in relatie tot eerdere afwaarderingen bij verkocht vastgoed;

Stadlander volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn

9.6 Toelichting op de balans

ACTIVA

31-12-2020

I. Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	24.294.636	21.522.516
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-13.743.260	-12.011.257
Boekwaarden per 1 januari	10.551.376	9.511.259
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
	2.024.791	2.820.652
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen		-48.532
Cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen		43.194
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
Afschrijvingen boekjaar	-2.299.162	-1.775.197
Totaal mutaties	-274.371	1.040.117
Verkrijgingsprijzen	26.319.427	24.294.636
Cum. afschrijvingen	-16.042.422	-13.743.260
Boekwaarden per 31 december....	10.277.005,00	10.551.376

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Opstal lineair 40 jaar
- Inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- Automatisering lineair 3-5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

II. Vastgoedbeleggingen

II. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 31 december	2020	2019	2020	2019
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	758.265.564	709.372.114	204.693.060	191.677.347
Herwaarderingen voorafgaand boekjaar	873.008.385	776.435.379	43.413.950	37.265.552
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-40.918.288	-40.605.148	-32.679.228	-43.977.085
Boekwaarden per 1 januari	1.590.355.661	1.445.202.345	215.427.782	184.965.814
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>				
Overname percelen voormalig WSG		18.196.016		6.102.086
Aankopen	3.533.026	120.870	124.000	
Verbeteringen	4.565.614	3.679.620	58.934	133.846
Overige investeringen	252.864			
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-28.800.121	-4.691.830	-4.887.616	-6.599.458
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	313.400	21.296	1.656.473	2.134.967
Realisatie herwaarderingen desinvesteringen	-26.795.902	-6.671.048	-215.477	-903.187
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Overname percelen voormalig WSG		106.347		141.180
Herwaarderingen boekjaar	125.940.385	108.093.385	7.499.585	6.820.759
Terugname herwaardering a.g.v. sloop of uitsplitsing	-3.949.287	-4.851.756		-14.276
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Overname percelen voormalig WSG		-6.239.826		-1.239.126
Waardeverminderingen boekjaar	13.687.217	9.258.709	6.346.389	13.000.213
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	9.152.533	31.680.652	1.172.275	13.287.361
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen	-1.307.448	-3.353.319	-262.020	-2.598.197
<u>Naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie:</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt		-91.878		91.878
- herwaarderingsdeel overgeboekt bezit agv verkoop aan niet-DAEB		-103.922		103.922
<u>Van niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	56.676		-56.676	
- herwaarderingsdeel overgeboekt bezit niet-DAEB agv verkoop aan DAEB	94.659		-94.659	
Totaal mutaties	96.743.616	145.153.316	11.341.208	30.461.968
Verkrijgingsprijzen	747.026.156	758.265.564	201.103.977	204.693.060
Cum. Herwaarderingen	968.298.240	873.008.385	50.603.399	43.413.950
Cum. Waardeverminderingen	-28.225.119	-40.918.288	-24.938.386	-32.679.228
Boekwaarden per 31 december	1.687.099.277	1.590.355.661	226.768.990	215.427.782

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 14.472 woningen, 2277 garages, 173 bedrijfsruimtes en 27 eenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.213 miljoen.

De stijging van de post vastgoedbeleggingen wordt met name veroorzaakt door de wijze van de waardebepaling van het bezit, welke gebaseerd is op de verkoopwaarde van de woningen die ten opzichte van vorig jaar een stijging laat zien 10,5%.

Beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven wat de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) zijn. Daarnaast is aangegeven wat het effect is van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten op de beleidswaarde.

Parameters model woongelegenheden	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2020	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde €	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	6,0%	-0,5%	102.780.092	11,4%
		+0,5%	-85.358.029	-9,5%
Streefhuur	615	-25	-69.423.376	-7,7%
		+25	62.230.534	6,9%
Onderhoud	2.334	-100	42.690.247	4,8%
		+100	-42.690.247	-4,8%
Beheer	1.032	-100	41.823.189	4,7%
		+100	-41.823.189	-4,7%

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.913.868.266
Beschikbaarheid (door exploiteren)	€ -46.765.836	
Betaalbaarheid (huren)	€ -365.858.742	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -381.373.879	
Beheer (beheerkosten)	€ -137.996.552	
Subtotaal		€ -931.995.009
Beleidswaarde		€ 981.873.257

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen, vastgoed in exploitatie zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 1.451,2 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Stadlander heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen productie voor een bedrag van € 0,6 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

Stand per 31 december	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	26.904.725	28.346.550	31.041.390	52.535.557
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	5.371.164	3.293.934	-2.040.054	-8.706.335
Boekwaarden per 1 januari	32.275.889	31.640.484	29.001.336	43.829.222
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>			8.042.227	24.714.204
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-827.025	-1.441.825	-2.096.402	-1.240.357
Waardeverminderingen desinvesteringen	-198.541	-241.121		
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	2.993.932	2.318.351	-456.793	714.765
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling			-10.324.807	-44.968.014
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen			1.569.469	5.951.516
Totaal mutaties	1.968.366	635.405	-3.266.306	-14.827.886
Verkrijgingsprijzen	26.077.700	26.904.725	26.662.408	31.041.390
Cum. waardeveranderingen	8.166.555	5.371.164	-927.378	-2.040.054
Boekwaarden per 31 december	34.244.255	32.275.889	25.735.030	29.001.336

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 203 verhuureenheden opgenomen (2019 210 eenheden). 174 contracten zijn gebaseerd op het principe 'Slimmer kopen', hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 en 25%.

29 contracten hebben een terugkoopverplichting met prijsgarantie.

