

Jaarverslag 2021

Stadlander

Vastgesteld door Raad van Commissarissen op 10 mei 2022

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
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 tot 31-12-2021 mevrouw dr. C.A. Brandenburg vanaf 01-01-2022
Vicevoorzitter	mevrouw mr. W.C. Brouwer
Lid	mevrouw mr. drs. L.C.R. van Oudenaren
Lid	de heer dr. S.W.M.G. Cloudt
Lid	mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit
Lid	de heer drs. W.J. van der Post
Lid	de heer A.E. Tevel

Overige informatie

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

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

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

Inhoudsopgave

INHOUD

Bestuursverslag

Voorwoord	6
1. Huurder centraal: dienstverlening	7
1.1 Klanthuis	7
1.2 Klantbegeleiding	7
1.3 Intake gesprekken bij nieuwe verhuringen	8
1.4 Samenwerking met netwerkpartners	8
1.5 Samenwerking met gemeenten	9
1.6 Deelname Regionaal Kompas	9
1.7 Zorg- en Veiligheidshuis	9
2. Huurder Centraal: verhuur	11
2.1 De woningmarkt	11
2.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB / niet-DAEB	11
2.3 Huurverhoging	12
2.4 Meerhurenbeleid	13
2.5 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden	13
2.6 Aantal nieuwe huurcontracten	14
2.7 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen	15
2.8 Aantal aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening	16
2.9 Regionale voorrangregeling	16
2.10 Huisvesting Statushouders	17
2.11 Huurachterstanden en activiteiten huurincasso	18
2.12 Woonfraude	19
2.13 Regionale Geschillencommissie	19
2.14 Vrije sector huur	19
2.15 Verkopen 2021	20
2.16 Institutioneel vastgoed	20
2.17 VvE Beheer	21
3. Verankering in de samenleving	22
3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties	22
3.2 Huurjubilarissen	23
3.3 Pareltjes	23
3.4 Op de koffie	23
3.5 Samenwerking met gemeenten	23
3.6 Ouderenorganisaties	24
3.7 Zorgorganisaties	24

3.8	Dorpsplatforms	25
3.9	Samen in de regio	25
3.10	Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid	25
3.11	Buurtcultuurfonds	25
4.	Duurzaam: kwaliteit van het woningbezit	27
4.1	Begroting en realisatie sloop	27
4.2	Begroting en realisatie nieuwbouw	28
4.3	Begroting en realisatie renovaties	28
4.4	Activiteiten per Gemeente, Kernen en Wijken	29
4.5	Onderhoudsregisseur	32
4.6	Dagelijks onderhoud	32
4.7	Planmatig onderhoud	32
4.8	Schilderwerk en gevelonderhoud	33
4.9	Vervangen cv-ketels	33
4.10	Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten	33
4.11	Energie besparende maatregelen	33
4.12	Duurzaam: Grote sprongen en kleine stappen	33
4.13	Onze eigen duurzame doelen	34
4.14	Duurzaamheidsprogramma	35
4.15	Warmte	35
5.	Personeel & Organisatie	36
5.1	Ziekteverzuim	36
5.2	Waar je werkt beleid	36
5.3	Sturingsfilosofie	36
5.4	Gesprekscyclus	37
5.5	Risicomanagement	37
5.6	Structurele risicobeheersing	37
5.7	Actuele aandachtsgebieden	41
6.	Financiële verantwoording	42
6.1	Waardering op marktwaarde in verhuurde staat	42
6.2	Beleidswaarde	42
6.3	Resultaatontwikkeling 2021	44
6.4	Driekamermodel	45
6.5	Financiële meerjarenprognose	47
6.6	Beoordeling door toezichthouders	48
6.7	Sturen op kasstromen	48
6.8	Treasury	49
6.9	Nevenstructuur	50
6.10	Deelneming	51
7.	Verklaring van het bestuur	52

8. Jaarverslag 2021 van de Raad van Commissarissen	53
8.1 Inleiding	53
8.1 De visie op en uitvoering van het toezicht.....	53
8.2 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC	56
8.3 Invullen van de klankbordrol.....	58
8.4 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder.....	59
8.5 De samenstelling van de RvC	59
8.6 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander.....	62
8.7 Verklaring RvC.....	63
Hoofdstuk 9. Jaarrekening	64
Hoofdstuk 10. Overige gegevens.....	131
Hoofdstuk 11: Kengetallen	133
Hoofdstuk 12: Impressie leefbaarheidsinitiatieven	133

Bestuursverslag

Voorwoord

Na twee jaar kunnen we eindelijk concluderen dat we corona onder controle hebben gekregen. De meeste maatregelen tegen verspreiding zijn afgeschaft. Ik voel het als een herwonnen vrijheid. Maar voelt wel heel dubbel. In Oekraïne is sinds een maand een verschrikkelijke oorlog aan de gang. We doen als samenleving wat we kunnen om gevluchte Oekraïners fatsoenlijk op te vangen voor een nog onbekende periode. De eerste initiatieven komen uit het hart van de samenleving met een ongekende gemeenschapszin.

In 2021 hebben we met een jaar ervaring van beperkende maatregelen ons werk met onze samenwerkingspartners voor de huurder en de wijken, buurten en kernen goed kunnen doen. Het digitale werken heeft een vlucht genomen, alle faciliteiten waren op orde om vanuit huis te kunnen werken en in dit jaar is daar het hybride werken bijgekomen. De vergaderlocaties op kantoor hebben de faciliteiten om met een groot scherm en camera's de combinatie van thuis en op kantoor werken mogelijk te maken. Dit zorgt er voor dat we ook gedeeltelijk thuis kunnen werken, ook nu het verplichte thuiswerkadvies is komen te vervallen. Een ontwikkeling die ook past bij het kantoorhuisvestingsconcept dat we bij Stadlander voor ogen hebben.

Huurder centraal

Met onze dienstverlenende instelling en de opgedane ervaring hebben we er alles aan gedaan om met de huurders, onze partners en met elkaar in contact te blijven. En dat is gelukt, we hebben onze dienstverlening op peil kunnen houden.

Ik ben er dan ook trots op dat we in de Benchmark van Aedes op het huurdersoordeel voor het tweede jaar op rij een A gescoord hebben. Een doel bereiken is één ding, maar het vasthouden vraagt meer. En dat is ons gelukt!

Duurzaamheid

We zijn een corporatie vol ambities en zijn vastberaden de transformatieopgave energieneutraal in 2050 te realiseren. Dat vraagt veel van onze huurders, onze partners en onszelf. In 2021 hebben we een renovatie uitgevoerd in de Wierlaan en bij 'flatje Gageldonk'. Een bijzondere manier van renoveren en transformeren. Het toekomstproof maken van ons bezit terwijl onze huurders er bleven wonen. Dat vraagt lef en doorzettingsvermogen van alle partijen.

2021 was ook het jaar waarin we veel plannen definitief gemaakt hebben. Er is hard gewerkt achter de zogenaamde schermen aan plannen en ontwikkelingen die de komende jaren tot wasdom gaan komen. We leveren dit jaar en volgend jaar honderden woningen in zowel nieuwbouw als renovatie op.

Verankering

Samenwerking digitaal en fysiek is altijd een belangrijk element om ons werk te kunnen doen. Verbinding hebben en houden met onze partners is cruciaal. Zo hebben we in 2021 extra geïnvesteerd in de samenwerking met de gemeente Steenbergen. Stadlander, Tante Louise en de gemeente hebben samengewerkt aan de gebiedsontwikkeling van het centrum in Steenbergen. De banden met de gemeenteraad van Steenbergen zijn stevig aangehaald in een themabijeenkomst over wonen.

In Bergen op Zoom hebben we met de gemeente en zes wijkpartners uit de zorg- en welzijnssector hard gewerkt aan het Huis van de Wijk, een cruciale voorziening in de wijk Gageldonk die fors wordt getransformeerd.

Marc van der Steen
Bestuurder

1. Huurder centraal: dienstverlening



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

1.1 Klanthuis

In 2021 heeft het Klanthuis zijn dienstverlening op peil kunnen houden, ondanks de uitdagingen die de coronapandemie met zich meebracht. We waren telefonisch en via onze digitale kanalen steeds goed bereikbaar. Erg belangrijk omdat het vanwege de pandemie voor huurders niet altijd mogelijk was onze balie te bezoeken. De klanttevredenheid is op peil gebleven, 71% van onze huurders waardeerde onze telefonische dienstverlening met een 8 of hoger, gemiddeld beoordeelden huurders ons met een 7,8.

We hebben Whatsapp en Facebook Messenger als Klantkanaal toegevoegd. Hierdoor konden we het afgelopen jaar een laagdrempelige dienstverlening blijven aanbieden. We hopen met deze kanalen een groep te bereiken die eerder minder snel contact met ons op kon of wilde nemen en we zien dat de populariteit van Whatsapp en Messenger in de loop van het jaar is toegenomen.

In samenwerking met de afdeling Communicatie hebben we gekeken hoe we de huurder beter kunnen informeren om "onnodige" klantvragen te voorkomen. We proberen het beheer van onze website te verbeteren om huurdersinformatie op een aantrekkelijke en laagdrempelige manier aan te kunnen bieden. Het komende jaar willen we nog meer investeren in "self-service" door verbeteringen aan de website en de MijnStadlander omgeving.

De afgelopen jaren is veel aandacht geweest voor het verbeteren van de samenwerking met de onderhoudsregisseurs. Door regelmatig werkwijzen af te stemmen en met elkaar mee te kijken blijven we scherp en kunnen we de klantreis continu blijven verbeteren. Ondanks dat Corona regelmatig de dienstverlening heeft verstoord geven onze huurders ons een hoge klantwaardering. Vooral de uitvoering van het reparatieverzoek wordt hoog gewaardeerd. We zullen het komende jaar nog aandacht moeten hebben voor de dienstverlening omtrent het verhuur/mutatie proces. Ondanks dat we hiervoor al een hoge waardering krijgen, kunnen we hier nog stappen maken.

Gemiddelde klantwaarderingcijfers 2021

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

	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Telefonisch contact	7,4	7,8	7,6	7,9	8,0	8,0
Woning betrekken	7,4	6,9	7,4	7,5	8,0	9,0
Woning verlaten	8,1	8,1	7,4	7,8	8,0	8,0
Uitvoeren reparatieverzoeken	8,0	8,5	8,5	8,1	8,2	7,9

1.2 Klantbegeleiding

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 dat de huurder overvraagd wordt en dat heeft een negatief effect op het samen leven in het woongebouw of de straat. Deze groeiende groep huurders is niet of minder zelfredzaam. Dat 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. Door het houden van intakegesprekken signaleren wij tijdig de huurder die een steuntje in de rug nodig heeft of langdurig ondersteund moet worden. Om deze klanten te begeleiden heeft Stadlander negen klantbegeleiders.

Het aantal huurders dat ondersteuning krijgt van een klantbegeleider is het afgelopen jaar zo goed als gelijk gebleven ten opzichte van het jaar ervoor. Per gemeente zien we kleine verschillen.

Gemeente	Maatwerkklienten december 2020	Maatwerkklienten december 2021
Bergen op Zoom	568	545
Tholen	113	118
Steenbergen	55	71
Woensdrecht	39	30
Totaal	775	774

1.3 Intake gesprekken bij nieuwe verhuringen

Stadlander is de afgelopen jaren 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 (DAEB)					12.951
Totaal aantal verhuringen (absoluut)	252	251	199	235	937
Percentage t.o.v. totaal aantal woningen	1,94%	1,94%	1,54%	1,81%	7,23%
Aantal aanbiedingen	1.321	952	945	984	4.202
Intakes Buitengebied	30	28	21	17	96
Intakes West	15	4	2	6	27
Intakes Oost	12	22	25	22	81
Intakes algemeen	1	6	2	1	10
Totaal aantal intakes	58	60	50	46	214
Aantal intakes t.o.v. totaal aantal verhuringen	23,0%	23,9%	25,1%	19,6%	22,8%
Aantal intakes t.o.v. totaal aantal aanbiedingen	4,4%	6,3%	5,3%	4,7%	5,1%

In 2021 is het aantal intakes toegenomen ten opzichte van het aantal intakes in 2020. Van het totaal aantal verhuringen werden in 2020 er 13,54% intakes gevoerd. Nu is dat 22,8% Ten opzichte van de aanbiedingen was dit 2,5% wat nu 5,1% is. Het aantal verhuringen in 2021 is vergeleken met 2020 afgenomen en de intakes juist toegenomen.

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 en het OGGZ (Centrum Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) overleg. Daarnaast zijn we met een aantal vaste werkplekken dagelijks vertegenwoordigd binnen Vraagwijzer Steenbergen.

Ook werken we een aantal dagen van de week vanuit het Zorg- en Veiligheidshuis in Bergen op Zoom.

1.5 Samenwerking met gemeenten

Om goed met de doelgroep maatwerkklienten om te kunnen gaan is het essentieel dat Stadlander samenwerkt met zowel zorgpartners als gemeenten. 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 Steenbergse 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. Zoom-in is in een tweede fase beland. De coördinatie vanuit de gemeente is gestopt en de vraag ligt nu bij betrokken partners hoe, wie Zoom-in gaat draaien. Uitvoerders geven aan dat zij voldoende op weg zijn om het zelf te doen. Wat we bereikt hebben is dat het netwerk korte lijnen heeft wat het mogelijk maakt om snel te schakelen. Er is betrokkenheid vanuit de buurt, er is een voorbeeld van een bewoner die zich heeft aangemeld om buurtbewoners te helpen met het invullen van formulieren. Zoom-in is dus herkenbaarder. We zien dat er in de praktijk herkenning van het project begint te komen, wat voor ons lastig is dat de vraag naar Stadlander vooral het leveren van woonruimte is.

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

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

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

In 2021 liepen er 10 trajecten van Housing First, daarvan zijn 3 trajecten vroegtijdig afgebroken vanwege overlast of het niet nakomen van afspraken. In 2021 is gevraagd om meer woningen voor het komende jaar, in 2022 zullen er 12 trajecten zijn.

1.7 Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespraken politie, justitie, zorg, gemeente en Stadlander in 2021 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. Verder sluiten we, desgevraagd aan bij netwerkoeverleggen waarbij sprake is van multiproblematiek.

2. Huurder Centraal: verhuur



2.1 De woningmarkt

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

De doorstroming van middeninkomens vanuit de sociale sector is beperkt. Voor woningzoekenden met een middeninkomen is het namelijk moeilijk een passende woning te vinden. Het bouwen van woningen voor deze doelgroep zien wij echter, gelet op de grote opgaven die er liggen binnen het sociale segment, niet als onze primaire taak. Het is dan ook 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.

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.

Naast de vraag naar woningen, hebben we als gevolg van overheidsbeleid ook onze klantengroep zien veranderen. Was de sociale huursector vroeger nog een volwaardig alternatief voor een brede laag van de bevolking, tegenwoordig is het steeds meer een vangnet voor de mensen die echt geen andere keuze hebben. De instroom van kwetsbare mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, statushouders, daklozen en ex-gedetineerden blijft groeien. Deze groepen hebben niet alleen een huis nodig, maar ook aanvullende zorg en begeleiding in de wijk om de leefbaarheid te waarborgen. Dat maakt dat wij aandacht hebben en vragen voor het sturen op een mix van doelgroepen in de wijken binnen ons werkgebied.

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

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

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

Vanuit de Woningwet geeft Stadlander invulling aan de gewenste splitsing van sociaal (DAEB) en vrije sector huur (niet-DAEB). DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang. Daaronder vallen de sociale huurwoningen. Stadlander ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor betaalbaar

wonen in vitale wijken voor mensen met een laag of middeninkomen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Op 31 december 2021 bedroeg het woningbezit van Stadlander 13.826 (zelfstandige) woningen, waarvan er 875 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 (€ 40.024 – € 44.655) 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	<= 442,46	<=678,66	<=752,33	>752,33	
Bergen op Zoom	1.110	6.386	757	104	8.357
Roosendaal	17	212	38	4	271
Steenbergen	230	1.083	112	20	1.445
Tholen	383	1.807	170	4	2.364
Woensdrecht	72	354	77	11	514
Eindtotaal	1.812	9.842	1.154	143	12.951
Niet-DAEB	<= 442,46	<=678,66	<=752,33	>752,33	
Bergen op Zoom	-	150	62	506	718
Roosendaal	-	-	-	-	-
Steenbergen	-	18	8	35	61
Tholen	-	2	14	22	38
Woensdrecht	-	9	3	46	58
Eindtotaal	-	179	87	609	875

2.3 Huurverhoging

Voor 2021 is door de Rijksoverheid bepaald dat de huurprijs van sociaal (DAEB) gelabelde woningen geen jaarlijkse verhoging kregen, de zogenaamde huurbevrozing.

De huishoudens in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen een verhoging die van de Rijksoverheid maximaal 2,4% mocht zijn (inflatie + 1%). Voorgaande jaren werd de huurprijs marktconform verhoogd in deze sector.

Huurders met een laag inkomen, die wonen in een sociale huurwoning, konden in 2021 een eenmalige huurverlaging krijgen. Dit heeft de regering vastgelegd in de Wet Eenmalige Huurverlaging 2021.

Na aanvraag door de woningcorporatie gaf de Belastingdienst aan de corporatie door welke huurders recht hebben op huurverlaging. Daarbij werd gekeken naar het inkomen in 2019. Deze huurders hebben op initiatief van Stadlander een verlaging gekregen per 1 mei 2021. Verder heeft Stadlander haar huurders geïnformeerd over de mogelijkheid van het zelf aanvragen van huurverlaging.

1.325 huurders van Stadlander hebben een huurverlaging gehad per 1 mei 2021.

134 huurders hebben zelf een huurverlaging aangevraagd. Hiervan zijn 75 aanvragen afgewezen en 59 aanvragen toegekend.

In totaal hebben 1.384 huurders een huurverlaging gehad.
De gemiddelde huurverlaging betreft € 52,40 per maand per huurder.