In 2011 is besloten om geen woningen meer te verkopen vanuit het principe 'Slimmer kopen'.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer

wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2020	31-12-2019
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	553.865	753.938
2. Latente belastingvorderingen	5.963.542	5.425.803
3. Overige vorderingen	113.766	159.765
	6.631.173	6.339.506

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	753.938	5.425.803	159.765	6.339.506
- resultaat deelnemingen	-445.207			-445.207
- toevoegingen		537.739		537.739
- desinvesteringen			-45.999	-45.999
- verplaatsing negatief Eigen Vermogen Energiek B.V.	245.134			245.134
	553.865	5.963.542	113.766	6.631.173

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan één jaar

III.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen :	Aandeel	Result./Mut.boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2020
groepsmaatschappijen			
Energiek BV	100%	2.861	-
Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV	100%	-447.258	-
Tholen Com BV	100%	-810	553.865
		-445.207	553.865

Het negatieve Eigen Vermogen van Energiek B.V. per 31-12-2020 is opgenomen onder de post voorzieningen.

De groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn gehuisvest in Bergen op Zoom

III.2 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Latentie langlopende leningen	304.067	323.043
Latentie afschrijvingen	4.493.630	3.875.194
Latentie waardeveranderingen leningen WSG	1.165.845	1.227.566
	5.963.542	5.425.803

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,0% en hebben een gemiddelde looptijd van 34 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt resp. € 364.169,- voor de latentie langlopende leningen, € 6.826.499,- voor de latentie afschrijvingen en € 1.730.917,- voor de latentie waardeveranderingen leningen WSG.

Het kortlopende deel van de latentie bedraagt € 68.805,-

Als gevolg van een strengere uitwerking van de Europese antimisbruikregeling Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) is de renteaftrek op vreemd vermogen ingeperkt. De nieuwe renteaftrekbeperking is van toepassing op Stadlander vanaf 1 januari 2019. Ultimo 2020 kent Stadlander € 2,4 miljoen aan niet-aftrekbare rentelasten. Deze rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar, indien daar in enig jaar ruimte voor ontstaat (dat wil zeggen: de aftrekbare rente is hoger dan het saldo aan rente). In de jaren die in de fiscale meerjarenbegroting zijn opgenomen ontstaat hiervoor naar verwachting geen ruimte. Derhalve is dit tijdelijke verschil niet tot waardering gebracht.

III.3 Overige vorderingen

Social Finance	113.766	159.765
	113.766	159.765

Social Finance betreft het saldo van de starters rente leningen die wij hebben verstrekt aan kopers bij de aankoop van hun eerste woning. In totaal zijn er 10 van deze leningen verstrekt op balansdatum.

Alle posten onder de rubriek Overige vorderingen hebben een looptijd groter dan 1 jaar.

B. VLOTTENDE ACTIVA**I. VOORRADEN**

1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	593.973	593.973
	593.973	593.973

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop staat gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

II. VORDERINGEN

1. Huurdebiteuren
 2. Gemeenten
 3. Vorderingen op groepsmaatschappijen
 4. Belastingen en premies sociale verzekeringen
 5. Overige vorderingen
 6. Overlopende activa

1. Huurdebiteuren	1.374.233	1.425.320
2. Gemeenten	3.183	12.559
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	954.346	1.526.504
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.039.586	-
5. Overige vorderingen	247.935	631.908
6. Overlopende activa	1.746.632	802.098
	6.365.915	4.398.389

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

II. 1 HUURDEBITEUREN

huurdebiteuren
 af: voorziening wegens oninbaarheid
 totaal huurdebiteuren

huurdebiteuren	2.288.286	2.339.728
af: voorziening wegens oninbaarheid	-914.053	-914.408
totaal huurdebiteuren	1.374.233	1.425.320

Voorziening wegens oninbaarheid

Saldo begin boekjaar
 Afboekingen wegens oninbaar
 Dotatie
 Saldo eind boekjaar

Saldo begin boekjaar	914.408	895.332
Afboekingen wegens oninbaar	-618.308	-738.953
Dotatie	617.953	758.029
Saldo eind boekjaar	914.053	914.408

II. 2 GEMEENTEN

Gemeente Bergen op Zoom
 Gemeente Steenbergen

Gemeente Bergen op Zoom	2.281	12.559
Gemeente Steenbergen	902	-
	3.183	12.559

II. 3 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Vorderingen op Energiek bv
 Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.

Vorderingen op Energiek bv	890.346	1.462.504
Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.	64.000	64.000
	954.346	1.526.504

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 0,785% rente per jaar berekend. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

II. 4 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

VPB huidig jaar

VPB huidig jaar	2.039.586	-
	2.039.586	

II. 5 OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren algemeen

Debiteuren algemeen	247.935	631.908
	247.935	631.908

II. 6 OVERLOPENDE ACTIVA

Vooruitbetaalde kosten
 Te verrekenen met personeel
 Nog te ontvangen verkoopopbrengst verkochte eenheden
 Overige overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	33.477	573.763
Te verrekenen met personeel	11.610	11.956
Nog te ontvangen verkoopopbrengst verkochte eenheden	1.637.578	-
Overige overlopende activa	63.967	216.379
	1.746.632	802.098

II. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:

Kas
 ING
 ABN/AMRO
 RABO

Kas	294	736
ING	18.275.538	374.756
ABN/AMRO	33.580	33.779
RABO	2.683	3.705
	18.312.095	412.976

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

PASSIVA

	31-12-2020	31-12-2019
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Herwaarderingsreserve		
a. Bestemmingsreserve herwaardering DAEB	968.298.240	873.008.385
b. Bestemmingsreserve herwaardering niet-DAEB	50.603.399	43.413.949
	<u>1.018.901.639</u>	<u>916.422.334</u>
3. Overige reserves:		
a. Algemeen	438.152.977	372.818.765
b. Resultaat boekjaar na resultaatbestemming	45.843.627	38.322.833
	<u>483.996.604</u>	<u>411.141.598</u>
	1.502.898.429	1.327.564.118

Overeenkomstig artikel 2 van de statuten van Stadlander dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet besteed te worden.

Ultimo 2020 is in totaal € 1.018.901.639,= aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen.

In 2020 is € 3.949.287,= aan de niet-gerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen door des-investeringen en € 27.011.379,= onttrokken wegens herwaarderings ten gunste van het eigen vermogen.

Daarnaast heeft er een waardeverandering zich voorgedaan van € 133.439.971,=

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

2. HERWAARDERINGSRESERVE

	2020	2019
2a. Bestemmingsreserve herwaardering DAEB		
Stand begin boekjaar	873.008.385	776.435.379
Inbreng percelen voormalig WSG	-	106.347
Mutatie herwaardering :		
overboeking van niet-DAEB	94.659	-
overboeking naar niet-DAEB	-	-103.922
waardeverandering	125.940.385	108.093.385
door sloop of uitsplitsing	-3.949.287	-4.851.756
Realisatie herwaardering DAEB	<u>-26.795.902</u>	<u>-6.671.048</u>
Stand eind boekjaar	968.298.240	873.008.385
2b. Bestemmingsreserve herwaardering niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	43.413.949	37.265.550
Inbreng percelen voormalig WSG	-	141.181
Mutatie herwaardering :		
overboeking naar DAEB	-94.659	-
overboeking van DAEB	-	103.922
waardeverandering	7.499.586	6.820.759
door sloop of uitsplitsing	-	-14.276
Realisatie herwaardering niet-DAEB	<u>-215.477</u>	<u>-903.187</u>
Stand eind boekjaar	50.603.399	43.413.949
3. OVERIGE RESERVES		
3a. Algemeen		
Stand ultimo vorig boekjaar	372.818.765	336.883.391
Jaarresultaat vorig boekjaar	38.322.833	23.495.107
Gerealiseerde herwaardering DAEB huidig boekjaar	26.795.902	6.671.048
Mutatie herwaardering door sloop DAEB	-	4.851.756
Gerealiseerde herwaardering niet-DAEB huidig boekjaar	215.477	903.187
Mutatie herwaardering door sloop niet-DAEB	-	14.276
Stand eind boekjaar	<u>438.152.977</u>	<u>372.818.765</u>
3b. Resultaat boekjaar	175.334.311	153.236.977
- resultaatbestemming herwaardering DAEB vastgoed	-121.991.098	-108.093.385
- resultaatbestemming herwaardering niet-DAEB vastgoed	<u>-7.499.586</u>	<u>-6.820.759</u>
	45.843.627	38.322.833

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.018,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 916,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €932,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stadlander. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

D. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen
2. Voorziening deelnemingen
3. Overige voorzieningen

31-12-2020	31-12-2019
-	506.651
3.000.000	-
2.197.342	2.145.000
5.197.342	2.651.651

Van de voorzieningen is een bedrag van € 2.197.342,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

D1. Voorzieningen onrendabele investeringen

- Stand ultimo vorig boekjaar
Bij: Dotaties boekjaar
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT
Af : Mutaties boekjaar
Stand eind boekjaar

2020	2019
506.651	575.948
203.159	2.410.913
-253.017	-3.194.975
-456.793	714.765
-	506.651

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van de contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

D2. Voorzieningen deelnemingen

- Voorziening deelneming Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.

31-12-2020	31-12-2019
3.000.000	-
3.000.000	-

D3. Overige voorzieningen

- a. Planmatig onderhoud VVE's
- b. Voorziening uitgestelde beloning
- c. Voorziening individueel loopbaanbudget

1.516.794	1.537.364
240.295	245.389
440.253	362.247
2.197.342	2.145.000

Het verloop van de Overige voorziening Planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-1-2020	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2020
Maartenshof	247.262,00	70.358,00	-36.101	281.519,00
Vliethof	223.522,00	33.645,00	-40.158	217.009,00
Het Lint	229.348,00	15.682,00	-19.121	225.909,00
De Vossekuil	223.589,00	30.124,00	-97.207	156.506,00
Dalemhof	369.976,00	48.935,00	-52.169	366.742,00
Luijsterzicht	70.972,00	12.000,00	-5.422	77.550,00
Buitenhof	172.695,00	37.738,00	-18.874	191.559,00
	1.537.364,00	248.482,00	-269.052	1.516.794,00

	31-12-2020	31-12-2019
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/Leningen kredietinstellingen	455.228.762	432.587.638
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.238.846	29.594.660
3. Overige schulden	110.395	130.973
	485.578.003	462.313.271

	Stand per 31 december 2020	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	464.693.446	7.237.699	15.559.079	441.896.668
Overige schulden	-	-	-	-
	464.693.446	7.237.699	15.559.079	441.896.668

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt €713.017.295,-. De marktwaarde is gebaseerd op de rente-yield curve verstrekt door Zanders Treasury and Finance Solutions met een opslag van 30Bp. Indien de marktwaarde van de leningportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 755.175.158,-.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven: De gepresenteerde bedragen zijn een sommatie van de eindaflossingen in een jaar en de reguliere aflossingen in het jaar.

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.581.000	1.229.000	6.269.000	2.971.000
Overige schulden	-	-	-	-
	8.581.000	1.229.000	6.269.000	2.971.000

	2020	2019
E1. Schulden/leningen kredietinstellingen		
Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. De mutaties in 2019 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:		
Saldo begin boekjaar	503.356.247	496.548.494
Inbreng leningen WSG	-	16.819.151
Nieuwe leningen	35.000.000	45.000.000
Aflossingen lopende leningen	-4.607.343	-5.117.205
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-66.161.265	-45.000.000
Waardeveranderingen leningen WSG	-394.193	-394.193
Op- of afname variabele leningen	-2.500.000	-4.500.000
Saldo einde boekjaar	464.693.446	503.356.247
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-9.464.684	-70.768.609
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	455.228.762	432.587.638

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven aangegeven, zijn opgenomen onder schulden op korte termijn.