2.4 Meerhurenbeleid

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

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

Na een positief advies van de huurdersverenigingen is in het najaar van 2019 gestart met een pilot waarmee de eerste praktijkervaringen worden opgedaan. In de loop van 2020 heeft een positieve eerste evaluatie plaats gevonden. In 2022 wordt bekeken of het meerhurenbeleid breder ingezet 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 2021 was 10,7 maanden. Ten opzichte van 2020, toen de zoektijd gemiddeld 9,4 was, 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, Zeeuwsland uit Zierikzee, L'escaut woonservice uit Vlissingen en Woongoed Middelburg. De beheerorganisatie van Zuidwestwonen is bij Beveland Wonen gevestigd.

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

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

Toewijzingsmodel	2021	2020
24-uurs model eerste reactie	1	2
24-uurs model inschrijfduur	451	517
24-uurs model loting	12	12
Bemiddeling	134	120
Eerste reactie	3	15
Inschrijfduur	276	328

Lotingmodel	56	23
Optiemodel	20	14
Vrij sector 24-uurs model (inschrijfduur)	42	20
Vrije sector eerste reactie	15	16
Totaal	1.010	1.067

2.6 Aantal nieuwe huurcontracten

In 2021 sloot Stadlander in totaal 1.010 huurcontracten af. Het betrof 992 bestaande woningen en 18 nieuwbouwwoningen (allen in Bergen op Zoom).

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs. Corporaties zijn verplicht passend toe te wijzen. Passend toewijzen wil zeggen dat Stadlander bij het verhuren van woningen aan huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn geen woningen mogen toewijzen die een kale huurprijs hebben van meer dan € 633,25 (1- en 2-persoonshuishoudens) of € 678,66 (3- of meerpersoonshuishoudens). Aan huishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn, maar waarvan het inkomen lager is dan € 40.024 mogen woningen met een kale huurprijs tot € 752,33 worden toegewezen.

In 2021 zijn er in totaal 937 woningen verhuurd waarvan de huurprijs lager of gelijk was aan € 752,33. Er zijn geen toewijzingen geweest op of onder de basishuur. Twee woningen zijn beschikbaar gesteld aan zorginstellingen. Bij deze toewijzingen is er geen sprake van passend toewijzen.

De drie volgende schema's laten zien hoe de 935 verhuringen zich verhouden tot passend toewijzen.

Eenpersoons huishouden					
Leeftijd	Jaarinkomen	kale huurprijs ≤ 442,46	kale huurprijs > 442,46 ≤ 633,25	kale huurprijs > 633,25 ≤ 752,33	Totaal
Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 23.725	177	219	3	399
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 23.725	2	19	39	60
AOW-leeftijd en ouder	t/m 23.650	5	55	1	61
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 23.650	-	9	16	25
Totaal		184	302	59	545
Tweepersoons huishouden					
Leeftijd	Jaarinkomen	kale huurprijs ≤ 442,46	kale huurprijs > 442,46 ≤ 633,25	kale huurprijs > 633,25 ≤ 752,33	Totaal
Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 32.200	21	113	1	135
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 32.200	-	3	24	27
AOW-leeftijd en ouder	t/m 32.075	-	28	1	29
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 32.075	-	5	18	23
Totaal		21	149	44	214
Drie- en meerpersoons huishouden					
Leeftijd	Jaarinkomen	kale huurprijs ≤ 442,46	kale huurprijs > 442,46 ≤ 678,66	kale huurprijs > 678,66 ≤ 752,33	Totaal

Jonger dan AOW-leeftijd	t/m 32.200	4	127	-	131
Jonger dan AOW-leeftijd	groter dan 32.200	1	4	36	41
AOW-leeftijd en ouder	t/m 32.075	-	4	-	4
AOW-leeftijd en ouder	groter dan 32.075	-	-	-	-
Totaal		5	135	36	176

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 935
Inkomen te laag voor huurprijs	5%	6	0,64%
Inkomen > € 40.024 en ≤ € 44.655	10%	21	2,24%
Inkomen > € 44.655 en vrije toewijzing	10%	19	2,03%

Van de in totaal 1.010 (937 sociaal en 73 vrije sector) toegewezen woningen zijn er 134 (13,27%) 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	2021	2020	2019
Bijzondere voorrang	33	24	35
Calamiteit	-	-	-
Contractovername	2	2	3
Doorstroming	1	1	2
Herstructurering	18	7	27
Medisch maatwerk	10	11	10
Statushouder	35	43	22
Tijdelijke verhuur	3	22	23
Toewijzing woning vrije sector	3	3	13
Vangnetregeling	17	-	-
Woningruil	12	7	3
Totaal aantal	134	120	138

2.7 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen

In 2021 zijn 234 woningen op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd en 57 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 leegstandbeheerder zorg voor de tijdelijke verhuur. Bewoning op basis van bruikleen wordt door leegstandsbeheerder 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		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
VPS	-	2	-	-	-	2
VVB Wonen	57	69	66	9	62	59
Stadlander	-	-	-	225	176	117
Totaal	57	71	66	234	238	178

2.8 Aantal aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening

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

De beoordeling sociale voorrang lag voorgaande jaren bij een externe adviseur. Zij adviseerden Zuidwestwonen hierover. De voorrang relatiebreuk werd door het beheer van Zuidwestwonen.nl beoordeeld. Sinds mei 2021 beoordelen de corporaties zelf de aanvragen voorrang vangnet en relatiebreuk van de woningzoekenden die in hun werkgebied wonen.

Naast de voorrangregelingen vangnet en relatiebreuk kennen we ook een medische voorrangregeling. Heeft een klant door fysieke beperkingen, zorgbehoefte of psychische problemen dringend een andere woning nodig, dan kan hij een medische voorrang aanvragen. Tot en met het eerste kwartaal van 2021 kon de klant hiervoor terecht bij Vraagwijzer, die daaropvolgend Zuidwestwonen.nl adviseerde. Per 1 april 2021 wordt de beoordeling door Stadlander zelf gedaan. Verzoeken voor medische voorrang moeten, net als de andere voorrang, worden ingediend via de website van Zuidwestwonen.nl

In 2021 hebben 83 woningzoekenden na reactie op het woningaanbod én met behulp van hun voorranglabel een woning toegewezen gekregen. Dit is 8,2% van de totale verhueringen.

De verdeling per voorrangscategorie is als volgt:

Voorrang	2021	2020	2019
Relatiebreuk	45	34	29
Sociale voorrang (per 1-5 vervallen)	3	4	8
Vangnetregeling (bemiddeling)	17	-	-
Medische voorrang – wandelstok	4	2	2
Medische voorrang – rollator	10	11	6
Medische voorrang – rolstoel	1	3	5
Medische voorrang – maatwerk	3	5	5
Totaal aantal	83	59	55

2.9 Regionale voorrangregeling

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

In 2021 waren er in totaal 35 aanvragen voor de Regionale Voorrangregeling, waarvan er 26 goedgekeurd zijn. Van deze 26 goedgekeurde aanvragen zijn of worden er 12 door Stadlander gehuisvest.

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

2.10 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 van het aantal inwoners van de gemeente. Dit betekent dat er in een grotere gemeente meer woningen beschikbaar gesteld moeten worden voor statushouders dan in een kleinere gemeente. De gemeenten krijgen van het COA 'koppelingen'. Dit zijn de 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 2021, inclusief achterstand, van de gemeente Bergen op Zoom bedroeg 120 personen. Er is samen met de gemeente hard gewerkt om de taakstelling en de opgelopen achterstand (26), door het niet doorgaan van het Brabantpact, in te halen. In totaal zijn er 97 statushouders gehuisvest. Stadlander heeft 21 woningen aan de gemeente kunnen aanbieden. Helaas is aan het einde van het jaar een woning geweigerd. De weigeringsprocedure is door het COA in gang gezet. Zolang deze procedure loopt kan er geen nieuw gezin gehuisvest worden. De achterstand bedroeg per 31 december 2021 23 personen.

	2021	2020	2019
Aantal nog te plaatsen per 1-1	26	50	84
Taakstelling	94	46	46
Totaal te plaatsen	120	96	130
Aantal geplaatst	97	70	80
Aantal te plaatsen na 31-12	23	26	50
Aantal woningen geleverd	21	27	18
Woningen aangenomen door gemeente	21	27	18
Niet gebruikt ivm geen passende koppelingen/weigering 2021	1	-	-

Gemeente Steenbergen

In 2021 was de taakstelling van de gemeente Steenbergen 35 personen en was er een achterstand van 10 personen. In totaal zouden er 45 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. Samen met woningstichting Woonkwartier zijn er in 2021 toch 47 personen gehuisvest. Door de vele nareizigers van eerder gehuisveste personen is het gelukt de opgelopen achterstand in te halen. Er is zelf sprake van een kleine voorstand. De voorstand bedroeg per 31 december 2021 twee personen.

	2021	2020	2019
Aantal nog te plaatsen per 1-1	10	15	11
Taakstelling	35	18	18
Totaal te plaatsen	45	33	29
Aantal geplaatst	47	23	14

Aantal te plaatsen na 31-12	-2	10	15
Aantal woningen geleverd	5	6	1
Woningen aangenomen door gemeente	4	4	1
Niet gebruikt ivm passende koppeling	1	2	-

Gemeente Woensdrecht

De taakstelling van de gemeente Woensdrecht was in 2021 31 personen en was er een achterstand van 3 personen. In totaal zouden er 34 personen gehuisvest moeten worden. In de gemeente Woensdrecht heeft Stadlander beperkt bezit en worden er weinig woningen opgezegd. Stadlander heeft 3 woningen kunnen aanbieden aan de gemeente. Samen met woningstichting Woensdrecht zijn er in 2021 21 personen gehuisvest. De achterstand in gemeente Woensdrecht bedroeg per 31 december 2021 13 personen.

	2021	2020	2019
Aantal nog te plaatsen per 1-1	3	3	6
Taakstelling	31	15	16
Totaal te plaatsen	34	18	22
Aantal geplaatst	21	15	19
Aantal te plaatsen na 31-12	13	3	3
Aantal woningen geleverd	3	2	-
Woningen aangenomen door gemeente	3	2	-
Niet gebruikt i.v.m. geen passende koppelingen	-	-	-

Gemeente Tholen

In 2021 bedroeg de taakstelling van de gemeente Tholen 42 personen (inclusief de achterstand volgens COA van 5 personen). Stadlander heeft 8 woningen aan de gemeente aangeboden. In 2021 zijn er 48 personen in de gemeente Tholen gehuisvest. Door nareizigers van eerder gehuisveste personen en door het kunnen aanbieden van grote woningen aan omvangrijke gezinnen kon 2021 worden afgesloten met een voorstand. Per 31 december 2021 bedroeg de voorstand 6 personen.

	2021	2020	2019
Aantal nog te plaatsen per 1-1	5	-	-8
Taakstelling	37	18	18
Totaal te plaatsen	42	18	10
Aantal geplaatst	48	22	10
Aantal te plaatsen na 31-12	-6	-4	-
Aantal woningen geleverd	8	10	2
Woningen aangenomen door gemeente	8	10	2
Niet gebruikt i.v.m. geen passende koppelingen	-	-	-

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.

Sinds de invoering van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening op 1 januari 2021 wordt er ook vanuit de verschillende gemeentes nog contact opgenomen met de huurder, en hulp aangeboden.

Van de 28 aangezegde ontruiming in 2021 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 net zo laag gebleven als in 2020.

Van de 28 aanzeggingen hebben twee huurders alsnog de gehele achterstand betaald en is er in 8 zaken alsnog een betalingsregeling afgesproken nadat het grootste deel van de vordering voor de

ontruimingsdatum is betaald. 9 huurders hebben samen met een schuldhulpverlener de ontruiming voorkomen. Drie huurders hebben veel kosten voorkomen door net voor de ontruimingsdatum zelf de sleutels in te leveren.

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

Werkwijze persoonlijker

Sinds 2019 hebben onze medewerkers ieder hun eigen gebied waardoor het contact met de huurder persoonlijker wordt, we leren de huurder beter kennen. We streven er naar om met alle huurders gesproken te hebben, voordat de zaak overgedragen wordt aan de gerechtsdeurwaarder. Door deze werkwijze proberen we de niet-kunners te onderscheiden van de niet-willers. Voor Stadlander is het belangrijk om te weten wat de reden van de achterstand is, deze kennis zal ons ondersteunen in de preventie van de huurachterstanden. In onze correspondentie proberen we de huurder met heldere en overzichtelijke correspondentie te benaderen. Hiervoor hebben we duidelijke huis-aan-huis kaarten en een heldere WIK-brief (wet op incassokosten) ontwikkeld.

Minder wik-brieven en deurwaarderszaken

Dat de persoonlijke aanpak werkt wijzen de cijfers uit.

Het aantal gestuurde wik-brieven is in 2021 met 22% gedaald ten opzichte van 2020 en het aantal zaken dat naar de deurwaarders is overgedragen is gedaald met 45%. Grote winst voor Stadlander maar nog meer voor de huurders.

2.12 Woonfraude

In 2021 hebben we 144 openstaande woonfraude zaken uit 2020 meegenomen en hebben we 249 woonfraude zaken geopend. Daarvan zijn er in 2021 272 afgesloten. Eind 2021 hebben we nog 121 lopende woonfraude zaken. Bij vijftien adressen zijn invallen gedaan met betrekking tot hennep, hard drugs of xtc-lab. De toename die wij zien in de regio baart ons al enkele jaren ernstige zorgen. Daarom hebben wij sinds november 2020 de formatie uitgebreid, zijn er meerdere mogelijkheden om (vermoeden van) woonfraude te melden, worden er meer intake gesprekken gevoerd en is er een nauwere samenwerking met gemeenten en politie op dit terrein.

2.13 Regionale Geschillencommissie

In 2021 zijn er bij de commissie drie klachten over Stadlander binnen gekomen, waarvan twee klachten door één huurder zijn ingediend met een tussenpoos van een paar maanden.

Twee klachten zijn alsnog zonder verdere behandeling door de commissie minnelijk geregeld. Eén klacht is medio januari 2022 in behandeling bij de commissie.

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 2021 in totaal 607 eenheden.

In 2021 zijn er geen nieuwbouwwoningen aan de niet DAEB portefeuille toegevoegd.

Steeds meer woningen uit de voormalige DAEB worden opgezegd en verhuurd met een geliberaliseerde huurovereenkomst.

Dit jaar is een start gemaakt met de voorbereidingen op de nieuwbouw die gerealiseerd gaat worden in 2022 met een doorloop naar 2023.

Vanuit de nieuwbouw worden binnen twee jaar 4 huurwoningen Bergse Buren, 2 eengezinswoningen in de Spindel in Steenberg, 14 eengezinswoningen Waterleliestraat (fase 1 en 3), 15 appartementen Waterleliestraat, 6 eengezinswoningen Anemoonstraat en 18 eengezinswoningen Populierlaan aan de vrije sector huurportefeuille toegevoegd.

De gemiddelde bezettingsgraad van de vrije sector huur in 2021 kwam uit op 99,02 %. Dit is net iets hoger dan vorig jaar toen de bezettingsgraad uitkwam op 98,6%. In totaal zijn er 73 woningen verhuurd in het vrije huursegment in 2021.

Ook in 2021 loopt de verhuur in het vrije huursegment goed, maar het beperkt aantal, voornamelijk, eengezinswoningen geeft druk op de markt. De doorstroming vanuit de vrije sector huur naar de koop is groot, maar minder dan in de afgelopen jaren. Deels zien we dit terug in het lage aantal huuropzeggingen. Andere redenen voor huuropzegging zijn terugkeer naar geboorteplaats/-land, relatiebreuk, samenwonen, medische redenen en overlijden. Een mooie ontwikkeling is de doorstroming in ons eigen bezit, zowel van DAEB naar de niet DAEB als binnen de niet DAEB (wooncarrière).

Corona heeft ook invloed op de financiële gevolgen voor mensen waardoor ze mogelijk terughoudend werden met verhuisbewegingen zowel in koop als huur. De woonoppervlakte is in de markthuurbepaling van grote invloed op de afgegeven markthuur. In praktijk blijkt, ook in de wat meer krappe woningmarkt, het afwerkingsniveau en de omgevingsfactoren voor potentiële huurders een zwaarder aandeel te hebben dan enkel de m2 prijs. Ook in de huidige woningmarkt zijn voor de woningen uit het voormalige DAEB bezit meer aanpassingen in de afwerking nodig om de markthuur te realiseren.

De vraag naar middeldure vrije sector huurwoningen met huurprijzen tussen de € 752,33 en € 895,- per maand blijft groot. Dit leiden wij af uit het aantal reacties die wij op de woningen krijgen in ons regionaal woningaanbodstelsel ZuidWestWonen.

Woningen met een kale huur boven de € 896,- zijn door de hogere inkomenseisen voor een beperkte doelgroep bereikbaar. Deze doelgroep blijft naast Stadlander veel keuzemogelijkheden behouden in de huur bij concurrenten of in de koop (vanwege de nog steeds lage rente). De koopmarkt is de laatste jaren een bedreiging geweest. Wat nu minder is door het beperkt aantal aangeboden woningen in de totale woningmarkt.

Het perspectief is gematigd positief. De vraag naar huurwoningen in het vrije huursegment zal waarschijnlijk aanblijven. echter is er wel een zorg dat door de ontwikkeling van de hoge markthuren er steeds minder woningen beschikbaar komen voor de midden doelgroep (hiermee bedoelen we de doelgroep die op basis van inkomen (verzamelinkomen tussen € 40.766 - € 49.690) net buiten de geliberaliseerde huur valt en op basis van inkomen ook geen woning met een kale huur boven de € 896,- kan permitteren.)

2.15 Verkopen 2021

In 2021 zijn 62 woningen verkocht uit de bestaande verkoopportefeuille. Daarnaast zijn er 10 woningen uit de slimmer kopen portefeuille verkocht of afgerekend. De reguliere verkopen zijn uit te splitsen in 54 verkopen in de vrije markt en 8 verkopen aan bestaande huurders. De verkopen binnen de vrije markt vinden met name aftrek onder starters en kopers die vanuit een verbroken relatie een gunstiger geprijsde koopwoning zoeken, echter door de sterk gestegen marktwaarden zien we ook steeds meer doorstromers.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ongeveer € 202.000 en dit is 15% hoger dan in 2020. Dit komt overeen met de gemiddelde stijging die het CBS afgeeft voor het werkgebied van Stadlander.

De verwachting voor 2022 is een lager aantal te verkopen woningen. De oorzaak hiervan is een ingekrompen "verkoopvijver" vanuit het portefeuilleplan. Daarnaast verwachten we een korte doorlooptijd vanwege een grote vraag en verder stijgende koopprijzen door de lage hypotheekrente en het zeer geringe aanbod op de koopmarkt. Gezien de enorme krapte zijn we aan het onderzoeken of we starters met lokale binding voorrang kunnen verlenen. Dit wordt in 2022 verder uitgewerkt.

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. Stadlander speelt in op deze toenemende vraag

naar zorgvastgoed. In 2021 heeft Stadlander vijf locaties verkocht, waarvan twee intramurale zorglocaties. De institutionele vastgoedportefeuille van Stadlander neemt af. Behouden blijft een portefeuille die van toegevoegde waarde is 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. De institutionele portefeuille vertoont weinig winkels of horeca, bedrijfstakken die zwaar getroffen zijn door corona. We zien wel een lichte toename van leegstand zoals een kantoorruimte en dagactiviteitencentrum.

2.17 VvE Beheer

Stadlander beheert (financieel, technisch en administratief) 22 VvE's waarin zij eigendom heeft.

Verder heeft Stadlander nog bezit in 13 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.

In 2021 zijn er vanuit de afdeling Vastgoed vaste contactpersonen toegevoegd aan het VvE beheer. Dit zorgt voor een goede borging van technische kennis. Door de Corona maatregelen zijn een aantal VvE vergaderingen in overleg met het VvE bestuur dit jaar uitgesteld. Bijna alle vergaderingen konden in het najaar van 2021 gelukkig alsnog veilig gehouden worden. Bij nieuwbouwprojecten die een VvE worden of waarbij een mandeligheid ontstaat, kijkt VvE beheer mee. Dit om met de kennis vanuit het dagelijks beheer van een VvE eventuele toekomstige problemen te voorkomen. Verder adviseert VvE beheer bij het opstellen van de nieuwe splitsingakte en –tekening.

3. Verankering in de samenleving



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

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

3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties

In ons werkgebied zijn vijf huurdersbelangenverenigingen actief:

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

De laatste vier zijn verenigd in een Platform van Huurdersbelangenvereniging.

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

Zowel op strategisch als op tactisch/operationeel niveau vindt regelmatig overleg plaats. Toch is het goed om eens kritisch te kijken naar de overlegstructuur en deze gezamenlijk te evalueren. Wat werkt goed en waar kan het beter? Dat hebben we in 2021 gedaan. Op basis van die evaluatie zijn als proef een paar aanpassingen doorgevoerd; er is een kwartaaloverleg met de directeur Klant & Gebied toegevoegd en de gebiedscoördinator neemt voortaan ook deel aan het lokale periodieke overleg met de individuele huurdersorganisatie.

In 2021 kregen de huurdersorganisaties weer over verschillende onderwerpen informatie en bespraken we onderwerpen als woonlasten en betaalbaarheid. Zij gaven ons advies over o.a. de jaarlijkse huurverhoging, de update van een aantal wijken- en kernvisies, de herontwikkeling van een aantal locaties en een sociaal statuut bij groot onderhoud en renovatie.

De huurdersverenigingen overlegden in 2021 drie keer met de huurderscommissarissen, waaronder de voorzitter van de raad van commissarissen over de algemene gang van zaken en een aantal specifieke aandachtspunten van de huurdersverenigingen. Ook brachten zij advies uit over de herbenoeming van een tijdelijke huurderscommissaris en de benoeming van een andere commissaris als huurderscommissaris.

Een onderwerp dat helaas vanwege de Corona-maatregelen te weinig aandacht heeft gekregen, is de zoektocht naar andere vormen van huurdersparticipatie. Omdat we al langer zien dat de bereidheid van huurders om aan de bestaande, traditionele vormen (zoals een huurdersbelangenvereniging of een bewonerscommissie) deel te nemen is afgenomen, hebben we al eerder de intentie uitgesproken om hiermee gezamenlijk aan de slag te gaan. Ingeplande bijeenkomsten met huurders over dit thema zijn vanwege de Corona-maatregelen helaas niet doorgestaan.

Het overleg met de huurdersorganisaties vond het afgelopen jaar veelal digitaal plaats, maar daar

waar het mogelijk was hebben we elkaar op gepaste afstand ontmoet. In verbinding blijven is in deze tijd helaas niet vanzelfsprekend, maar het is wel noodzakelijk en – belangrijker nog - zeer gewenst.

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

3.2 Huurjubilarissen

Stadlander waardeert zijn trouwe huurders graag. Jaarlijks zetten wij onze huurjubilarissen dan ook in het zonnetje. Sinds enkele jaren gebeurt dit in samenwerking met Samen Doen. Natuurlijk mag dan een mooie bos bloemen niet ontbreken. In 2020 heeft Stadlander opnieuw gekozen om de waardering persoonlijk aan de voordeur te brengen. Speciaal daarvoor hebben we een 1,5 meter mat laten maken waardoor het ook nog een extra feestelijk tintje kreeg. Voor zowel de medewerkers van Stadlander als voor de huurders een mooi moment om elkaar weer even te zien. Helaas zijn de maatregelen extra aangescherpt en hebben we in 2021 het waarderen uitgesteld. Wachtend op het moment dat het weer verantwoord genoeg voelde om de bezoeken weer te doen. Helaas is dat in 2021 niet mogelijk gebleken. Anders dan de pareltjes die per complex te bezoeken waren, bleek dat voor de jubilarissen niet verantwoord genoeg te voelen. Natuurlijk zijn we de jubilarissen van 2021 niet vergeten en zullen we op een aangepaste wijze alsnog onze trouwe huurders waarderen.

3.3 Pareltjes

Stadlander is trots op haar 385 pareltjes. Zij maken zich hard voor een prettige leefomgeving en voelen zich betrokken bij het wel en wee in de wijk of in het woongebouw. Als betrokken buurtbewoner zijn zij voor ons van onschatbare waarde. Ook in dit 2e corona jaar vonden we het belangrijk om onze pareltjes te bedanken voor hun inzet. Het was door de Corona-maatregelen een minder feestelijke aangelegenheid, maar niet minder gemeend. Dit was ook te merken aan de pareltjes zelf, want de meesten waren erg blij met de attentie en het cadeau. Er is gekozen voor een lokaal cadeau; een Idoos bonbons. We hopen dat we, net als bij de huurjubilarissen, in 2022 weer op een meer feestelijke wijze stil kunnen staan.

3.4 Op de koffie

Het vierde jaar 'op de koffie' bij onze huurders kon helaas vanwege Corona niet door gaan. We willen graag dat alle medewerkers van Stadlander in duo's bij onze huurders op gesprek 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. We gebruiken de input van de gesprekken ook om onze werkzaamheden beter aan te sluiten op de verwachtingen van de huurders. Er heeft geen 'op de koffie gesprek' plaats gevonden in 2021.

Zodra het verantwoord is pakken we in 2022 de waardevolle 'op de koffie'-gesprekken weer op.

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

In de gemeente Bergen op Zoom wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk goed en intensief samen gewerkt. De in 2020 uit het pakket prestatieafspraken gedistilleerde top 5 of speerpuntenagenda is in uitvoering genomen en er zijn concrete stappen genomen. Nieuw in de samenwerking met de gemeente is dat de huurdersbelangenvereniging met regelmaat aanschuift bij zowel het ambtelijk als bestuurlijk overleg. Het bij de HBV levende gevoel teveel op de bagagedrager te zitten in plaats van aan het stuur, wordt daarmee ondervangen en leidt in de praktijk ook tot een meer constructieve samenwerking en breder gedragen besluitvorming. De bestuurswissel in het college heeft behoorlijk wat impact gehad bij de gemeente Bergen op Zoom, maar lijkt nu het meeste stof is neergedaald,

professioneel te zijn opgepakt en heeft nagenoeg geen invloed meer op de samenwerking en of overleggen.

De financiële positie van de gemeente Bergen op Zoom blijft uiteraard punt van zorg en aandacht, doch blijkt steeds meer te evolueren van een hoge blokkeringsfactor naar een gegeven om samen nieuwe creatieve oplossingen te vinden.

Met de raad van Bergen op Zoom is in overleg met de griffie een raadsbrede open dialoog ontstaan die gelet op de positieve sfeer en uitkomsten, wat ons betreft, zeker zal worden doorgezet in 2022.

Steenbergen

De samenwerking met de gemeente Steenbergen is op dezelfde constructieve wijze als in 2020 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 2021 is met de gemeente, partners en huurdersbelangenvereniging intensief overlegd om de transformatieopgave in met name het centrumgebied van Steenbergen in gezamenlijkheid te realiseren.

Tholen

Ook in 2021 is weer intensief samengewerkt met de gemeente Tholen. De ambtelijke overleggen die maandelijks plaatsvinden, zijn veelal digitaal gevoerd. In de periode van versoepelingen hebben we elkaar fysiek ontmoet. De bestuurlijke overleggen en het jaarlijkse netwerkoverleg met het voltallig College van B&W zijn helaas niet doorgegaan; deze waren ingepland op momenten dat de Coronamaatregelen weer werden aangescherpt. In plaats daarvan is een periodiek overleg ingevoerd met de wethouder Wonen om elkaar op belangrijke onderwerpen te blijven informeren en aan te vullen. De samenwerking met de gemeente Tholen ervaren wij als prettig en zeer goed. Zo leverde de gemeente Tholen input voor onze wijken- en kernvisie; andersom werd Stadlander volop betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie, die eind 2021 is vastgesteld. Ook voor de beleidsvisie Zorglandschap 2022-2026 is onze input gevraagd.

De werkgroep, die is opgericht om gezamenlijk aan de slag te gaan met de opgave om te komen tot een duurzame sociale woningvoorraad in de gemeente Tholen, heeft meerdere keren overlegd. De aanpak van deze grote opgave gaat de basis vormen van de prestatie-afspraken. In gezamenlijkheid is afgesproken om in 2021 nog geen prestatie-afspraken te maken, maar deze begin 2022 vorm te geven op basis van de nieuwe Woonvisie.

Woensdrecht

De samenwerking en de relatie met de gemeente Woensdrecht is in 2021 verder verbeterd. De totstandkoming van één gezamenlijke jaarschijf 2021 van Stadlander én Woningstichting Woensdrecht, waar voorheen per corporatie altijd met een aparte jaarschijf werd gewerkt, heeft daar zeker aan bijgedragen. In december 2021 is deze jaarschijf door gemeente, huurdersbelangenverenigingen en beide corporaties ondertekend. Voor het afstemmen van de volkshuisvestelijk opgave op de sociale huurmarkt in de gemeente Woensdrecht is dit een flinke stap vooruit. Eén van de afspraken in de gezamenlijke jaarschijf 2022 is het gezamenlijk opstellen van een wijken- en kernvisie door beide corporaties. Het streven is om in 2022 te gaan werken aan meerjarige prestatieafspraken.

Roosendaal

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

3.6 Ouderenorganisaties

Stadlander is altijd bereid om presentaties te houden bij o.a. ouderenorganisaties. Vanwege de coronapandemie zijn dergelijke info-sessies niet gehouden maar de hoop is dat we dat in 2022 weer op ruime schaal kunnen oppakken.

3.7 Zorgorganisaties

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

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

3.8 Dorpsplatforms

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

In 2021 hebben we op verzoek deelgenomen aan een themabijeenkomst Wonen, georganiseerd door Dorps Platform Putte (DPP). Een thema, dat gezien de grote opkomst van Puttenaren, heel erg leeft in het dorp.

In Lepelstraat zijn we op uitnodiging van de dorpsraad aanwezig geweest bij hun vergadering alwaar is uitgesproken dat we voor onze visie op Lepelstraat in een zo vroeg mogelijk stadium input van onze huurders en de dorpsraad zouden willen krijgen.

3.9 Samen in de regio

Sinds 2012 zijn wij al partner van Samen in de regio. Ieder jaar probeerde wij al een matches te maken als dit aan ons werd gevraagd.

Sinds dit jaar zijn wij intensiever met elkaar gaan samenwerken. Er vinden op reguliere basis overleggen met elkaar plaats over onderwerpen die ons allemaal raken, denk aan; zwerfafval en het opruimen daarvan door vrijwilligers, armoedeproblematiek in onze regio, nieuwkomers en hun start in onze regio.

Wij merken dat de vraagstukken die op dit moment op ons pad komen, ons allemaal raken. Door de handen in een te slaan kunnen we stappen vooruitzetten en een ander helpen. Corona heeft er voor gezorgd dat problemen helaas nog zichtbaarder zijn geworden, maar gelukkig willen wij daar gezamenlijk in onze regio naar een oplossing zoeken. In het jaar 2021 hebben wij 4 matches kunnen maken.

3.10 Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid

2021 heeft helaas ook in het teken gestaan van de corona pandemie, waardoor er in de ontmoetingsruimtes in ons werkgebied minder activiteiten konden plaatsvinden. Op creatieve manieren hebben we samen met bewoners, vrijwilligers en professionals toch een hoop mooie activiteiten kunnen organiseren. Juist in deze lastige tijd is het belangrijk om met elkaar te blijven inzetten om de sociale cohesie te verbeteren en oog te blijven houden voor elkaar. Zie voor een korte uitwerking van de projecten de bijlage.

3.11 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 wijk-aanpak.

Covid-19 maakte ander soorten projecten nodig. Door de lockdown en alle gebeurtenissen hebben we met het fonds projecten ondersteund en aangejaagd die thema's tegengaan als eenzaamheid, saamhorigheid stimuleren en vergroenen van de wijken.

Er waren in 2021 weer meer project aanvragen, dit kwam ook door de herhalende communicatie op socials en in lokale kranten. De projecten hebben vooral plaatsgevonden in de periodes dat Nederland weer wat verder open stond.

Voor 2022 staan er al 8 aanvragen uit. We kunnen dus naar een "Buurtcultuur" jaar uitkijken, met een diversiteit aan soorten kunst en cultuur, maar ook natuur.

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.

2021 is het jaar dat we concrete stappen hebben gezet in grote ontwikkelprojecten zoals Gageldonk-West en Fort-Zeekant. In beide gebiedsontwikkelingen hebben we het voortraject van meerdere projecten afgerond waardoor een flinke productie van nieuwe energiezuinige woningen voor de komende jaren is gegarandeerd. Ook in Steenberg, Tholen en Halsteren hebben we de voortrajecten van projecten afgerond om de komende jaren tot ontwikkeling te komen. Kortom in 2021 was de ontwikkeling wellicht niet zo zichtbaar als het gaat om het opleveren van nieuwe woningen, maar het is vooral gegarandeerd dat projecten in 2022 en 2023 daadwerkelijk worden gerealiseerd.

We hebben niet alleen ontwikkeld, maar ook een aantal complexen grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd. Zo zijn we trots op het succes dat we hebben geboekt bij de grootschalige renovatie van Flat Gageldonk en de Flat Wierlaan. Beiden zijn in bewoonde staat, energetisch en uiterlijk klaar voor de toekomst gemaakt. Dit naar volle tevredenheid van de huurders. Kortom voorbeeldprojecten voor de renovaties die we komende jaren gaan oppakken.

Uit de onderzoeken van NOS afgelopen jaar bleek al in het nieuws dat ons bezit er keurig bij staat qua kwaliteit. Dit kan alleen doordat we doorgedaan zijn met het noodzakelijke onderhoud van onze woningvoorraad. We zorgen dat de onderhoudsstaat van onze woningen op orde is en blijft. Voorbeelden daarvan zijn de start van de verduurzamingsaanpak van koopgelabelde woningen en de investering in brandveiligheid. We plaatsen in al onze woningen rook- en brandmelders om per 1 juli 2022 te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen. Kortom, in 2021 is hard gewerkt aan de kwaliteit van ons woningbezit en komen we verder op stoom om onze duurzaamheidsambities voor onze vastgoedportefeuille verder te ontwikkelen komende jaren.

4.1 Begroting en realisatie sloop

In de begroting voor 2021 was de sloop van 216 woningen en BOG panden begroot, allemaal ten behoeve van de stedelijke vernieuwingsopgave:

Gemeente	Plaatsnaam	Straatnaam	BOG	Garages	Woningen	Totaal
Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	Adriaen Pauwstraat			8	8
		Annemoonstraat			30	30
		Anthony Duyckstraat			12	12
		Dovenetelstraat		12		12
		Jacob Gillesstraat			12	12
		Kastanjelaan	18		38	56
		Meidoornlaan	2		24	26
		Piusplein	1			1
		Speenkruidstraat		6		6
		Teunisbloemstraat			16	16
		Zonedauwstraat		12		12
		Totaal Bergen op Zoom	21	30	140	191

	Halsteren	Vogelenzang			36	36
		Totaal Halsteren			36	36
Totaal Bergen op Zoom			21	30	176	227
Tholen	Sint Maartensdijk	Bloemenlaan			13	13
		Frank van Borselenstraat			8	8
		Jacoba van Beierenstraat			13	13
		Totaal Sint Maartensdijk			34	34
Totaal Tholen					34	34
Eindtotaal						261

In 2021 zijn 261 woningen, garages en BOG panden daadwerkelijk gesloopt of is dit in gang gezet. Net als in het voorgaande jaar zijn helaas niet alle begrote slooprojecten gerealiseerd, maar zijn anderzijds overlooppjecten uit 2020 er bij gekomen. 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 in 2021 blijkens de gerealiseerde aantallen. Dit is ook van groot belang voor onze transitieopgave.