2020

2019

De schulden/leningen kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	442.769.777	433.538.386
Gemiddelde rente	2,717%	2,979%
Gemiddelde looptijd	23	23
Marktwaarde	697.862.697	636.832.839

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.000.000	62.500.000
Gemiddelde rente	0,0193%	-0,0871%
Gemiddelde looptijd	7	3
Marktwaarde	15.154.598	62.832.413

Voor de variabele rentende leningen is voor € 10.000.000,- renteswaps aangegaan om het variabele rente risico op deze leningen af te dekken.

De marktwaarde benadert de boekwaarde

Deze rente swaps hebben de volgende kenmerken.

Rente swap	bank	hoofdsom	Ingangsdatum	Eind-datum	te ontvangen variabele rente	te betalen rente %	marktwaarde 31-12-2020	effectiviteit hedge
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-2.362.600	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-1.068.143	100%
							<u>-3.430.743</u>	

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels van kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Voor alle leningen is WSW borging verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 100.000.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vast basisrente betaald van gemiddeld 3,279%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,158%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	starting	credit spread herziening
€ 20.000.000,-	1-7-2012	1-7-2021
€ 20.000.000,-	1-10-2012	2-10-2028
€ 20.000.000,-	1-7-2013	1-7-2021
€ 20.000.000,-	1-10-2013	1-10-2029
€ 20.000.000,-	1-7-2014	1-7-2021

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 18,83 jaar.

	2020	2019
E2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	29.594.660	29.955.925
Bij: verkochte onroerende zaken onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.327	98.376
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-957.976	-1.642.540
Af: waardevermindering restant portefeuille	1.569.835	1.182.899
Saldo einde boekjaar	30.238.846	29.594.660

E3. Overige schulden

E3.a Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	130.973	130.361
Mutaties in het boekjaar:	-	-
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	-20.578	612
Saldo einde boekjaar	110.395	130.973

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

	31-12-2020	31-12-2019
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen, inzake aflossingsverpl. komend jaar	9.464.684	70.768.609
2. Schulden aan leveranciers	3.637.929	3.378.145
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	50.000	50.000
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	991.431	13.310.275
5. Schulden ter zake van pensioenen	-	73
6. Schulden aan gemeenten	4.342	7.047
7. Overlopende passiva	8.205.553	9.313.699
	22.353.939	96.827.848

Voor het in de post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting bij de langlopende schulden.

De overige schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

In de post Schulden aan leveranciers is een debet bedrag opgenomen van € 193.097,- zijnde creditnota's van leveranciers.

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 0,785% rente per jaar berekend.

4. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:

- Omzetbelasting	704.437	1.581.522
- Loonbelasting	286.994	282.184
- Vennootschapsbelasting	-	11.446.569
- Premies sociale verzekeringen	-	-
	991.431	13.310.275

F8. OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	5.581.225	6.439.687
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.866.240	1.811.333
Te verrekenen service- en stookkosten	171.682	607.486
Overige nog te betalen posten	414.397	316.910
Overige overlopende posten	172.009	138.283
	8.205.553	9.313.699

NIET UIT DE BALANS BLIKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stadlander een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Stadlander opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 17,5 miljoen (ultimo 2019 was dit € 19,0 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stadlander dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Stadlander verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen de aanwezige borgingsruimte.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 0,6 mln., voor planmatig onderhoud tot een bedrag van € 0,6 mln. en voor renovatieprojecten tot een bedrag van € 6,2 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum.

Heffing saneringsfonds

Stadlander zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 5,0 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

VOF Tholen Noord

Stadlander is firmant in de VOF Tholen Noord en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de mogelijk negatieve resultaten van de VOF Tholen Noord.

Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en/of omzetbelasting

De fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting bestaat uit Stadlander met Energiek B.V., Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. en Tholen Com BV. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Voor de omzetbelasting is er geen fiscale eenheid met de drie genoemde partijen.

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stadlander neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen.

Met betrekking tot de exploitatie van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwagelocaties zijn meegekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen bij stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2020 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.

Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stadlander en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Stadlander naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2020	2019
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
G1. Huuropbrengsten		
Opbrengst huren omvat de huuropbrengsten van het navolgende bezit onder aftrek van de huurderwing wegens leegstand.		
DAEB		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	88.486.596	87.508.365
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	4.808.429	5.880.507
Niet woongelegenheden DAEB	453.125	442.101
niet-DAEB		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	8.719.071	8.423.846
Niet woongelegenheden niet-DAEB	3.639.934	3.993.761
Overig		
Overig huur gerelateerde opbrengsten	-883.808	1.022.207
	105.223.347	107.270.787
Af : Huurderwing wegens leegstand	-2.359.476	-2.705.796
Totaal opbrengst huren	102.863.871	104.564.991
G2. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.220.168	3.124.489
Af: Derving	-57.735	-95.025
	3.162.433	3.029.464
Te verrekenen met huurders	-404.414	-713.734
Totaal vergoedingen	2.758.019	2.315.730
De vergoeding voor leveringen en diensten betreft de vergoedingen welke de huurders betalen voor energieverbruik, schoonmaakkosten e.d. welke gebaseerd zijn op de geraamde kosten. Jaarlijks worden die verrekend met de werkelijke kosten.		
G3. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.453.416	2.315.730
G4. Overheidsbijdragen		
Bijdrage med. aanpassingen	-	-
G5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.342.170	-
Toegerekende organisatiekosten	9.278.088	5.972.095
Verhuurderheffing	-	9.344.257
Overige indirecte lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	9.496.369
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.620.258	24.812.721
G6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	20.544.052	20.888.652
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	7.858.112	8.317.335
Toegerekende organisatiekosten	3.121.363	-
Totaal onderhoudslasten	31.523.527	29.205.987
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	6.539.865	6.840.290
Klachten onderhoud	6.722.103	7.000.940
Contractonderhoud	6.034.636	6.061.432
Overig onderhoud	1.247.448	985.990
	20.544.052	20.888.652
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	7.858.112	8.317.335
G7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	3.551.757	3.540.420
Verhuurdersheffing	10.208.670	-
Verzekeringskosten	665.180	497.264
Erfpacht	22.217	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	758.029
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.447.824	4.795.713