Inmiddels is de ontheffing voor het verder oppakken van de sloop aan de Populierlaan in Gageldonk-West afgegeven en is de asbestsanering in januari 2022 reeds ingezet en aansluitend sloop. Ondanks vertraging blijven we wel stappen in de herstructurering maken.

In Gageldonk hebben we wederom stappen gemaakt met het traject van circulair slopen. Bij de sloop van het 2^e gedeelte van woon-/winkelcomplex de Gentiaan zijn bijvoorbeeld voor het eerst de kunststof kozijnen in het circulaire proces gegaan voor het fabriceren van nieuwe kozijnen. Daarnaast zijn de hekwerken na bewerking hergebruikt in een woningbouwproject van een collega corporatie. In 2022 willen we op dit gebied ook onze eigen uitdagingen aangaan.

4.2 Begroting en realisatie nieuwbouw

Voor 2021 stond de oplevering van 18 nieuwe woningen gepland. Deze woningen hebben we ook weten te realiseren. Alleen de woningen in het project Anthony Duyckstraat en Adriaen Pauwstraat is conform begroting opgeleverd. 2021 was qua realisatie een tussenjaar. Het jaar heeft in het teken gestaan van besluitvorming voor (grote) projecten die in 2022 en 2023 tot fors meer nieuwbouw realisatie zullen gaan leiden.

Wijk / gebied	Bouwprogramma	Begroot	Opgeleverd
Bergen op Zoom			
Adriaen Pauwstraat	18 grondgebonden woningen	18	18
Totaal		18	18

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

4.3 Begroting en realisatie renovaties

De woongebouwen Wierlaan en Flat Gageldonk zijn in 2020 voorbereid en gegund. Met de betrokken bouwpartners zijn in 2021 de projecten volledig uitgevoerd.

Uit onderzoek is gebleken dat de bewoners van deze complexen erg tevreden zijn met het mooie resultaat en het verkregen extra wooncomfort. De projecten vormen het voorbeeld van de wijze waarop we de komende jaren qua aanpak en samenwerking met partners onze complexen willen verduurzamen en verbeteren.

Voor het project Ramerie heeft in 2021 de selectie plaatsgevonden van de bouwpartner. De renovatiewerkzaamheden aan deze 14 wooneenheden zijn in het laatste kwartaal van 2021 gestart en zullen in het voorjaar van 2022 worden opgeleverd.

Ook het project Grindweg te Tholen is na gunning in 2020 met succes opgeleverd in 2021.

Aan de Grindweg in Tholen hebben we onze 16 woningen energetisch en kwalitatief aangepakt. De woningen zijn verduurzaamd naar een label A en toekomstproof.

Tevens zijn voor diverse projecten stappen gemaakt die tot uitvoering in 2022 zullen gaan leiden zoals de Berkstraat/Meidoornlaan en Piushof in Gageldonk-West.

Daarnaast heeft er een selectie plaatsgevonden van de bouwpartner voor de grootschalige aanpak van circa 170 woningen De Kuil en 267 eenheden en BOG aan de Plejadenaan/Zonneweg in de wijk Warande. Ook deze projecten verwachten we nog in 2022 aan te vangen.

	Gegund	Opgeleverd
Wierlaan – Bergen op Zoom	120	120
Flat Gageldonk – Bergen op Zoom	37	37
Ramerie – Bergen op Zoom	14	0
Grindweg – Tholen	16	16

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. 2021 stond net als 2020 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 en differentiatie te verbeteren. Dit alles binnen de wens om met de markt in vernieuwend opdrachtgeverschap samen te werken om te zorgen voor effectievere resultaten. Hieronder een overzicht van de projecten:

- **Gageldonk-West**

Gageldonk-West is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die aan vernieuwing toe is. Gageldonk-West grenst aan het historische stadscentrum en het NS-station. Stadlander is dominant vertegenwoordigd met ca. 1.200 woningen (vijftig procent van het totale woningbestand in de wijk). De opgave is om gedurende een tiental jaar circa 700 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw voor diverse doelgroepen, zodat mensen uit de wijk ook wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. In 2021 zijn we over de helft van de stedelijke vernieuwingsopgave.

In 2021 zijn de bouwplannen voor Vijverberg-Zuid fase 5.1 afgerond en is realisatie gestart. Parallel daaraan is fase 5.2 uitontwikkeld en vergund met realisatie vanaf het voor jaar 2022 en is de planvorming van fase 5.3 in samenspraak met de omgeving opgestart.

De planvorming voor het project Populierbuurt, waarin renovatie en sloop/nieuwbouw worden gecombineerd is ook uitontwikkeld en de realisatieovereenkomst getekend om tot uitvoering over te gaan in 2022.

De planvorming en prijsvorming voor de nieuwbouw van het Centrumplan Gageldonk is in 2021 ook afgerond. Het plan, dat met een marktpartij is uitontwikkeld, omvat huur en koopwoningen en een nieuw wijkwinkelcentrum. Realisatie staat gepland vanaf voorjaar 2022 en loopt door tot eind 2023. Daarnaast is de planvorming rondom renovatie en verbouw van de plint van de Piushof naar het Huis van de Wijk (wijkvoorziening) in een vergevorderd stadium om medio 2022 ook tot uitvoering te komen.

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

- **Fort-Zeekant / Scheldebalkon**

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

Voor het vervolg van de ontwikkelingen in deze wijk is gekozen om de locatie Scheldeflat en IJssellaan vanuit het partnership met ERA-Contour op te pakken. 2022 zal worden gebruikt om de bestaande locatie leeg te maken en concrete bouwplannen te ontwikkelen. Sloop van de bestaande opstallen zal naar verwachting begin 2023 plaatsvinden waarna de nieuwbouw van circa 100 woningen direct aansluitend zal worden gerealiseerd.

- **Vogelenzang Halsteren**

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

- **Overige locaties Halsteren**

Mozartstraat/Beethovenstraat

De energietransitie en verduurzamingsopgave van Stadlander vraagt ook om kritisch te kijken naar de toekomstgeschiktheid van ons bezit. In de Mozartstraat/Beethovenstraat is daarom besloten om tot herontwikkeling van de woningen over te gaan. In februari 2020 is het sociaal plan afgekondigd voor 38 woningen in de Mozartstraat/Beethovenstraat. De voorbereidingen voor de herontwikkeling (stedenbouwkundig plan, overleg gemeente) zijn in volle gang en bewoners zijn begeleid naar andere passende woonruimte. Het sociaal plan is reeds afgerond. De sloop zal eind 2022 aanvangen nadat de mitigerende maatregelen omtrent de flora en fauna wetgeving zijn afgerond. Vervolgens zal door middel van conceptuele bouw relatief snel nieuwe invulling plaatsvinden met circa 40 sociale woningen.

Tot slot is er in Halsteren gewerkt aan invulling van de locaties voormalige Zuneha en Wouwseweg. Gemeente Bergen op Zoom en Stadlander hebben gezamenlijk de grond van de twee locaties verkocht in 2020. Stadlander heeft haar grond bouwrijp gemaakt, door de opstallen te slopen en de noodzakelijke verontreinigingen te saneren. De realisatie van de nieuwbouw verloopt voorspoedig en zal in de zomer van 2022 worden afgerond met het woonrijp maken.

- **Lepelstraat – Antoniusplein**

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

Gemeente Steenbergen

- **Centrum Steenbergen stad**

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

Tevens zijn we in 2021 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.

Als concrete activiteiten vooruitlopend op de aanpak van het centrum, heeft Stadlander 9 grondgebonden woningen aangekocht in het project Couveringepark. De bouw van deze woningen is eind 2021 gestart. Oplevering is voorzien medio 2022. Tevens is op de naastgelegen grondpositie in Couveringepark een appartementencomplex uitontwikkeld. De bouw van deze 24 appartementen zal eind 2022 van start gaan met oplevering in 2023. Ten slotte heeft Stadlander eind 2021 voor de locatie Redoute, in de wijk Buiten de Veste, een uitvraag gedaan voor de realisatie van 16 grondgebonden sociale woningen. Ook dit project zal in 2022 nog worden opgestart en medio 2023 worden opgeleverd. Met deze nieuwbouw borgen we voldoende schuifruimte in de woningvoorraad in Steenbergen-Stad.

Gemeente Tholen

• St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk Sint-Maartensdijk-West is Stadlander met 65 procent van de woningen te ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van het woningbezit van Stadlander en een forse vermindering van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie op de sociale structuur van Sint-Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder. In 2021 is gewerkt aan de verdere invulling van de parklocatie, en zijn de diverse procedures in het kader van de Flora en Faunawet verder doorlopen. Dit heeft er toe geleid dat eind 2021 is gestart met de sloop van de oorspronkelijk in 2020 geplande woningen aan de Hammerskjöldstraat. De planontwikkeling van de locatie Bloemenlaan en Frank van Borsellestraat is afgerond en realisatie van de 20 appartementen zal in het voorjaar van 2022 van start gaan, met oplevering medio 2023.

• Tholen stad, Vestetuin & Molenvlietsedijk

Stadlander is met de gemeente Tholen en BPD (voormalig Bouwfonds) via een gezamenlijke grondexploitatie betrokken bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord tot woongebied Vestetuin. In 2021 zijn door Stadlander geen woningen gerealiseerd in het plan. Wel is het plan inmiddels zo goed als afgerond door de laatste ontwikkeling die door een derde partij wordt uitgevoerd. Na Tholen-Noord resteert binnen de afspraken de ontwikkeling aan de Molenvlietsedijk van circa 400 woningen. Het bestemmingsplan is vrijwel gereed. Partners in de ontwikkelingen zijn in gesprek met elkaar over de rolverdeling. Stadlander is voornemens een 60-tal sociale woningen te realiseren in de nieuwe woonwijk.

Vernieuwend opdrachtgeverschap

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

Door deze andere wijze van consultatie, ingegeven vanuit het vernieuwend opdrachtgeverschap, wordt de uitvraag bij nieuwbouw van woningen en appartementen steeds nadrukkelijker gefocust op de te leveren prestatie van het complete woonproduct. Het levert uiteindelijk wel zeer veel energie op als partners elkaar daadwerkelijk blijken te vinden. In 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.

4.5 Onderhoudsregisseur

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

4.6 Dagelijks onderhoud

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. Onder dagelijks onderhoud verstaan we reparatie-, mutatie- en contractonderhoud, onderhoud in het kader van leefbaarheid, schades en medische aanpassingen.

Reparatieonderhoud zijn kleine herstellingen op verzoek van de klant en mutatieonderhoud gaat over herstelwerkzaamheden in de woning bij verhuizingen.

Contractonderhoud heeft betrekking op jaarlijks geplande preventieve werkzaamheden.

	2021	2020
Reparatie- en mutatie onderhoud	15,0 miljoen	13,3 miljoen
Contractonderhoud	5,9 miljoen	6,0 miljoen
Overig onderhoud (o.a. asbest en VVE's)	1,3 miljoen	1,2 miljoen
Totaal	22,2 miljoen	20,5 miljoen

Ook is in 2021 veel

aandacht besteed aan de verbetering van processen in het kader van de huurder centraal. In het mutatiehandboek zijn aanvullende werkzaamheden nader omschreven vanuit "Huurder Centraal". Het ingevoerde coulancebeleid in 2020 heeft in 2021 een duidelijk positief effect gehad op de klanttevredenheid. Het ingevoerde overnamebeleid in 2020 heeft zowel voor de vertrekkende als ook de nieuwe huurder duidelijker gemaakt wat wel en niet ter overname kan worden aangeboden. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de duurzame gedachte dat we zoveel mogelijk materialen voor hergebruik aanbieden. In 2021 is ook het ZAV beleid opnieuw beschreven en wordt in 2022 ingevoerd.

4.7 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.

	2021	2020
Planmatig onderhoud en verbeteringen	14,9 miljoen	12,5 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.

4.8 Schilderwerk en gevelonderhoud

In 2021 hebben we aan 1560 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2021 ruim €2,1 miljoen (2020 € 1,8 miljoen) uitgegeven.

	2021	2020
Schilderwerk verricht en gevelonderhoud	2,1 miljoen	1,8 miljoen

4.9 Vervangen cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2021 hebben we 838 (2020: 491) individuele cv-ketels vervangen .

	2021	2020
Vervangen cv-ketels	1,20 miljoen	0,65 miljoen

4.10 Vraaggestuurd aanbrengen binnenpakketten

De binnenpakketten (vervangen douche, keuken en toilet) zijn in 2021 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 205 pakketten uitgevoerd. Een geringe afname ten opzichte van de 264 uitgevoerde binnenpakketten in 2020.

	2021	2020
Vraaggestuurde binnenpakketten	1 miljoen	1,3 miljoen

4.11 Energie besparende maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we bij 169 woningen op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 0,5 miljoen aan woningverbeteringen uitgegeven (2020: € 1,2 miljoen). Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen met enkel glas voorzien van HR++ glas, spouwmuren, daken en gevels geïsoleerd en installaties energiezuinig gemaakt

We hebben geconstateerd dat de verkoop gelabelde woningen niet vergeten mogen worden: bestaande huurders mogen niet de dupe worden van niet uitgevoerde verbeteringen, omdat een woning verkoop gelabeld is. Er is daarom een beleid vastgesteld waarin ook verkoop gelabelde woningen binnen 3 jaar meegenomen worden in een verduurzamingsstrategie met doel energielabel B/C waarvan in 2021 de eerste 68 woningen zijn uitgevoerd.

Tijdens een grootonderhoud zijn er binnen het project Willem van Oranjestraat e.o. reeds 77 woningen verduurzaamd naar label A doormiddel van dakisolatie, HR++ glas, ventilatie en zonnepanelen Hier is € 2 miljoen aan woningverbeteringen uitgegeven.

Tevens zijn er bij er ook bij 212 woningen via vraagsturing en bij mutatie zonnepanelen geplaatst.

	2021	2020
Energie besparende maatregelen	3 miljoen	1,2 miljoen

4.12 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 toekomstbestendige 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.

Naast de sloopnieuwbouwopgave waar we slechte woningen vervangen voor A+++ woningen, stond 2021 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.

In 2021 is het aantal woningen met een groen label toegenomen naar bijna 62%. Het aantal woningen met een rode label is gedaald naar iets meer dan 10%. Deze wijzigingen komen tot stand door het actualiseren van de huidige energielabels, het renoveren van woningen en het slopen van woningen. We hebben 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. We laten dit geheel via de planmatige begroting lopen. Samen met de bouwpartner zijn de woningen voor 2021 opgenomen. De voorbereiding loopt en de eerste opdrachten worden in 2022 tot uitvoering gebracht.

4.13 Onze eigen duurzame doelen

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

We borgen onze nieuwe duurzame doelen:

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

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

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

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

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

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

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

4.14 Duurzaamheidsprogramma

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

Het voelt soms alsof we onze eigen urgentie moeten bepalen en dat de klimaatcrisis niet bij iedereen gevoeld wordt. Als we woningen echt gereed willen maken voor 2050, realiseren we oplossingen waar nu nog niet iedereen op zit te wachten. Vroegtijdig anticiperen vraagt dan ook het onderzoeken van nieuwe manieren van participatie. Bijvoorbeeld vanuit platform- of community-denken onze huurders mee te laten doen in de verduurzamingsambities.

Bij bestaande woningen met zittende huurders is de klantbegeleiding en –communicatie essentieel. De verduurzamingsopgave is ook een extra aanleiding om de afstemming tussen vastgoed en klant & gebied verder te bestendigen in de organisatie. En vooral om veel te leren wat er allemaal komt kijken bij de verduurzamingsopgave. In 2021 hebben we met succes en enthousiasme voor elkaar gekregen: bij de renovatieprojecten Wierlaan en Populierlaan kregen we een hoog percentage akkoord voor onze plannen en scoorden we hoog in de klanttevredenheid.

In 2021 heeft er een aanpassing van de methodiek plaatsgevonden. De methodiek is veranderd in de NTA8800 en van Energie-Index naar EP2 /Beng. Ondanks de aanpassing blijft het gemiddelde energie label B.

In 2021 zijn 1443 woning opgenomen en voorzien van een nieuw energie label. De gemiddelde CO2-uitstoot per woning was in 2021 3000 kg CO2.

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

4.15 Warmte

Aangezien woningcorporaties vanaf 1 juli 2019 niet meer onder de Warmtewet vallen, zijn net als in 2020 in 2021 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. Dit uitgangspunt is nu ook (nogmaals) uitgesproken bij de Hoge Raad (Arrest Acantus).

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

5. Personeel & Organisatie

	2021	2020
Formatie kern	147,5	145,0
Formatie flexibel	12,9	14,5
Aantal (gewogen) VHE's	14.833	15.127
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	10,8	10,5
Aantal medewerkers kern	166	163
Aantal medewerkers flexibel	14	16
Man / vrouw	45% / 55%	46% / 54%
Fulltime / parttime	61% / 39%	60% / 40%
Instroom (kern en flexibel)	10,5%	13,2%
Uitstroom (kern en flexibel)	13,3%	8,8%
Instroom aantal stagiaires	6	8
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	5,8%	3,8%
Kort verzuim	0,9%	0,8%
Lang verzuim	4,9%	3,0%
Verzuimfrequentie	0,6	0,6
Niet verzuimende medewerkers	63%	58%

5.1 Ziekteverzuim

Al jaren ligt het ziekteverzuim stabiel rond de 4%. In 2021 kregen we te maken met veel langdurige uitval en daarmee een stijging van het ziekteverzuim naar 5,8%. Die stijging werd deels veroorzaakt door medische aandoeningen met intensieve behandelingen en deels hadden we te maken met de impact van corona (zowel fysiek als mentaal). Met de inzet van de bedrijfsarts en bedrijfspsycholoog kijken we steeds wat er vanuit mogelijkheden en beperkingen wel en niet kan. Soms is dat niet meer dan contact met elkaar houden. We zijn trots op de betrokkenheid van onze collega's en de kaartjes, appjes en attenties die zij versturen. Dat doet de zieke collega's goed.

5.2 Waar je werkt beleid

In 2016 is het kantoor aan de Rooseveltlaan verbouwd. Sindsdien hebben we de meerwaarde van het werken in een open kantooromgeving ervaren: het inspireert, bevordert de communicatie, ontmoeting en samenwerking. We constateerden echter ook belemmeringen: de flexibiliteit bleek beperkt (medewerkers kiezen toch vaak voor dezelfde werkplek) en ongestoord en geconcentreerd werken is vanwege de vrijwel constante prikkels voor veel collega's best een uitdaging. De nadelen kunnen leiden tot stress, uitval en een lagere productiviteit.

Daarnaast zagen we dat door het verplichte thuiswerken vanwege corona een andere kijk op werken is ontstaan. Om die reden heeft een werkgroep in 2021 een voorstel gemaakt hoe Stadlander haar medewerkers optimaal kan faciliteren bij het flexibel, digitaal, veilig en gezond werken. Het centrale uitgangspunt daarbij is dat medewerkers, afhankelijk van de werkzaamheden en de behoefte van huurders, samenwerkingspartners en collega's, een goed evenwicht zoeken tussen werken in het kantoor aan de Rooseveltlaan, in een steunpunt, op een aanlandplek in de wijk en thuis. In 2022 gaan we concreet aan de slag met het plan van aanpak dat zij hebben opgesteld.

5.3 Sturingsfilosofie

De wereld om ons heen verandert en als Stadlander willen graag goed voorbereid zijn op de toekomst. We zijn ook een ambitieuze organisatie, we zien verbeterpunten en zaken die anders kunnen. Die willen we graag oppakken: we willen beter intern samenwerken om zo onze huurders centraler te zetten en onze dienstverlening beter te maken. We willen meer zichtbaar en herkenbaar zijn als bondgenoot van onze huurders, onderhoudsregisseurs en bouwpartners, maatschappelijke organisaties en de gemeenten waarin we actief zien. Alleen zo kunnen de wijken en buurten groeien en bloeien en kunnen we onze grote transformatie opgave realiseren.

Dat alles hebben we vastgelegd in een nieuwe Sturingsfilosofie die tot stand is gekomen na organisatiedialogen, lunchbijeenkomsten, personeelsbijeenkomsten en werkgroepen. Zo hebben we een beter beeld gekregen van de kansen die we samen zien, en de zorgen die er leven. Na een zorgvuldige voorbereiding gaan we de nieuwe Sturingsfilosofie in het tweede kwartaal van 2022 implementeren.

5.4 Gesprekscyclus

De ontwikkelingen vragen ook een wendbare gesprekscyclus, waar doelen niet in beton gegoten zijn en waar medewerkers continu in gesprek zijn over hun persoonlijke en professionele ontwikkeling en hun bijdrage aan de organisatiedoelen en de maatschappelijke effecten daarvan. Om die reden heeft een werkgroep met vertegenwoordigers van directieteam, ondernemingsraad, leidinggevenden en P&O gekeken wat we als goed ervaren van de huidige gesprekscyclus (en willen behouden) en wat beter kan (en willen veranderen). Er is nieuw beleid geformuleerd waarin de medewerker samen met zijn of haar leidinggevende samen het aantal en de vorm van de gesprekken bepalen. Afhankelijk van de voortgang van de resultaten, mate van vakvolwassenheid, de vitaliteit en de duurzame inzetbaarheid van de medewerker. Het geven, vragen en ontvangen van feedback zien we daarbij als één van de middelen. In 2022 gaan we onze eerste ervaring met de nieuwe gesprekscyclus opdoen.

5.5 Risicomanagement

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

In 2021 zijn binnen Stadlander drie sessies gewijd aan risicomanagement. Deze sessies werden begeleid door bureau Accent Advies. De eerste twee sessies werden gehouden met de raad van commissarissen, bestuur en directie. De laatste sessie met bestuur en directie. Deze sessies stonden in het teken van risico bewust zijn, risicobereidheid en risicovolwassenheid bij strategische risico's binnen Stadlander. Daarnaast werden de 10 belangrijkste strategische risico's op basis van opvattingen per RvC, bestuur/directie en benchmark in volgorde van hoogte risico met elkaar vergeleken.

Tien belangrijkste strategische risico's

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

5.6 Structurele risicobeheersing

“Trias Controlica”

Stadlander hanteert het “Trias Controlica” model waarbij de controller als waarschuwende kracht is gepositioneerd tussen het bestuur/directie en de raad van commissarissen.

Belangrijk onderdeel daarbij is dat de controller driemaal per jaar zelf rechtstreeks aan de commissarissen rapporteert over de geleverde prestaties en de risico's binnen de organisatie, de Cockpit. Deze rapportage wordt eerst intern besproken. In het kader van de Trias Controlica wordt bewust voor gekozen dat de controller rapporteert, en de bestuurder stuurt een reactie mee. Op deze

manier wordt de informatie-balans tussen bestuurder en Raad van Commissarissen meer in evenwicht gebracht.

Het intern toezicht heeft binnen Stadlander vanzelfsprekend ook bij alle onderwerpen altijd rechtstreeks toegang tot de controller ter ondersteuning. De controller heeft ook altijd onafhankelijk toegang tot het intern toezicht. In het takenpakket van de controller, aan de hand van de woningwet, is coördinatie van risicomangement nadrukkelijk als taak toegevoegd.

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

Functie van controller en team control

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

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

De interne audits geschieden aan de hand van een intern controleplan dat voor twee jaar 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 Cockpit ook aan de Raad van Commissarissen. Ook de externe accountant krijgt inzicht in de uitkomsten, en maakt daar waar mogelijk gebruik van (single audit gedachte).

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 een aantal processen geaudit.

Soorten risico's

Strategische risico's

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

Operationele risico's

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

Woningmarktrisico's

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

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

Omdat Stadlander niet als enige corporatie functioneert binnen ons werkgebied, is met de collega corporaties afgesproken dat zij ook de woonvisie als uitgangspunt hanteren en wordt de woningvoorraad qua ontwikkeling onderling afgestemd om leegstand te voorkomen. Een deel van de bestaande woningvoorraad wordt verkocht tegen marktprijzen. De verkopen zijn een belangrijke basis voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Enerzijds om te voldoen aan de vraag naar relatief goedkope koopwoningen voor starters, anderzijds als financieringsmiddel om nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering mogelijk te maken.

Projectrisico's

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

Algemeen

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

Woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw

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

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

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

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

De uitgangspunten voor de beheersing van het renterisico is vastgelegd in het treasurystatuut. De omvang van het renterisico wordt intern periodiek bewaakt. Stadlander heeft een treasurycommissie. Het beleid inzake treasury is voorzichtig. Er worden alleen nieuwe geldleningen aangetrokken zodra dit op basis van de maandelijkse liquiditeitsprognose noodzakelijk is. 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 treasurywettelijk kader ook niet worden afgesloten.

Fiscaalrisico

Het gaat hierbij vooral om de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) in dienst maar heeft daarnaast ook externe fiscale expertise ingeschakeld om de fiscale risico's te beperken. Daarnaast investeren medewerkers tijd en energie in de fiscale vraagstukken om de nodige kennis op te bouwen en de risico's te signaleren. Zo nodig vindt afstemming met de fiscalist plaats. Deze risico's bestaan uit de kans op en het gevolg van het niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar ook het missen van bijvoorbeeld fiscale voordelen.

Risico naleving wet- en regelgeving

Governancecode

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

Fraudebestrijding & Integriteit

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

Klokkenluidersmeldingen

In het klokkenluidersreglement is opgenomen hoe meldingen worden onderzocht en hoe de bescherming van de melder is geregeld. Iedere ontvangen melding wordt ook echt onderzocht en gerapporteerd aan bestuurder en commissarissen. In 2020 is één klokkenluidersmelding ontvangen. Na een zorgvuldig intern onderzoek heeft dit geleid tot aanpassing van procedures. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon actief waar de medewerkers van Stadlander met lastige situaties terecht kunnen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Om risico's hierover zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken 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.

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.

Automatiseringsrisico'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 dit jaar het bijgestelde informatiebeveiligingsbeleid en -plan vastgesteld. In het plan staan concrete maatregelen en acties voor de implementatie, uitvoering en handhaving van de beheersmaatregelen. De beveiligingsmaatregelen zijn gebaseerd op de normen en richtlijnen van de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 3.0), ISO/IEC 27001:2013 en ISO/IEC 27002:2013.3. Ook is een start gemaakt met het verbeteren van het beveiligingsbewustzijn bij de medewerkers.

5.7 Actuele aandachtsgebieden

Hiervoor zijn de belangrijkste structurele risicomatregelen 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 allerlei 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.

Realisatie renovatie en nieuwbouwprojecten

Stadlander heeft voor de komende jaren een grote opgave in het realiseren van renovatie en nieuwbouwprojecten. De als maar stijgende bouwkosten veroorzaakt dat we niet altijd meer aan de vastgestelde investeringsnormen kunnen voldoen. Daarnaast zien we dat diverse bouwbedrijven voor een lange periode hun orderportefeuille al gevuld hebben.

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.

6. Financiële verantwoording

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

6.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Het vermogen van Stadlander wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2016 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Evenals in vorige jaren is de krapte op de woningmarkt in 2021 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 2021 toegenomen van € 1.830,7 miljoen naar € 2.079,2 miljoen, een stijging van 13,6%. De onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2020	13.197	878	14.075	€ 1.642.303.423	€ 188.395.691	€ 1.830.699.114
Aankoop	4	0	4	€ 412.566	€ 0	€ 412.566
Nieuwbouw	18	0	18	€ 4.875.771	€ 0	€ 4.875.771
Sloop	-210	0	-210	-€ 16.953.574	€ 0	-€ 16.953.574
Verkoop	-59	-3	-62	-€ 7.948.222	-€ 618.113	-€ 8.566.335
Herclassificatie	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige mutatie	1	0	1	€ 167.462	€ 0	€ 167.462
Autonome ontwikkeling				€ 241.412.377	€ 27.116.419	€ 268.528.796
Zelfstandige woningen 31-12-2021	12.951	875	13.826	€ 1.864.269.803	€ 214.893.997	2.079.163.800

Naast het woningbezit heeft Stadlander overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van ca. € 84,3 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2021 gestegen van € 1.913,9 miljoen naar € 2.163,5 miljoen. Voor € 274,0 miljoen betreft dit de stijging zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio heeft voorgedaan in 2021. 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 waardeverhoging 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 waardebeoordeling 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 € 942,3 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	x € 1 miljoen	€ 2.163,5
Beschikbaarheid (doorexploteren)	€ 95,5	
Betaalbaarheid (huren)	€ -467,9	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -428,6	
Beheer (beheerkosten)	€ -141,3	
Subtotaal		€ -942,3
Beleidswaarde		€ 1.221,2

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

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2020 fors toegenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren, waarbij de wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde de grootste invloed hadden. Het betreft hier met name de doorvertaling van de verlaging van de verhuurdersheffing (€ 118,5 miljoen) en de lagere disconteringsvoet (5,48% t.o.v. 5,98% in 2020) vanwege het lagere risico in de verhuur van sociale huurwoningen.

Beleidswaarde 2020	x € 1 miljoen	€ 981,9
Voorraadmutaties	€ 2,6	
Methodische wijzigingen	-/- € 10,2	
Mutatie objectgegevens	-/- € 24,9	
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	€ 236,9	
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	€ 33,8	
Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen	€ 1,1	
Subtotaal		€ 239,3
Beleidswaarde ultimo 2021		€ 1.221,2

6.3 Resultaatontwikkeling 2021

Over 2021 heeft Stadlander een positief jaarresultaat behaald van € 252,7 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 22,1 miljoen. In 2020 was dit respectievelijk € 175,3 miljoen en € 28,8 miljoen.

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft op het totale jaarresultaat een sterke invloed. In 2020 was dit € 247,9 miljoen positief en in 2020 € 150,1 miljoen positief.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	2021	2020	Vershil
Opbrengst uit verhuur	103,3	104,8	-1,5
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	5,0	3,0	2,0
Totaal opbrengsten	108,3	107,8	0,5
Operationele bedrijfslasten	-74,2	-66,2	-8,0
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	34,1	41,6	-7,5
Financiële baten en lasten	-12,0	-12,8	0,8
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	22,1	28,8	-6,7
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14,3	0,1	-14,4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	247,9	150,1	97,8
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voor	3,6	1,3	2,3
Resultaat voor belastingen	259,3	180,3	79,0
Vennootschapsbelasting	-6,6	-4,5	-2,1
Resultaat deelnemingen	0,0	-0,5	0,5
Jaarresultaat	252,7	175,3	77,4

Opbrengst uit verhuur

De lagere huuropbrengst van € 1,5 miljoen is grotendeels te verklaren door enerzijds het vanwege coronamaatregelen niet doorgaan van de huurverhoging en anderzijds de verlaging van de huren vanuit de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Uiteindelijk hebben 1.325 huurders van Stadlander een huurverlaging gehad per 1 mei 2021.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

In 2021 zijn in totaal 72 woningen verkocht; (2020: 84); 62 uit de bestaande verkoopportefeuille (2020: 77) en 10 vanuit verkoop onder voorwaarden (2020: 7). Vooral vanwege de fors gestegen prijzen op de woningmarkt in 2020 en 2021 zijn de gerealiseerde resultaten aanmerkelijk hoger dan in 2020. Daarnaast zijn nog vijf BOG/ZOG-objecten verkocht voor 3,7 miljoen wat een extra resultaat betekende van € 0,7 miljoen.

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten zijn met € 8,0 miljoen gestegen. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de transactie rondom de Vestialeningen. Hierdoor heeft Stadlander per saldo een negatief resultaat gerealiseerd van € 7,9 miljoen wat in 2021 ten laste van de overige organisatiekosten is geboekt.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

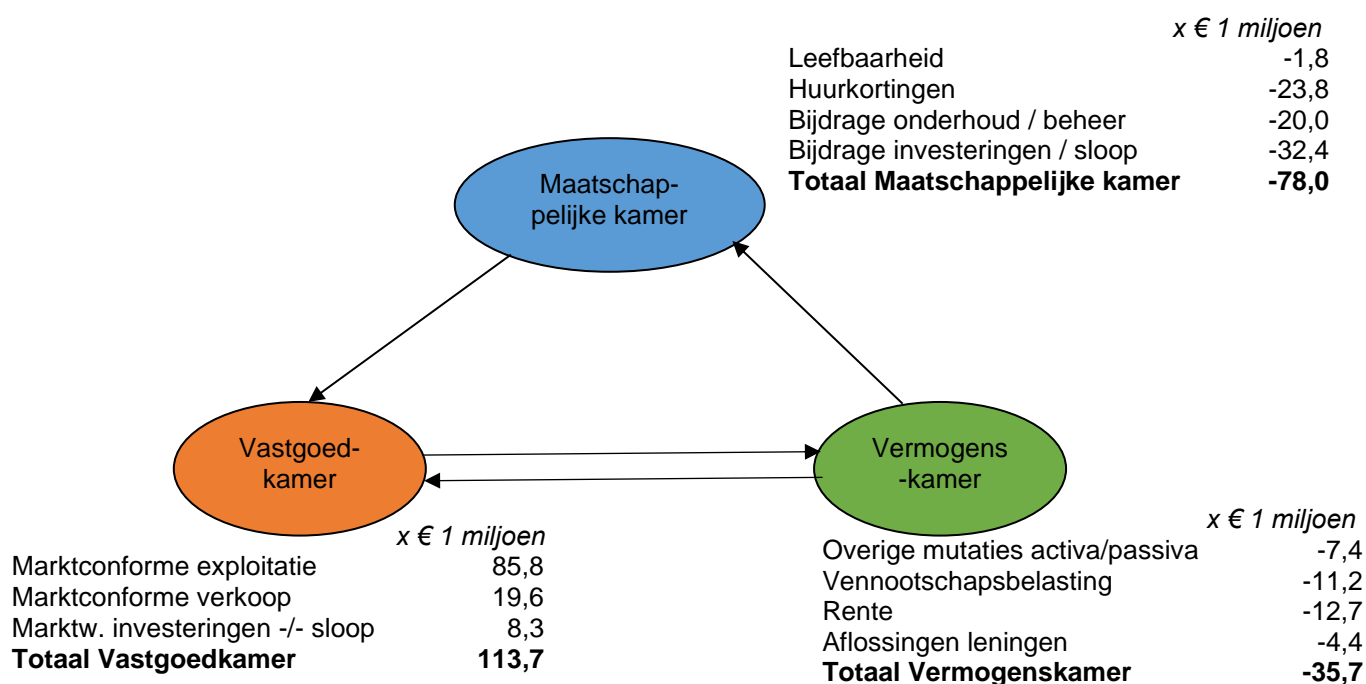
De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie. De € 14,3 miljoen in 2021 bestaat voor € 10,8 miljoen uit de onrendabele delen van renovatieprojecten (€ 4,5 miljoen) en de investeringen in nieuwbouw (€ 6,3 miljoen) voor de projecten Bergse Buren, Vijverberg-Zuid en Centrumplan Gageldonk in Bergen op Zoom en De Leeuwerik in Halsteren. Daarnaast heeft een herwaardering plaatsgevonden van ons kantoor. Dit stond nog verantwoord als bedrijfsmiddel tegen historische kosten, maar is nu ook op marktwaarde gewaardeerd. Dit resulteerde in een afboeking van € 3,5 miljoen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. De leegwaardestijging is in 2021 fors geweest vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar de vraag naar koopwoningen, ook in deze regio, aanmerkelijk hoger ligt dan het aanbod (ca. 17,0%). Daarnaast is ook het risicoprofiel van het investeren in woningvastgoed afgenomen, waardoor de disconteringsvoet (-0,5%) 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 vermogensverschaffende rol in de vermogenskamer. Om onze missie te kunnen vervullen moeten we voortdurend een afweging maken tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit).