	2020	2019
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Af: Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Af: Toegerekende organisatie kosten	-	-
Af: Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
I1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	13.396.700	17.527.943
Bedrijfsroerendgoed locaties	1.560.533	3.236.838
Zorglocaties	44.700.000	-
Parkeergelegenheden	45.000	-
	<u>59.702.233</u>	<u>20.764.781</u>
De verkoopopbrengst betreft 77 woningen, 2 BOG locaties (= 5 eenheden), 2 Intramuraal locaties (= 249 eenheden), en 2 garages/parkeergelegenheden (vj.totaal 107). De door de verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 27.011.379,-.		
I2. Toegerekende organisatie kosten		
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-83.344	-81.177
Verkoopkosten	-986.263	-
Overige indirecte kosten	-33.011	-91.605
	<u>-1.102.618</u>	<u>-172.782</u>
I3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-10.189.443	-11.959.038
Boekwaarde bedrijfsroerendgoed locaties	-44.309.322	-4.909.429
Boekwaarde zorglocaties	-1.389.008	-
Boekwaarde parkeergelegenheden	-30.535	-
	<u>-55.918.309</u>	<u>-16.868.467</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.681.306	3.723.532
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
J1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-50.736	-785.144
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.736	-785.144
J2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	129.490.684	112.500.337
niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	20.585.230	19.806.696
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.075.914	132.307.033
J3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.391.770	1.037.078
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.391.770	1.037.078
K. Netto resultaat overige activiteiten		
K1. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst overige administratiekosten	110.471	117.873
Opbrengst dienstverlening	172.693	186.529
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	1.580.565	1.755.305
Opbrengst EPV en zonnepanelen	676.131	-
Overige baten	1.104.316	290.784
Totaal opbrengst overige activiteiten	3.644.176	2.350.491
K2. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	935.906	105.185
Toegerekende kosten leveringen en werken derden	-	-
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	1.643.174	1.702.321
Overige kosten	3.041.758	732.841
Totaal kosten overige activiteiten	5.620.838	2.540.347
L. Overige organisatiekosten		
Kosten governance en bestuur	201.517	-
Kosten portfolio management	212.074	-
Kosten jaarverslaggeving en control	173.931	-
Kosten personeel en organisatie	1.570.262	-
Kosten personeelsvereniging en OR	12.383	-
Toegerekende organisatiekosten	621.943	-
Overige organisatiekosten	404	-
Totaal overige organisatiekosten	2.792.514	310.911
M. Leefbaarheid	1.896.742	1.766.339

	2020	2019
N. Saldo financiële baten en lasten		
N1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
N2. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten		-
N3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Overige financiële vaste activa	-28	-2.643
	-28	-2.643
Rente op vorderingen	6.534	10.343
Rente rek. courant deelnemers groepsbij	11.705	68.816
Waardeveranderingen leningen WSG	394.193	394.193
	412.432	473.352
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	412.404	470.709
N4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	-	-
- Leningen kredietinstellingen	13.040.428	16.072.375
- Overige schulden	114.967	118.841
	13.155.395	16.191.216
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Overige schulden	28.717	375
	28.717	375
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	13.184.112	16.191.591
O. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Acute belastingen 2020</i>	-10.018.746	-12.165.569
<i>Acute belastingen voorgaande jaren</i>	4.921.561	-5.313.392
<i>Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2020</i>	323.043	
mutatie latente belastingen in 2020	-18.976	-37.408
balans actieve latente belastingen per 31 december 2020	304.067	
<i>Actieve Latente belastingen afschrijvingen 1-1-2020</i>	3.875.194	
mutatie latente belastingen in 2020	618.435	3.875.194
balans actieve latente belastingen per 31 december 2020	4.493.629	
<i>Actieve Latente belastingen waardeveranderingen leningen WSG per 1 januari 2020</i>	1.227.566	
mutatie latente belastingen in 2020	-61.721	1.227.566
Balans passieve latente belastingen per 31 december 2020	1.165.845	
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-4.559.447	-12.413.609

Het lagere resultaat belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening in 2020 t.o.v. 2019 wordt met name veroorzaakt doordat de definitieve VPB aanslagen over 2018 en 2019 lager zijn uitgevallen, resp. € 4,4 mln. en € 0,5 mln.

De acute belastinglast 2020 is als volgt bepaald:

	2020	
Resultaat voor belastingen volgens enkelvoudige jaarrekening		180.338.965
Bijzondere waardeverminderingen	-151.416.948	
Afschrijvingen	-4.057.153	
Tijdelijke verschillen	15.478.881	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-139.995.220</u>
Belastbaar bedrag (voor renteaftrekbepanking)		40.343.745
Rente aftrekbepanking		<u>-268.761</u>
Belastbaar bedrag (na renteaftrekbepanking, voor verliesverrekening)		40.074.984
Verschuldigde winstbelasting		<u>10.018.746</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 5,6% (2019: 7,4%) wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere opwaardering naar lagere WOZ-waarde en lagere rente aftrekbepanking.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

	2020	2019
P. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming Tholen Com bv	-810	115.078
<i>Groepsdeelnemingen :</i>		
Resultaat deelneming Energiek BV	2.861	-72.298
Resultaat deelneming grondexploitatie Tholen Stad	-447.258	-7.563
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-445.207</u>	<u>35.217</u>

Q. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.299.163	1.775.197
	2.299.163	1.775.197

R. Lonen en salarissen

R1. Lonen en Salarissen

Salarissen en toelagen	8.962.342	8.325.663
Ingehuurd personeel	341.134	499.396
	<u>9.303.476</u>	<u>8.825.059</u>
Af: Ontvangen ziekengeld	-15.147	-67.450
	<u>9.288.329</u>	<u>8.757.609</u>

R2. Sociale lasten

Sociale lasten	1.333.685	1.336.076
----------------	-----------	-----------

R3. Pensioenlasten

Pensioenpremie	1.456.928	1.274.496
----------------	-----------	-----------

R4. Overige personeelskosten

	646.509	693.122
--	---------	---------

Totaal Lonen en salarissen

	12.725.451	12.061.303
--	-------------------	-------------------

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Stadlander gemiddeld 159 werknemers in dienst.