Maatschappelijke kamer

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

Vanuit de vermogenskamer is in 2021 € 78,0 miljoen (was in 2020 51,3 miljoen) beschikbaar gesteld aan de maatschappelijke kamer. Enerzijds is dit ten behoeve van de exploitatie en anderzijds voor de transformatie van het woningbezit. Van de bijdrage aan de exploitatie is € 1,8 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 23,8 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuurl, ca. € 18,0 miljoen aan meer onderhoud en € 2,7 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt.

De bijdrage aan de transformatie zit voor € 13,9 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 18,5 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 2021 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 85,8 miljoen (2020: € 81,7 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 19,6 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 6,3 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 14,6 miljoen is geleverd.

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.

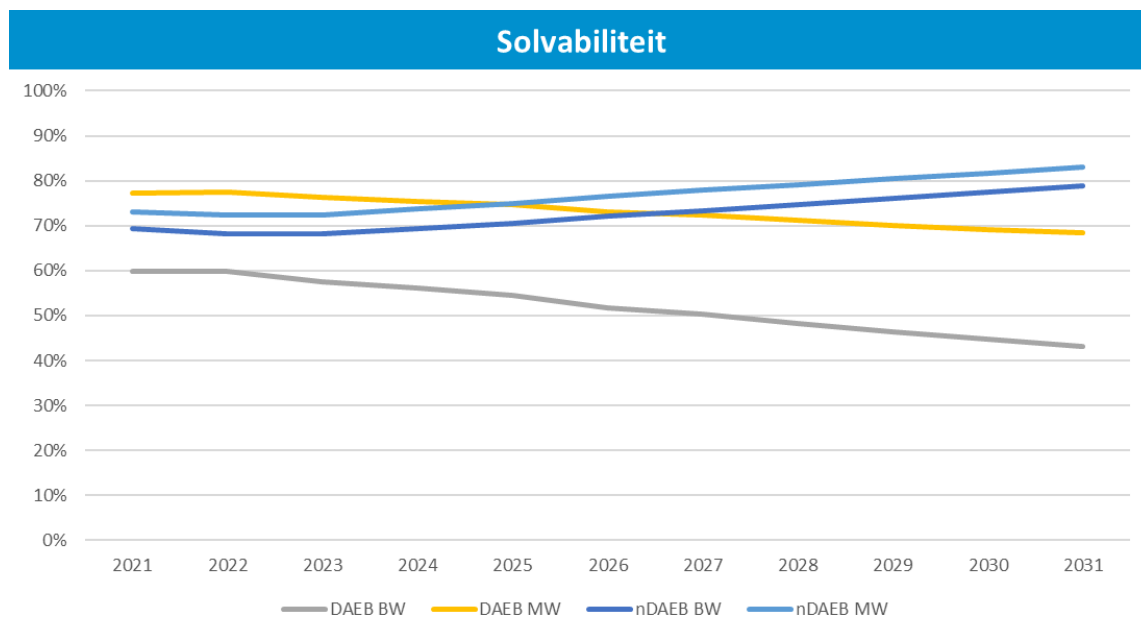
De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit wordt ingezet voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het marktconforme, ontvangen dividend bedraagt in 2021 uit exploitatie € 85,8 miljoen (was in 2020 € 81,7 miljoen). Daarnaast is € 19,6 miljoen ontvangen uit verkoop. De Vermogenskamer zet dit in voor de marktconforme investeringen van € 6,3 en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 78,0 miljoen. Daarnaast lopen de aflossing van de leningen met € 4,4 miljoen, de betaling van de rentelasten (€ 12,7 miljoen) en de betaling van de vennootschapsbelasting (€ 11,2 miljoen) ook via de vermogenskamer.

6.5 Financiële meerjarenprognose

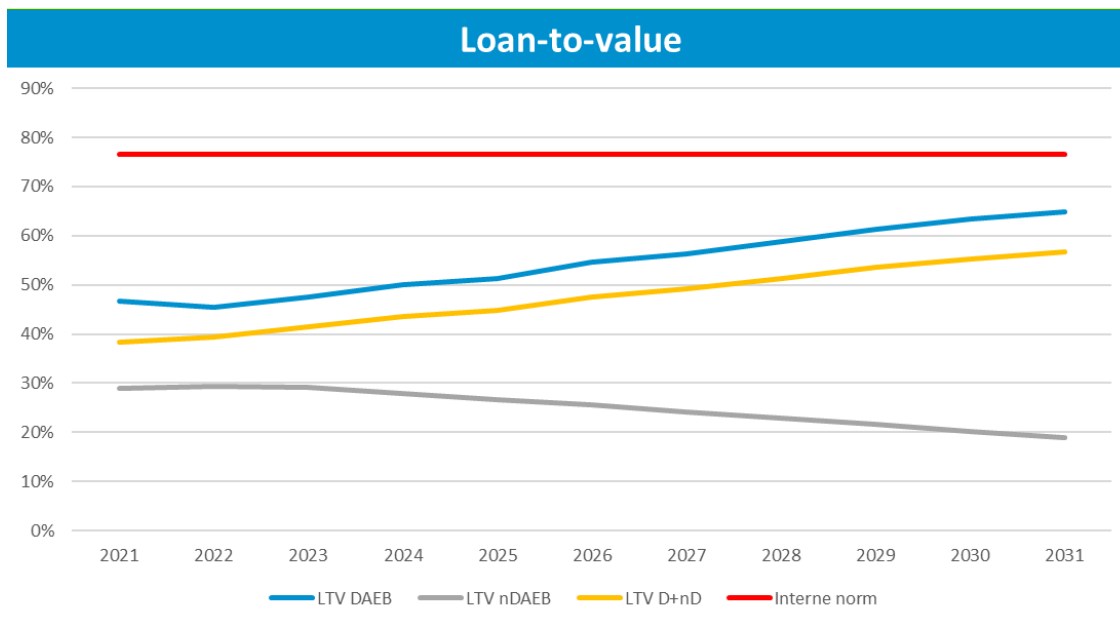
Bij de vaststelling van het ondernemingsplan is gesteld dat Stadlander een financieel meer dan gezonde corporatie moet zijn. Om dit te meten is gesteld dat de belangrijkste financiële parameters 10% boven het door onze toezichthouders gestelde niveau moeten liggen.

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 2021-2031 van ruim 38% eind 2021 naar bijna 65% 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 2021 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit wonen (Aw) de financiële prestaties van Stadlander over 2020 en de prognoses voor 2021 - 2025 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2021 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 2021 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 16,1 miljoen (2020: € 11,3 miljoen). Daarnaast is er voor € 19,6 miljoen ontvangen uit verkopen en € 24,1 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een positief restant van € 11,6 miljoen. Hierdoor is eind 2021 een positief saldo in liquiditeit ontstaan van € 25,3 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)	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
markthuur	114.996	118.698	120.183	123.400	125.924	603.201
bijdrage aan betaalbaarheid	-24.673	-25.921	-24.588	-24.804	-25.106	-125.092
netto huur	90.323	92.777	95.595	98.596	100.818	478.109
personeelsuitgaven	-10.909	-11.098	-11.297	-11.514	-11.426	-56.244
overige bedrijfsuitgaven	-8.068	-8.214	-8.385	-8329	-8.381	-41.377
onderhoud	-32.031	-31.195	-27.086	-32.707	-26.580	-149.599
leefbaarheid	-1.027	-1.030	-1.036	-1.042	-1.046	-5.181
sectorspecifieke heffingen	-11.189	-11.735	-12.512	-12.811	-13.268	-61.515
renteuitgaven	-10.117	-10.371	-10.886	-11.390	-11.691	-54.455
vennootschapsbelasting	-5.307	-5.335	-6.449	-5.747	-7.188	-30.026
operationele kasstroom	11.675	13.799	17.944	15.056	21.238	79.712
investeringen bestaand bezit	-25.564	-14.921	-15.500	-21.873	-32.152	-110.010
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	-13.889	-1.122	2.444	-6.817	-10.914	-30.298
verkoopopbrengsten	10.431	11.167	10.001	11.210	11.079	53.888
investeringen nieuwbouw	-36.785	-53.245	-51.279	-38.604	-55.954	-235.867
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-26.354	-42.078	-41.278	-27.394	-44.875	-181.979
Totaal vrije kasstroom (A+B)	-40.243	-43.200	-38.834	-34.211	-55.789	-212.277

Deze cijfers komen uit de begroting 2022-2031 zoals die in het najaar 2021 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 € 212,3 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)	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
markthuur	13.636	14.184	14.335	14.537	14.713	71.405
bijdrage aan betaalbaarheid	-1.828	-1.621	-1.367	-1.375	-1.335	-7.526
netto huur	11.808	12.563	12.968	13.162	13.378	63.879
personeelsuitgaven	-1.504	-1.553	-1.588	-1.617	-1.645	-7.907
overige bedrijfsuitgaven	-912	-1.092	-961	-971	-978	-4.914
onderhoud	-3.222	-3.532	-2.806	-3.325	-3.897	-16.782
leefbaarheid	-150	-153	-155	-158	-160	-776
sectorspecifieke heffingen	-306	-313	-307	-311	-310	-1.547
renteuitgaven	-1.856	-1.574	-1.574	-1.496	-1.409	-7.909
vennootschapsbelasting	-1.033	-1.163	-1.401	-1.365	-1.233	-6.195
operationele kasstroom	2.825	3.183	4.176	3.919	3.746	17.849
investeringen bestaand bezit	-524	-146	0	-127	-806	-1.603
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	2.301	3.037	4.176	3.792	2.940	16.246
verkoopopbrengsten	256	479	1.206	272	1.532	3.745
investeringen nieuwbouw	-8.976	-5.432	-618	-228	-278	-15.532
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-8.720	-4.953	588	44	1.254	-11.787
Totaal vrije kasstroom (A+B)	-6.419	-1.916	4.764	3.836	4.194	4.459

6.8 Treasury

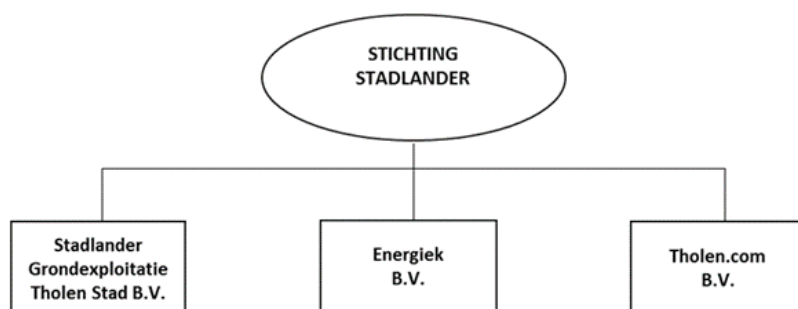
Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2021 (ca. 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige 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. € 2,7 miljoen negatief. Eind 2020 was dit nog € 3,5 miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2021 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2021 ongeveer gelijk gebleven; 2,61% eind 2021 ten opzichte van 2,819% eind 2020 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is in 2021 licht gestegen van 18,8 naar 19,0 jaar. Stadlander heeft geparticipeerd in de zgn. Vestiadeal, waarbij voor € 5,1 miljoen (nominaal) aan leningen is overgenomen, met een marktwaarde van € 13,0 miljoen. Daarnaast zijn in 2021 geen nieuwe leningen afgesloten.

6.9 Nevenstructuur

De verbindingsstructuur ziet er eind 2021 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 2021 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. De onderhandelingen voor uittreding waren eind 2021 nog niet afgerond.

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 2022 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 2022 zal ook bij deze B.V. bezien worden wat de toekomstwaarde is.

6.10 Deelneming

Stichting Woonwagengebeher Zuid-West Nederland

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

Het doel van de stichting is tweeledig:

1. woonwagengestandplaatsen 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 woonwagengestandplaatsen 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 2021 omvat de stichting 9 corporaties uit West-Brabant, de regio Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 269 standplaatsen en 60 huurwoonwagens.

Wat betreft de exploitaties van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwagenlocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2021 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

7. Verklaring van het bestuur

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

Bergen op Zoom, 10 mei 2022

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

8. Jaarverslag 2021 van de Raad van Commissarissen

8.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen keek in 2021 uit naar fysieke samenkomsten met zowel de organisatie als met belanghebbenden. Tijdens en na deze vergaderingen en bijeenkomsten wordt het gezamenlijk Stadlander-gevoel duidelijker zichtbaar dan bij de vele online overleggen die vanwege de coronarichtlijnen noodzakelijk waren. De behoefte om elkaar weer écht te ontmoeten was groot, zeker omdat er een aantal dossiers aan de orde waren die een goede en intensieve samenwerking vereisten tussen RvC en de bestuurder.

In ook andere opzichten was 2021 een uitzonderlijk jaar. De opvolging van de voorzitter van de raad was aan de orde, de nieuwe accountant startte en er werden besluiten genomen over niet alledaagse onderwerpen zoals deelname aan de leningenruil om Vestia te redden, het beëindigen van activiteiten in de nevenstructuur. Ook is er meermaals in de raad gesproken over de nieuwe portefeuillestrategie en de sturingsfilosofie van Stadlander.

Vanzelfsprekend stonden er ook reguliere onderwerpen op de agenda, zoals investeringsvoorstellen, samenwerking met belanghebbenden, de begroting en het beheersen van de strategische risico's van de corporatie.

Voor de Stadlanders bleef het de uitdaging om de dienstverlening aan huurders te continueren. De gestegen klanttevredenheid bewijst dat dit is gelukt. De raad spreekt zijn dankbaarheid en waardering uit aan alle Stadlanders. Laten we hopen dat in 2022 de pandemie zich stabiliseert en dat we in een situatie komen die we later zullen duiden als het 'oude nieuwe normaal'.

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)

8.1 De visie op en uitvoering van het toezicht

8.1.1 Reikwijdte van de taak van de RvC

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

Taak volgens statuten

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

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

Nevenstructuren

Stadlander kent ook een nevenstructuur. Onderdeel van die nevenstructuur 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 verbindingenstatuut 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.

8.1.2 Toezicht- en toetsingskader

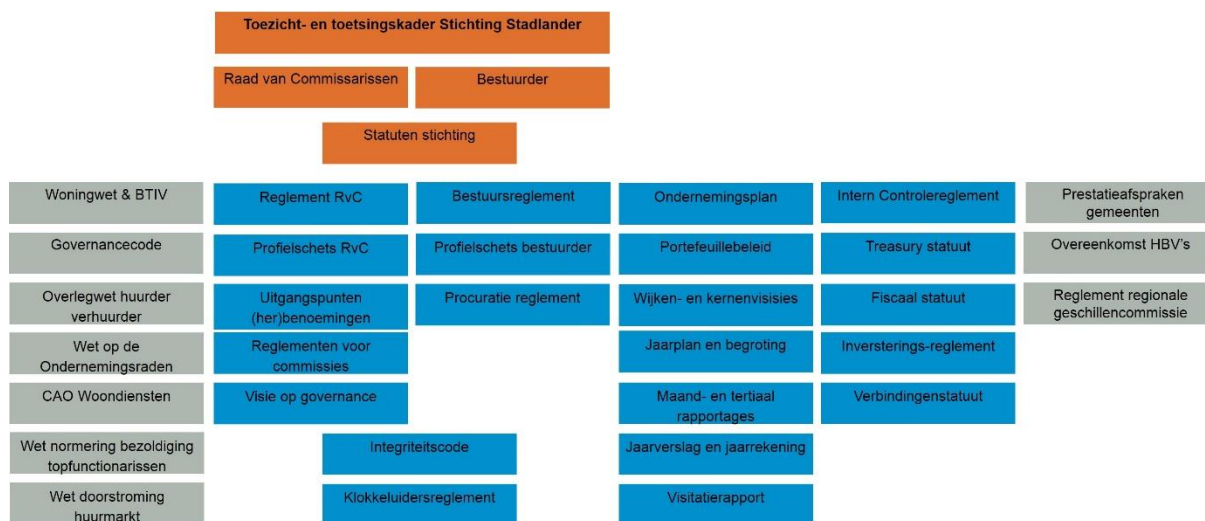
Het waarmaken van de missie en volkshuisvestelijke opgave van Stadlander vraagt om goed bestuur en toezicht. De RvC ziet erop toe dat het bestuur de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen voor de lokale samenlevingen goed in beeld heeft. Een gezamenlijke visie van de RvC en het bestuur op de 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 jaar 2021 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 prestatievelden, koers en normen van de corporatie. Het toetsingskader bestaat uit een bestuurs- en beheersingsinstrumentarium en vormt de meest concrete en meetbare uitwerking van het toezichtkader en de toezichtvisie. Het toezichtkader van Stadlander bevat de volgende onderdelen:



In 2021 heeft de RvC dit toezicht- en toetsingskader gebruikt bij haar afwegingen, het nemen van besluiten en het beoordelen van bestuursvoorstellen.

8.1.3 Informatievergaring

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

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

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

Naast deze activiteiten voor de gehele raad hebben leden van de RvC tweemaal overlegd met de ondernemingsraad, zonder bijzijn van de bestuurder. De huurdercommissarissen hebben drie keer overleg gehad met de Huurderbelangenverenigingen, ook zonder bijzijn van de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten is er geen vaste agenda. Actuele onderwerpen worden besproken zoals bijvoorbeeld de impact van Covid-19 op de organisatie en de huurders, de sturingsfilosofie, de opvolging van de voorzitter van de RvC, de legitimatie in het algemeen, de communicatie tussen de organisatie en de Ondernemingsraad alsmede de Huurdersbelangenverenigingen en het platform.

8.1.4 Toezicht op risicobeheersing

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

realisatie van de doelen uit het ondernemingsplan. 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 de wijze waarop het risicomanagement door het bestuur wordt uitgevoerd.

Over de strategische risico's vonden een tweetal bijeenkomsten plaats in 2021.

8.2 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC

8.2.1 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
4 x remuneratiecommissie	3 x audit commissie
3 x gesprek met de huurderverenigingen	
3 x vastgoedcommissie	

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

Datum	Onderwerp	Ter
24.02.2021	Vergoedingen commissarissen 2021	Besluitvorming
	Herbenoeming mevr. Brouwer en werving nieuwe voorzitter i.v.m. einde zittingstermijn dhr. Verpaalen per 1-1-2022	Besluitvorming
	Leningenruil Vestia	Besluitvorming
	Begrotingswijziging 2021	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Vijverberg-Zuid	Goedkeuring
	Concept jaarverslag RvC	Bespreking
	Barometer 3 ^e tertiaal 2020	Bespreking
	WSW beoordeling risicoprofiel	Informatie
	Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019	Informatie
28.04.2021	Jaarrekening en jaarverslag 2020	Vaststelling
	Jaarrekening 2020 nevenstructuren	Vaststelling
	Herbenoeming mevr. Brouwer	Besluitvorming
	Accountantsverslag 2020	Bespreking
	Verslag Audit commissie 15 april 2021	Bespreking
	Stand van zaken benoeming nieuwe voorzitter	Bespreking
	Verkoop BOG pand	Bespreking
	Jaarverslag Ondernemingsraad en Regionale Geschillencommissie	Informatie
01.07.2021	Uitgangspunten begroting 2022	Vaststelling
	Investeringsvoorstel Centrumplan Gageldonk BoZ	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Leeuwerik Halsteren	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Bergse Buren Fort Zeekant BoZ	Goedkeuring
	Stand van zaken (her)benoeming commissarissen per 1-1-2022	Bespreking
	Plan van aanpak Verkoop BOG pand	Bespreking
	Nevenstructuur (verbindingen)	Bespreking
	Cockpit 1 ^e termijn 2021	Bespreking
	Strategisch Programma WSW	Bespreking
	Concept auditplan 2021	Informatie
14.10.2021	Benoeming voorzitter mevr. Brandenburg per 01-01-2022	Besluitvorming
	Benoeming derde huurderscommissaris per 01-01-2022	Besluitvorming
	Volmacht WSW	Besluitvorming
	Leningenruil Vestia	Besluitvorming
	Portefeuilleplan	Bespreking
	Cockpit 2 ^e termijn 2021	Bespreking
	WSW Borgbaarheid borgingsplafond en financiële analyse	Informatie

01.12.2021	Bemensing commissies 2022	Vaststelling
	Herbenoeming mevr. Brouwer per 01-01-2022	Besluitvorming
	Benoeming dhr. A. Tevel als huurdercommissaris 01-01-2022 t/m 31-12-2022	Besluitvorming
	Wervingsprocedure m.b.t. aftreden mevr. Corsmit per 01-01-2023	Besluitvorming
	Herbenoemingsprocedure dhr. V.d. Post per 01-01-2023	Besluitvorming
	Advies en verslag Auditcommissie 18 november 2021	Goedkeuring
	Begroting 2022 – 2031 Stadlander	Goedkeuring
	Begroting 2022 Energiek BV	Goedkeuring
	Treasury jaarplan 2022	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Vijverberg-Zuid 5.2 Gageldonk	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Populierbuurt Gageldonk	Goedkeuring
	Rooster van toe- en aftreding en relevante nevenfuncties	Bespreking
	Concept Managementletter	Informatie
	Rechtmatigheidsbrief verslagjaar 2020	Informatie

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

8.2.2 Interne en externe controle

De accountant (Deloitte) is in 2021 gestart bij Stadlander, na een selectieprocedure in 2020. Zij neemt regulier deel aan de auditcommissie-vergaderingen en de RvC-vergadering over de jaarrekening. De aanwezigheid van de accountant is daarin van wezenlijk belang teneinde de accountant in de gelegenheid te stellen zijn visie te geven op voor hem relevante onderwerpen, maar ook om de accountant actief te informeren en te bevragen.

Eén van de speerpunten bij de selectie van de nieuwe accountant was de aandacht voor soft controls. Bij de start van de opdracht heeft de accountant diverse gesprekken gevoerd met medewerkers van de corporatie. Op basis van deze gesprekken is een eerste opzet gemaakt van een risk culture framework. Gedurende de opdracht zal hieraan verder invulling gegeven worden.

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

De controller is steeds aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en rapporteert driemaal per jaar via het cockpitverslag (verslag met sturingsinformatie, voorheen de barometer) 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 informeren elkaar over de interne en externe controles. 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.

8.2.3 Commissies

De RvC kent drie vaste commissies: de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de vastgoedcommissie. 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 2021 bestond de commissie uit mevrouw Brouwer (voorzitter), de heren Tevel en 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. In 2021 hebben drie gesprekken plaatsgevonden om de werkgeversrol intensiever en beter in te vullen. Deze frequentie sluit ook beter aan op de behoefte van de bestuurder.

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

De auditcommissie bestond in 2021 uit mevrouw Corsmit (voorzitter), de heer Cloudt en mevrouw Van Oudenaren. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller, de directeur bedrijfsdiensten en de manager administratie bij de vergaderingen aanwezig. De auditcommissie kwam in 2021 driemaal bijeen. Op de agenda stonden de gebruikelijke stukken rondom jaarrekening, begroting, nevenstructuur en accountantscontrole. Met de accountant is uitgebreid gesproken over de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening, daarna is afscheid genomen van deze accountant omdat de maximale benoemingstermijn erop zat. Met de nieuwe accountant is gesproken over het concept auditplan en de specifieke behoeftes voor de controle. Daarbij is specifiek aandacht gevraagd voor de soft controls. Dit zal in 2022 verder uitgewerkt worden.

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 2021 is de commissie driemaal bijeen geweest. In de eerste bijeenkomst heeft de vastgoedcommissie gesproken over circulariteit; hoe kan Stadlander daar invulling aan geven en hoe plaatsen we dat in de organisatie? De tweede bijeenkomst stond vooral in het teken van het concept portefeuilleplan en de bijbehorende overwegingen en analyses. De derde bijeenkomst vond fysiek plaats en bestond uit een presentatie over de plannen in Steenberg inclusief een rondleiding door het centrum.

Naast de drie vaste commissies kent de RvC de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. Er is in 2021 door de RvC een tijdelijke commissie ingesteld voor de selectie van een nieuwe commissaris/tevens nieuwe voorzitter. De commissie bestond uit mevrouw Brouwer (voorzitter), mevrouw Van Oudenaren en de heer Tevel en de heren Van der Steen en Verpaalen als adviseurs. Bij de gevolgde procedure zijn de HBV's betrokken geweest en heeft de OR een positief advies uitgebracht. De RvC keurde in november de voorgestelde benoeming van mevrouw Brandenburg goed. In overleg met de huurdersbelangenverenigingen is de heer Tevel vanaf 1 januari 2022 tot huurderscommissaris benoemd; deze rol werd tot die datum door de heer Verpaalen vervuld.

Ook heeft een delegatie van de RvC in 2021 twee maal gesproken over het thema diversiteit en hoe dat bij Stadlander verder geagendeerd kan worden.

8.3 Invullen van de klankbordrol

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

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

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

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

8.4 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder

8.4.1 Bezoldiging van de bestuurder

Bezoldiging bestuurder M.W.J.F. van der Steen	2021	2020
Salarisklasse	G	
Overgangsrecht van toepassing	Nee	
Ingangsdatum benoeming	1-6-2019	
Einddatum benoeming	1-6-2023 (herbenoembaar)	
Vaste salarislasten	€ 158.903	€ 152.432
Eenmalige salarislasten	€ -	€ -
Fiscale bijtelling dienstauto	€ 3.497	€ 3.143
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)	€ 18.275	€ 23.663
Compensatie pensioenaftopping	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 180.675	€ 179.238

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

- Stichting Industrieel Erfgoed Bergen op Stoom (voorzitter)
- Stichting Gebiedsalliantie Brabantse Wal (vice-voorzitter)
- AEDES Koplopersgroep woonruimtebemiddeling (algemeen lid)

In 2021 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in de governance code.

Permanente Educatie

Het besturen van een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De heer M.W.J.F. van der Steen heeft in 2021 36 PE-punten behaald. Dit draagt bij aan de 108 punten die per drie jaar behaald moeten worden.

8.5 De samenstelling van de RvC

8.5.1 Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestaat uit zeven leden. De zittingsduur voor een lid is vier jaar met een herbenoemingsmogelijkheid voor maximaal 4 jaar. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2021 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 2021 zijn geen leden af- of aangetreden.

Naam	Leeftijd	Woonplaats	Beroep / nevenfuncties
Mw. W.C. Brouwer *	69	Goes	<ul style="list-style-type: none"> • Mediator
Hr. S.W.M.G. Cloudt	43	Roggel	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig organisatieadviseur en docent universiteit • Lid van de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Vlaanderen) • Visitator woningcorporaties • Lid VTW Academie Programmaraad • Lid Raad van Commissarissen ZO Wonen
Mw. A.A.J.M. Corsmit	54	Breda	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofd bedrijfsvoering Myzo
Mw. L.C.R. van Oudenaren *	45	Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig projectleider/organisatieadviseur • Adviseur • Bestuurder CP-Net • Bestuurslid VTW
Hr. W.J. van der Post	41	Groenlo	<ul style="list-style-type: none"> • Kennismanager Rijksvastgoedbedrijf • Gastprofessor HoGent (Be) • Onderzoeker monumentum (Be) • MR lid Beatrixschool Wolfheze
Hr. A.E. Tevel	55	Oudenbosch	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig consultant • Lid Geschillencommissie van het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) • Lid deskundigencommissie Stimulus Programmamanagement Provincies Noord-Brabant, Limburg en Zeeland
Hr. A.M.L. Verpaalen *	64	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	01-01-2026 (niet herbenoembaar)
Hr. S.W.M.G. Cloudt	1-11-2016	01-11-2024 (niet herbenoembaar)
Mw. A.A.J.M. Corsmit	1-1-2015	01-01-2023 (niet herbenoembaar)
Mw. L.C.R. van Oudenaren	1-9-2020	01-09-2024 (herbenoembaar)
Hr. W.J. van der Post	1-1-2019	01-01-2023 (herbenoembaar)
Hr. A.E. Tevel	1-11-2016	01-11-2024 (niet herbenoembaar)
Hr. A.M.L. Verpaalen	1-1-2014	01-01-2022 (niet herbenoembaar)

8.5.2 Zelfevaluatie

Jaarlijks evalueert de raad zijn eigen functioneren. Tijdens een tweedaagse bijeenkomst is stil gestaan bij het dossier verkoop BOG pand: wat daarin goed ging en waarin we als raad beter hadden moeten handelen. Daaruit is een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Een van die verbeterpunten is

het invoeren van een andere vergaderstructuur, waarbij de raad eerst met de bestuurder overlegt alvorens de directieleden, concerncontroller en directiesecretaris aansluiten. Ook wordt er na afloop van de vergaderingen tijd gereserveerd om terug te blikken op het overleg. Het doel hiervan is een cyclisch proces te hebben waarbij de raad steeds leert en ontwikkelt.

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

8.5.3 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 2021 opgenomen. Voor dat jaar geldt de verplichting om minimaal 5 PE-punten te behalen. Ook mag een eventueel plussaldo PE-punten uit 2020 worden ingezet om aan de verplichting te voldoen. Het precieze aantal te behalen punten hangt af van de ingangsdatum en de einddatum van de benoeming. In navolgend overzicht is per commissaris het aantal te behalen en behaalde PE-punten weergegeven.

Naam	Te behalen PE punten 2021	Behaalde PE punten in 2021	Plussaldo uit 2020
Mw. W.C. Brouwer	5	9	5
Hr. S.W.M.G. Cloudt	5	24	1
Mw. A.A.J.M. Corsmit	5	11	1
Mw. L.C.R. van Oudenaren	5	7	3
Hr. W.J. van der Post	5	7	5
Hr. A.E. Tevel	5	10	4
Hr. A.M.L. Verpaalen	5	2	4

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.

8.5.4 Honorering

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

Naam	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
Mw. W.C. Brouwer	€ 15.200		€ 15.200
Hr. S.W.M.G. Cloudt	€ 15.200		€ 15.200
Mw. A.A.J.M. Corsmit	€ 15.200		€ 15.200
Mw. L.C.R. van Oudenaren	€ 15.200		€ 15.200
Hr. W.J. van der Post	€ 15.200		€ 15.200
Hr. A.E. Tevel	€ 15.200		€ 15.200
Hr. A.M.L. Verpaalen	€ 22.750		€ 22.750
Totaal	€ 113.950	€ 0	€ 113.950

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 (2020: € 189.000). Bij Stadlander liggen deze percentages lager, namelijk op 11,5% respectievelijk maximaal 7,7%. Dit is conform de norm die de VTW in 2021 hanteert.

8.6 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander

8.6.1 Toepassing Governancecode Woningcorporaties

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

De code kent de volgende vijf principes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.6.2 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 herkenning. Wij zijn trots op 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.

8.6.3 Contact met belanghebbenden, huurdervertegenwoordigers en gemeenten

De leden van de RvC van Stadlander vinden het van groot belang in contact te zijn met de partners waarmee wordt samengewerkt. Daarom is op verschillende momenten contact geweest. Commissarissen die op voordracht van de huurders in de RvC zijn benoemd, hebben in 2021 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 studiebijeenkomst is komen te vervallen. De belanghoudersbijeenkomst heeft wel doorgang kunnen vinden. Tijdens het organiseren was niet bekend wat de corona-maatregelen tijdens de belanghoudersbijeenkomst zouden zijn, dus is er rekening gehouden met een grote zaal vanwege het afstand houden, waar mogelijk gebruik gemaakt kon worden van digitale faciliteiten. De opkomst bedroeg rond de 70 personen, niet slecht, maar in de grote zaal van theater De Maagd was het een klein groepje. Helaas was de aanwezigheid van gemeenten beperkt. 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 2021.

8.7 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 2021 zodoende onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht door de RvC. Er zijn verder geen meldingen gedaan van onethisch gedrag of integriteitsschendingen.

De RvC is dan ook van mening dat zij in 2021 – 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 in 2021 haar/zijn inspanning heeft kunnen en willen leveren ondanks de zware coronamaatregelen die ons allemaal hebben getroffen. Ook gaat onze aandacht uit naar iedereen (medewerkers, huurders, werknemers en ondernemers, zorgverleners, politie en handhavers etc.) die in het werkgebied van Stadlander is getroffen door deze pandemie.

C.A. Brandenburg
Voorzitter

Hoofdstuk 9. Jaarrekening

9.1 Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 252.652.926,-)

ACTIVA				PASSIVA			
toelichting	31-12-2021	31-12-2020		toelichting	31-12-2021	31-12-2020	
	€	€			€	€	
Vaste activa				Eigen vermogen			
Immateriële vaste activa				2.8			
2.1	1.933.142	3.475.053		2.8.1	1.249.616.407	1.022.920.761	
Vastgoedbeleggingen				2.8.2	186	186	
2.2				2.8.3	<u>505.934.762</u>	<u>479.977.482</u>	
2.2.1	1.910.959.462	1.687.099.277					1.755.551.355
2.2.1	252.534.074	226.768.990		Totaal van eigen vermogen			1.502.898.429
2.2.2	39.960.663	34.244.255					
2.2.3	<u>29.849.457</u>	<u>25.735.030</u>		Voorzieningen			
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.233.303.656	1.973.847.552		2.9			
Materiële Vaste Activa				2.9.1	5.199.023	-	
2.3				2.9.2	<u>3.653.089</u>	<u>3.680.548</u>	
2.3.1	<u>2.945.143</u>	<u>6.801.952</u>		Totaal van voorzieningen			8.852.112
Totaal van materiële vast activa	2.945.143	6.801.952					3.680.548
Financiële Vaste activa				Langlopende schulden			
2.4				2.10			
2.4.1	551.732	553.865		2.10.1	459.271.614	455.228.762	
2.4.2	5.284.634	5.963.542		2.10.2			
2.4.3	<u>78.688</u>	<u>113.766</u>			32.450.949	30.238.846	
Totaal van financiële vast activa	5.915.054	6.631.173		2.10.3	<u>1.665.804</u>	<u>1.627.189</u>	
Totaal vaste activa	2.244.096.995	1.990.755.730		Totaal van langlopende schulden			493.388.367
							487.094.797
Vlottende activa							
Voorraden				Kortlopende schulden			
2.5				2.11			
2.5.1	125.651			2.11.1	8.580.964	9.464.684	
2.5.2	2.756.231	593.973		2.11.2	6.077.554	3.637.929	
Totaal van voorraden	2.881.882	593.973		2.11.3	426.449	50.000	
Vorderingen				2.11.4	2.297.486	991.431	
2.6				2.11.5	141.516	-	
2.6.1	1.055.791	1.374.233		2.11.6	247.545	4.342	
2.6.2	6.437	3.183		2.11.7	<u>7.758.371</u>	<u>8.205.553</u>	
2.6.3	1.233.002	954.346		Totaal van kortlopende schulden			25.529.885
2.6.4	7.745.359	2.039.586					22.353.939
2.6.5	341.719	247.935					
2.6.6	<u>645.269</u>	<u>1.746.632</u>					
Totaal van vorderingen	11.027.577	6.365.915					
Liquide middelen							
2.7	25.315.265	18.312.095					
Totaal van vlottende activa	39.224.724	25.271.983					
Totaal van activa	<u>2.283.321.719</u>	<u>2.016.027.713</u>		Totaal van passiva	<u>2.283.321.719</u>	<u>2.016.027.713</u>	