(in 2019 was dit aantal 154)

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

S. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht en ook betaald in 2020:

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	147.808	129.724
Andere controlewerkzaamheden (dVi)	26.124	32.307
	<u>173.932</u>	<u>162.031</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden over 2020 resp. 2019 die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

9.8.1 Gescheiden balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming van €175.334.311,-)

	DAEB 31-12-2020	DAEB 31-12-2019
ACTIVA		
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.693.435	5.836.635
II. Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.687.099.277	1.590.355.661
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.183.654	24.890.246
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.139.192	27.911.999
	1.738.422.123	1.643.157.906
III. Financiële Vaste activa		
1. Andere deelnemingen	-	-
2. Latente belastingvorderingen	3.741.109	3.978.997
3. Overige vorderingen	-	-
4. Interne lening	63.393.000	63.393.000
5. Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	174.658.605	160.793.394
	241.792.714	228.165.391
Totaal vaste activa	1.985.908.272	1.877.159.932
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
II. Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	1.284.759	1.303.244
2. Gemeenten	3.183	12.559
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.774.440	-
5. Overige vorderingen	158.382	613.781
6. Overlopende activa	1.266.338	772.415
	4.487.102	2.701.999
III. Liquide middelen	14.736.932	143.269
Totaal vlottende activa	19.224.034	2.845.268
Totaal activa	2.005.132.306	1.880.005.200

PASSIVA	DAEB 31-12-2020	DAEB 31-12-2019
C. Eigen vermogen		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Herwaarderingsreserves	968.298.240	873.008.385
3. Overige reserve	481.256.789	409.411.955
4. Jaarresultaat	53.343.213	45.143.591
Totaal eigen vermogen	1.502.898.428	1.327.564.117
D. Voorzieningen		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	-	506.651
2. Overige voorzieningen	1.659.416	1.595.644
Totaal voorzieningen	1.659.416	2.102.295
E. Langlopende schulden		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	455.228.762	432.587.638
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	24.113.337	23.535.397
3. Overige schulden	18.860	260
4. Startlening o/g DAEB-scheiding	-	-
Totaal langlopende schulden	479.360.959	456.123.295
F. Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	9.464.684	70.768.609
2. Schulden aan leveranciers	3.164.999	2.938.986
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	734.119	11.579.939
5. Schulden terzake van pensioenen	-	64
6. Schulden aan gemeenten	4.344	7.047
7. Overlopende passiva	7.845.356	8.920.848
Totaal kortlopende schulden	21.213.503	94.215.493
Totaal passiva	2.005.132.306	1.880.005.200

9.8.2 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

	DAEB 2020	DAEB 2019
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1 Huuropbrengsten	91.145.800	92.816.091
2 Opbrengsten servicecontracten	2.382.954	1.863.635
3 Lasten service contracten	-2.016.552	-1.863.635
4 Overheidsbijdragen	-	-
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.062.619	-21.508.350
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.753.430	-26.342.382
7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.961.113	-4.205.891
	<u>40.735.040</u>	<u>40.759.468</u>
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatie kosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	57.302.700	14.659.991
2 Toegerekende organisatie kosten	-1.026.998	-137.807
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-53.804.998	-10.166.565
	<u>2.470.704</u>	<u>4.355.619</u>
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1 Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	167.188	1.664.496
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.851.915	112.500.337
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	783.058	552.319
	<u>136.802.161</u>	<u>114.717.152</u>
K. Netto resultaat overige activiteiten		
1 Opbrengsten overige activiteiten	3.407.492	2.051.809
2 Kosten overige activiteiten	-2.323.297	-2.100.775
	<u>1.084.195</u>	<u>-48.966</u>
L. Overige organisatiekosten	-2.185.758	-270.493
M. Leefbaarheid	-1.524.832	-1.543.797
N. Saldo financiële baten en lasten		
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten		
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.301.853	2.303.893
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.180.531	-16.191.591
	<u>-10.878.677</u>	<u>-13.887.698</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>166.502.831</u>	<u>144.081.285</u>
o. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.164.356	-11.003.677
P. Resultaat deelnemingen	13.995.836	20.159.369
Resultaat na belastingen	<u>175.334.311</u>	<u>153.236.977</u>

9.8.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

	2020 DAEB	2019 DAEB	
Operationele activiteiten			
Huren	93.218.027	92.129.735	
Vergoedingen	1.565.241	2.624.993	
Overheidsontvangsten	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	298.433	180.455	
Renteontvangsten	1.923.885	1.951.675	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	97.005.585		96.886.858
Erfpacht	22.217	24.429	
Personeelsuitgaven	10.213.413	9.462.778	
Onderhoudsuitgaven	25.565.789	27.117.922	
Overige bedrijfsuitgaven	10.488.050	11.118.633	
Rente uitgaven	14.016.654	16.824.339	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	
Verhuurderheffing	10.171.631	9.344.539	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	719.629	980.546	
Vennootschapsbelasting	17.435.067	8.923.435	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	88.632.449		83.796.622
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.373.136		13.090.237
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	55.175.065	14.224.206	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	301.663	522.639	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Verkoopontvangsten grond	1.261.969	-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	56.738.697		14.746.844
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.261.306	16.721.713	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.007.558	423.826	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.644.176	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Aankoop grond	1.670.372	2.139.319	
Investerings overig	666.148	44.028	
Externe kosten bij verkoop	-	-	
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	12.249.561		19.328.886
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	44.489.136		-4.582.042
Ontvangsten verbindingen	-	-	
Ontvangsten overig	-	99.854	
Uitgaven verbindingen	-	-	
Uitgaven overig	-	-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-		99.854
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	44.489.136		-4.482.188
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000.000	40.500.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb	-	-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-	-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	35.000.000		40.500.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	73.268.609	50.117.205	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	73.268.609		50.117.205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-38.268.609		-9.617.205
Mutatie liquide middelen	14.593.663		-1.009.156
Wijziging kortgeldmutaties	-		-
	14.593.663		-1.009.156
Liquide middelen per 1-1	143.269	1.152.425	
Liquide middelen per 31-12	14.736.932	143.269	
	14.593.663		-1.009.156

9.8.4 Gescheiden balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 175.334.311,-)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2020	Niet-DAEB 31-12-2019
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.583.570	4.714.741
II. Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	226.768.990	215.427.782
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.060.602	7.385.643
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	595.838	1.089.338
	235.425.430	223.902.763
III. Financiële Vaste activa		
1. Andere deelnemingen	553.865	753.938
2. Latente belastingvorderingen	2.222.433	1.446.806
3. Overige vorderingen	113.766	159.765
4. Interne lening	-	-
5. Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	-	-
	2.890.064	2.360.509
Totaal vaste activa	242.899.064	230.978.013
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	593.973	593.973
II. Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	89.474	122.076
2. Gemeenten	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	954.346	1.526.504
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	265.146	-
5. Overige vorderingen	89.554	18.127
6. Overlopende activa	480.295	29.683
	1.878.815	1.696.390
III. Liquide middelen	3.575.163	269.707
Totaal vlottende activa	6.047.951	2.560.070
Totaal activa	248.947.014	233.538.083

PASSIVA	Niet-DAEB 31-12-2020	Niet-DAEB 31-12-2019
C. Eigen vermogen		
1. Wettelijke en statutaire reserves		
2. Herwaarderingsreserves	50.603.399	43.413.949
3. Overige reserve	117.594.922	104.040.835
4. Jaarresultaat	6.460.284	13.338.610
Totaal eigen vermogen	174.658.605	160.793.394
D. Voorzieningen		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	-	-
2. Voorziening deelneming	3.000.000	-
3. Overige voorzieningen	537.924	549.356
Totaal voorzieningen	3.537.924	549.356
E. Langlopende schulden		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen		
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.125.509	6.059.263
3. Overige schulden	91.535	130.713
4. Startlening o/g DAEB-scheiding	63.393.000	63.393.000
Totaal langlopende schulden	69.610.044	69.582.976
F. Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	-	-
2. Schulden aan leveranciers	472.931	439.159
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	50.000	50.000
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	257.312	1.730.336
5. Schulden terzake van pensioenen	-	9
6. Schulden aan gemeenten	-	-
7. Overlopende passiva	360.198	392.853
Totaal kortlopende schulden	1.140.441	2.612.357
Totaal passiva	248.947.014	233.538.083

9.8.5 Gescheiden winst- en verliesrekening Niet-DAEB

	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1 Huuropbrengsten	11.718.070	11.748.900
2 Opbrengsten servicecontracten	375.064	452.095
3 Lasten service contracten	-436.864	-452.095
4 Overheidsbijdragen	-	-
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.557.639	-3.304.372
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.770.097	-2.863.605
7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-486.710	-589.822
	<u>4.841.824</u>	<u>4.991.101</u>
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatie kosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.399.533	6.104.790
2 Toegerekende organisatie kosten	-75.620	-34.976
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.113.311	-6.701.902
	<u>210.602</u>	<u>-632.088</u>
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1 Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-116.453	-879.352
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.223.999	19.806.696
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	608.712	484.759
	<u>14.716.259</u>	<u>19.412.103</u>
K. Netto resultaat overige activiteiten		
1 Opbrengsten overige activiteiten	236.686	298.681
2 Kosten overige activiteiten	-3.297.541	-439.571
	<u>-3.060.855</u>	<u>-140.890</u>
L. Overige organisatiekosten	-606.755	-40.418
M. Leefbaarheid	-371.910	-222.541
N. Saldo financiële baten en lasten		
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.551	68.816
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.905.582	-1.902.000
	<u>-1.893.031</u>	<u>-1.833.184</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>13.836.134</u>	<u>21.534.083</u>
o. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	604.909	-1.409.932
P. Resultaat deelnemingen	-445.207	35.217
Resultaat na belastingen	<u>13.995.836</u>	<u>20.159.368</u>

9.8.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB (directe methode)

	2020 Niet-DAEB	2019 Niet-DAEB	
Operationele activiteiten			
Huren	11.809.432	11.845.907	
Vergoedingen	264.818	402.283	
Overheidsontvangsten	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	43.100	92.525	
Renteontvangsten	3.169	9.861	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.120.520		12.350.577
Erfpacht	-	3.681	
Personeelsuitgaven	1.525.772	1.413.659	
Onderhoudsuitgaven	3.037.251	2.713.475	
Overige bedrijfsuitgaven	1.528.993	1.606.550	
Rente uitgaven	1.905.580	1.902.000	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	
Verhuurderheffing	-	-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	80.064	128.169	
Vennootschapsbelasting	1.148.273	1.673.957	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		9.225.935	9.441.490
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		2.894.585	2.909.087
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.892.624	5.890.723	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	-	16.206	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Verkoopontvangsten grond	-	-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.892.624		5.906.929
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	87.224	9.600.783	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-55.904	110.672	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	
Aankoop grond	-	-	
Investerings overig	1.503.424	2.642.073	
Externe kosten bij verkoop	-	-	
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	1.534.744		12.353.528
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		357.880	-6.446.598
Ontvangsten verbindingen	15.964	-	
Ontvangsten overig	37.027	644.346	
Uitgaven verbindingen	-	299.485	
Uitgaven overig	-	-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		52.991	344.861
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>		410.870	-6.101.737
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	-	-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb	-	-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-	-	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-	-
Mutatie liquide middelen	3.305.456		-3.192.651
Wijziging kortgeldmutaties	-		-
	3.305.456		-3.192.651
Liquide middelen per 1-1	269.707	3.462.358	
Liquide middelen per 31-12	3.575.163	269.707	
	3.305.456		-3.192.651

S. Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op Stichting Stadlander. Het voor toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000, zijnde bezoldigingsklasse G voor woningcorporaties

Gegevens 2020	
Bedragen x € 1,-	
	M.W.J.F. van der Steen
functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in FTE)	1 fte
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 155.575
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.663
<i>Subtotaal</i>	€ 179.238
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging	€ 179.238
Het bedrag van de overschrijding	€ -
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2019		
Bedragen x € 1,-		
	M.W.J.F. van der Steen	A.B. Ringersma
functiegegevens	bestuurder	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/06 - 31/12	01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in FTE)	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 86.670	€ 89.522
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.836	€ 11.453
<i>Subtotaal</i>	€ 99.506	€ 100.975
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 107.293	€ 90.748
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -
Bezoldiging	€ 99.506	€ 100.975
Het bedrag van de overschrijding	€ -	€ 10.227
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.	overgangsrecht

De bezoldiging van bestuurders, waarbij geen sprake is van een gewezen topfunctionaris, omvat:

- Periodiek betaalde beloningen
- Beloningen betaalbaar op termijn

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Gegevens 2020								
Bedragen x € 1,-								
	A.M.L. Verpaalen	W.C. Brouwer	A.A.J.M. Corsmit	A. de Bruijn	S.W.M.G. Cloudt	L.C.R. van Oudenaren	W.J. van der Post	A.E. Tevel
functiegegevens	Voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	voorzitter ac	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/01	01/01 - 31/12	01/09 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging								
Bezoldiging	€ 21.800	€ 14.550	€ 14.550	€ 1.212	€ 14.550	€ 4.850	€ 14.550	€ 14.550
Individueel toepasselijke	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 1.601	€ 18.900	€ 6.300	€ 18.900	€ 18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bezoldiging	€ 21.800	€ 14.550	€ 14.550	€ 1.212	€ 14.550	€ 4.850	€ 14.550	€ 14.550
Het bedrag van de overschrijding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden van overschrijding								
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019								
Bedragen x € 1,-								
	A.M.L. Verpaalen	W.C. Brouwer	A.A.J.M. Corsmit	A. de Bruijn	S.W.M.G. Cloudt	L.C.R. van Oudenaren	W.J. van der Post	A.E. Tevel
functiegegevens	Voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	voorzitter ac	lid RvC	lid RvC		lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging								
Bezoldiging	€ 21.100	€ 14.050	€ 14.050	€ 14.516	€ 14.050		€ 14.050	€ 14.050
bezoldingsmaximum	€ 27.450	€ 18.300	€ 18.300	€ 18.300	€ 18.300		€ 18.300	€ 18.300

9.9 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door bestuurder d.d. 28 april 2021

De heer drs. M.W.J.F. van der Steen



Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 28 april 2021

De heer A.M.L. Verpaalen (voorzitter)

Mevrouw mr. W.C. Brouwer (vice-voorzitter)

De heer dr. S.W.M.G. Cloudt

De heer A.E. Tevel

De heer drs. W.J. van der Post

Mevrouw mr. drs. L.C.R. van Oudenaren

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA

10. Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. Stadlander stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt het positieve jaarresultaat van € 175.334.311,- ten gunste te brengen van de overige reserves onder aftrek van de resultaatbestemming herwaardering. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

11. Kengetallen

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2020

	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	13197	878	14075
Intramuraal (zorgvastgoed)	397		397
Garages en parkeerplekken	5	2272	2277
Bedrijfsruimten	14	159	173
Maatschappelijk vastgoed (inc. eigen kantoor)	27		27
	<u>13640</u>	<u>3309</u>	<u>16949</u>

Mutatieoverzicht bezit 2020

	Zelfstandige huurwoningen		Intramuraal (zorgvastgoed)	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	13250	878	646	
Nieuwbouw	41	4		
Aankoop	34			
Verkoop	-74	-3		
Sloop	-55			
Overige mutaties	<u>1</u>	<u>-1</u>		
	<u>13197</u>	<u>878</u>	<u>397</u>	
	Garages en parkeerplaatsen		Bedrijfsruimten	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	5	2205	14	181
Nieuwbouw		37		
Aankoop		31		
Verkoop		-2		-5
Sloop				-25
Overige mutaties	<u>1</u>	<u>1</u>		<u>8</u>
	<u>5</u>	<u>2272</u>	<u>14</u>	<u>159</u>
	Maatschappelijk vastgoed			
	Daeb			
Aantal begin boekjaar	29			
Nieuwbouw				
Aankoop				
Verkoop				
Sloop				
Overige mutaties	<u>-2</u>			
	<u>27</u>			

		<u>31-12-2020</u>		<u>31-12-2019</u>
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT				
- Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal Vermogen)		74,53 %		70,26 %
- ICR (o.b.v. kasstroom betreffende jaar)		3,33		3,12
- DSCR (o.b.v. 2% aflossingsfictie)		2,62		2,48
- Loan-to-value (totaal leningen t.o.v. bedrijfswaarde activa in expl.)		24,28 %		27,87 %
BALANS PER WONING				
- Eigen Vermogen		€ 102.433	€	88.516
- Waarde per woning	DAEB	€ 123.733	€	114.094
	Niet-DAEB	€ 218.678	€	203.426
WINST- EN VERLIESREKENING PER WONING				
- Totaal opbrengsten		€ 7.578	€	7.478
- Overige bedrijfslasten		€ -5.951	€	-6.151
- Niet-gerealiseerde waarde verandering		€ 10.324	€	8.891
- Jaarresultaat		€ 11.950	€	10.217