9.2 Winst- en verliesrekening over 2021

	Toelichting	2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	3.1	101.332.980	102.863.871
Opbrengsten servicecontracten	3.2.1	2.634.013	2.758.019
Lasten service contracten	3.2.2	-2.606.950	-2.453.416
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.3	-11.757.812	-11.620.258
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.4	-33.572.092	-31.523.528
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.5	<u>-15.072.489</u>	<u>-14.447.824</u>
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		40.957.651	45.576.864
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		16.660.049	58.947.589
Toegerekende organisatiekosten		-113.689	-116.355
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-11.627.282</u>	<u>-55.918.308</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.6	4.919.078	2.912.926
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.7.1	-14.261.115	50.736
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.7.2	247.942.081	150.075.914
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.7.3	<u>3.635.569</u>	<u>1.391.770</u>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		237.316.535	151.518.420
Opbrengsten overige activiteiten	3.8.1	2.827.713	2.701.975
Kosten overige activiteiten	3.8.2	<u>-2.246.800</u>	<u>-4.910.256</u>
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		580.913	-2.208.281
Overige organisatiekosten	3.9	-10.617.637	-2.792.514
Kosten omtrent leefbaarheid	3.10	-1.840.698	-1.896.742
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.11.1	450.003	412.404
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.11.2	<u>-12.509.544</u>	<u>-13.184.112</u>
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-12.059.542</u>	<u>-12.771.708</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		259.256.300	180.338.965
Belastingen	3.12	-6.594.410	-4.559.447
Resultaat uit deelnemingen	3.13	-8.964	-445.207
Total van netto resultaat na belastingen		<u><u>252.652.926</u></u>	<u><u>175.334.311</u></u>

9.3 Kasstroomoverzicht over 2021

(directe methode)	2021	2020
	€	€
Operationele activiteiten		
Huren	103.306.771	105.027.459
Vergoedingen	2.116.107	1.830.059
Overige bedrijfsontvangsten	526.228	341.533
Renteontvangsten	73.908	25.054
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	106.023.014	107.224.105
Erfpacht	22.547	22.217
Betalingen aan werknemers	11.421.542	11.739.185
Onderhoudsuitgaven	29.962.935	28.603.041
Overige bedrijfsuitgaven	12.562.159	12.017.043
Betaalde interest	12.707.580	14.020.234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	292.856	-
Verhuurderheffing	10.657.352	10.171.631
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.056.550	799.693
Vennootschapsbelasting	11.221.228	18.583.340
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	89.904.749	95.956.384
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.118.265	11.267.721
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.770.767	57.067.689
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	634.136	301.663
Verkoopontvangsten grond	1.189.044	1.261.969
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	19.593.947	58.631.321
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.776.584	2.348.531
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.289.753	3.951.654
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	860.014	3.644.176
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	125.651	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.524.640	-
Aankoop grond	-	1.670.372
Investerings overig	538.198	2.169.572
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	24.114.840	13.784.305
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-4.520.893	44.847.016
FVA		
Ontvangsten verbindingen	288.260	15.964
Ontvangsten overig	50.202	37.027
Uitgaven verbindingen	565.698	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-227.236	52.991
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.748.129	44.900.007
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe geborgde leningen	5.097.719	35.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	5.097.719	35.000.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	9.464.685	73.268.609
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	9.464.685	73.268.609
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.366.966	-38.268.609
Mutatie liquide middelen	7.003.170	17.899.119
	7.003.170	17.899.119
Liquide middelen per 1-1	18.312.095	412.976
Liquide middelen per 31-12	25.315.265	18.312.095
	7.003.170	17.899.119

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, 4624 DE, 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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen

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.

Oordelen en Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stadlander.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Presentatie wijzigingen

In de jaarrekening 2021 heeft Stadlander het onderscheid aangebracht in de post materiële vaste activa in respectievelijk immateriële vaste activa en materiële vaste activa. Dit onderscheid heeft geen effect op het jaarresultaat. Voor de vergelijkbaarheid zijn ook de vergelijkende cijfers van 2020 aangepast.

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 geassocieerd 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 - Inesteringkasstromen
<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 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

1. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, met uitzondering van de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarde en verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde. Deze worden tegen actuele waarde (marktwaarde) gewaardeerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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 herstructurerings- 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.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa

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. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethoden worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

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

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 bedrijfsonroerendgoed 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.

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 2021').

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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.

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.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken 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 uitpondscenario.

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

- Prijsinflatie 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;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Gewijzigde aannames t.o.v. 2020

Naar aanleiding van het bijgewerkte handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31-12-2021 is slechts een beperkt aantal aannames veranderd. Het kabinet heeft voor Prinsjesdag 2020 aangekondigd het voornemen te hebben de overdrachtsbelasting van woonegelegenheden voor beleggers te verhogen naar 8% met ingang van 1 januari 2021. Dit heeft gevolgen voor de marktwaarde. Op peildatum 31-12-2020 gold nog het huidige tarief van 2% maar voor het bepalen van de eindwaarde k.k. moest al worden gerekend met een tarief van 8%. In de waardering per 31-12-2021 was dus ook op peildatum het verhoogde tarief van toepassing. Vanaf 2021 is de afslag op de mutatiekans in het uitpondscenario vanaf jaar 7 naar 70% komen te vervallen. Daarnaast is de markthuur in het handboek 2021 komen te vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt. Zoals elk jaar zijn de normbedragen uit het handboek bijgewerkt naar peildatum 31-12-2021. Een nadere duiding van deze aanpassingen is te vinden in het door Fakton gepubliceerde rapport "Effectrapportage handboek marktwaardering 2021 versus 2020".

Gebruikte werkwijze waarderingen woonegelegenheden

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 2020 zijn alle parkeercomplexen door externe onafhankelijke taxateurs middels een markttechnische update gewaardeerd. In 2021 is dit herhaald.

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.

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 woonegelegenheden) 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. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 2022. 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 2021;
 - 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 2022 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 2021. 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 2022. 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 2021	Ultimo 2020
Streefhuur	€ 631,-	€ 615,-
Onderhoudsnorm (gemiddeld)	€ 2.378	€ 2.334,-
Beheerlasten (gemiddeld)	€ 999,-	€ 1.032.-
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,5%	6,0%

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 14a. 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 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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- 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 waarden 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.

2.2.3 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief de toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten) of lagere marktwaarde.

2.3 Materiële vaste activa

2.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

2.4 Financiële vaste activa

2.4.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

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. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

2.5 Voorraden

2.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

2.5.2 Overige voorraden

De overige voorraden betreffen de voorheen beoogde ontwikkellocaties waarvan nu is besloten ze af te stoten in de nabije toekomst. Ze worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de ontwikkellocatie.

2.6 Vorderingen

2.6.1 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.

2.6.2-6 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.

2.7 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

2.8 Eigen Vermogen

2.8.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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 afschrijving of bijzondere 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.

2.8.2. Wettelijke en statutaire reserves

Dit is het geplaatst en gestort aandelen kapitaal door één van de rechtsvoorgangers van Stadlander. Wordt gewaardeerd tegen nominale waarde

2.9 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 contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, of indien de verplichtingen binnen een jaar worden afgewikkeld, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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.

2.9.1 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).

Voor investeringen in bestaande complexen/herstructureringen dient te worden beoordeeld of en in hoeverre de investeringen te kwalificeren is als een verlieslatend contract. Er is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd. De voorziening wordt alleen gevormd indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

2.9.2 Overige voorzieningen

2.9.2.1 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 dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8%. In 2029 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hier aan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. Daarnaast zijn er geen verlagingen van pensioenafspraken nodig. 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 pensioenfondsen 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 terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

2.9.2.2 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 voorzieningen:

- 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.
- 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.

2.10 Langlopende schulden

2.10.1 Schulden aan 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.

Voor de overgenomen leningen van Woning Stichting Geertruidenberg (WSG) geldt het volgende. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde bij overname 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.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stadlander maakt gebruik van rentederivaten. 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 ineffektieve 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.

2.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

2.10.3 Overige schulden

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 ten behoeve van toekomstig planmatig onderhoud. De betaling van uitgevoerd planmatig onderhoud van de betreffende VVE gaat ten laste van deze verplichting.

2.11 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.

3.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 is bepaald dat er geen huurverhoging doorgevoerd mocht worden voor sociale huurwoning.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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

3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

3.7 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

3.7.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

3.7.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

3.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

3.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

3.9 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.10 Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.11 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

3.14 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

3.15 Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Stadlander heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stadlander heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

3.16 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stadlander geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

3.17 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Stadlander hanteert hierbij 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.

3.18 Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

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.

Prijsrisico

Stadlander heeft geen effecten, waardoor een prijsrisico niet van toepassing is.

Renterisico

Stadlander kan renterisico lopen 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 markttrente. Stadlander heeft op dit moment geen van deze producten.

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 gemoeide 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 die normaliter gehanteerd worden voor het bepalen van het liquiditeitsrisico dat Stadlander loopt per balansdatum zijn:

	31 december 2021
Bankschuld	€ 0,0 mln.
Kredietlimiet	€ 2,0 mln.
Lopende investerings-,renovatie- en planmatig onderhoudsverplichtingen	€ 17,3 mln.
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln.
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2020-2021)	€ 0,0 mln.

Echter gezien de liquiditeitspositie op balansdatum 2021 is er geen sprake van liquiditeitsrisico voor Stadlander.

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 waarderingmodellen 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 is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Het bestuur 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

Parameters model woongelegenheden	Markt- waarde 31- 12-2021	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %
Leegwaardestijging	2,2%	-1,0%	-75.738.000	-3,64%
		+1,0%	127.475.453	6,13%
Leegwaarde	190.538	-5,0%	-52.201.116	-2,51%
		+5,0%	57.776.424	2,78%
Markthuur	751	-€ 25,-	-15.405.419	-0,74%
		+€ 25,-	18.159.378	0,87%
Mutatiekans	9,0%	-1,0%	-38.269.211	-1,84%
		+1,0%	32.394.015	1,56%
Disconteringsvoet	6,1%	-0,5%	177.339.243	8,53%
		+0,5%	-108.506.570	-5,22%
Exit yield	4,8%	-0,5%	83.654.639	4,02%
		+0,5%	-55.503.359	-2,67%
Onderhoud	1.019	-€ 100,-	19.992.941	0,96%
		+€ 100,-	-19.431.542	-0,93%

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

6. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

9.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

2.1 Immateriële vaste activa

	Overige immateriële vaste activa	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	7.100.985	5.737.170
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-3.625.932	-1.713.542
Boekwaarden per 1 januari	3.475.053	4.023.628
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
	233.560	1.363.815
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verrijingsprijzen desinvesteringen		
Cum. afschrijvingen verrijingsprijzen desinvesteringen		
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
boekjaar	-1.775.471	-1.912.390
Totaal mutaties	-1.541.911	-548.575
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	7.334.545	7.100.985
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.401.403	-3.625.932
Boekwaarden per 31 december....	1.933.142	3.475.053
Afschrijvingspercentage	33%	33%

2.2 Vastgoedbeleggingen

2.2.1. Vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2021	2020	2021	2020
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	741.029.868	758.265.564	199.994.335	204.693.060
Correctie voorgaand boekjaar	-5.736.832	-6.141.445		-1.097.946
Cumulatieve herwaarderings voorafgaand boekjaar	971.277.724	873.008.387	51.643.040	43.413.950
Correctie voorgaand boekjaar		2.372.255		1.068.150
Cumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-25.208.315	-40.918.288	-24.868.385	-32.679.228
Correctie voorgaand boekjaar	5.736.832	3.769.190		29.796
Boekwaarden per 1 januari	1.687.099.277	1.590.355.663	226.768.990	215.427.782
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>				
Initiële verkrijgingen	1.151.589	3.533.026		124.000
Uitgaven na eerste verwerking	13.324.777	4.818.478	248.201	58.934
<i>DESINVESTERINGEN</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-9.220.764	-28.800.121	-4.308.042	-4.887.616
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		145.157		-11.696
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	236.837	313.400	1.985.124	1.656.473
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		-70.424		1.283
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-5.941.990	-26.795.902	-344.682	-215.477
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		-74.733		10.413
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Herwaarderings boekjaar	222.926.023	125.940.385	22.297.340	7.499.585
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		681.960		-38.922
Terugname herwaardering a.g.v. sloop of uitsplitsing	-11.865.089	-3.949.287	-375.956	
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Terugname waardeverminderingen boekjaar	8.428.614	13.687.217	6.262.562	6.346.389
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		-681.960		38.922
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	4.820.188	9.152.533	537	1.172.275
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen		-1.307.450		-262.020
<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
- waardeverminderingdeel overgeboekt bezit				
Totaal mutaties	223.860.185	96.743.614	25.765.084	11.341.208
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	745.368.826	741.029.868	195.935.031	199.994.335
Cumulatieve herwaarderings	1.176.396.668	971.277.724	73.219.742	51.643.040
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.806.032	-25.208.315	-16.620.699	-24.868.385
Boekwaarden per 31 december	1.910.959.462	1.687.099.277	252.534.074	226.768.990

De correctie 2020 in 2021 heeft betrekking op de verkoop van een zorglocatie in 2020. De zorglocatie bestond oorspronkelijk uit vijf eenheden. De verkrijgingsprijs is bij het in exploitatie nemen van deze locatie verdeeld over vijf eenheden. Vanaf 2015 is besloten vier verzorgingseenheden te hanteren voor de marktwaarde bepaling en is de waarde van de vijfde eenheid op nul gezet middels een waardevermindering. In 2020 is deze zorg locatie verkocht en zijn we vergeten ook de boekingen (met saldo 0), die op vijfde eenheid waren gedaan terug te draaien. Dit is in 2021 alsnog gedaan door deze correctie.

De correctie 2020 in 2020 heeft betrekking op de inbreng van het voormalig bezit van Woningstichting Geertruidenberg (WSG). De wijze waarop de inbreng per 1-1-2019 heeft plaatsgevonden, blijkt bij nader inzien niet juist te zijn. De inbreng van WSG heeft geplaatst gevonden conform de opgave dVi2018 van WSG, waarbij dus onderscheiden werd Hiko en waardevermindering, bij elkaar de marktwaarde. De inbreng was echter een activa-passiva transactie, waarbij de marktwaarde van de eenheden op 1-1-2019 als één bedrag, als Hiko diende te worden ingebracht. De correctie heeft geen gevolg voor de jaarresultaten in 2019 en 2020. Wel in de presentatie van het eigen vermogen en de verloopstaat van vastgoed in exploitatie in 2020. De effecten zijn per onderdeel aangegeven.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 14.203 woningen, 2248 garages, 153 bedrijfsruimtes en 27 eenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.327 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 marktwaarde van de woningen die ten opzichte van vorig jaar een stijging laat zien 15%.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instelling Volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Algemene parameters	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,40%	2,50%

Basisparameters woongelegheden		2021	2020
Huurderving		1,0%	1,0%
Beheerkosten	EGW	467	447
	MGW	459	439
Mutatieleegstand (maanden)	Gereguleerd	0	0
	Geliberaliseerd	3	3
OZB (% WOZ-waarde)		0,11%	0,11%
Belastingen en verzekeringen (% WOZ-waarde)		0,07%	0,09%
Juridische splitsingskosten		555	531
Verkoopkosten (% leegwaarde)		1,2%	1,4%

		2022	2023	2024	2025 e.v.
Reguliere huurstijging boven inflatie	Gereguleerd	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
	Geliberaliseerd	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Markthuurstijging boven inflatie		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2036 e.v.
Verhuurderheffing (% WOZ-waarde)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,306%

Parameters BOG, MOG & ZOG	2021			2020		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - BOG	6,00	6,00	6,00	5,80	5,80	5,80
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - MOG	7,30	7,30	7,30	7,00	7,00	7,00
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - ZOG	9,70	9,70	9,70	9,30	9,30	9,30
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - BOG	10,10	10,10	10,10	9,70	9,70	9,70
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - MOG	12,20	12,20	12,20	11,80	11,80	11,80
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - ZOG	12,20	12,20	12,20	11,80	11,80	11,80
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	0,12%	0,12%	0,12%	0,29%	0,43%	0,40%
Bel., verz. en zakelijke lasten (% WOZ) - ZOG	0,33%	0,33%	0,33%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	5,0%	15,9%	9,3%	4,8%	23,2%	10,2%
Exit yield	3,7%	32,0%	12,7%	5,8%	32,0%	11,9%
Overige kosten en opbrengsten (per m2 BVO)	0	0	0	0	0	0

Basisparameters parkeergelegenheden		2021			2020		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Onderhoud	PP	56	56	56	54	54	54
	Garagebox	187	187	187	179	179	179
Beheerkosten	PP	29	29	29	28	28	28
	Garagebox	40	40	40	39	39	39
Mutatieleegstand (maanden)		6	6	6	6	6	6
Juridische splitsingskosten		555	555	555	544	544	544

Vrijheidsgraad	Full / basis	Toelichting
Schematische vrijheid	Basis	Niet toegepast
Markthuur	Full	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Basis	Niet toegepast
Leegwaarde	Full	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Basis	Eigen inschatting taxateur o.b.v.markt. Dit jaar in lijn met het Handboek
Disconteringsvoet	Full	Voor de woningen is het uitgangspunt de generieke opbouw uit het regionaal marktwaardeoverleg. Deze zijn vervolgens getoetst door de taxateur en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bijhorende kasstroom en vergelijkbare markttransacties. Voor de parkeergelegenheden en BOG hanteert de taxateur een eigen systematiek
Onderhoud	Full	Uitgangspunt is de Vastgoed Taxatiewijzer. Voor sommige complexen zijn deze normen vervolgens nog aangepast. Voor de parkeergelegenheden en BOG is aangesloten op het Handboek
Technische splitsingskosten	Basis	Niet toegepast

Mutatie- en verkoopkans	Full	Uitgangspunt is de historische mutatiegraad en de bandbreedte zoals in het Handboek is opgenomen. Er is op complexniveau bij een deel van de complexen afgeweken van de historische mutatiegraad. Met name bij complexen met een zeer klein aantal objecten en nieuwbouw objecten
Bijzondere uitgangspunten	Basis	Niet toegepast
Erfpacht	Basis	Benadering uit basis versie is passend voor erfpachtconstructies die Stadlander kent
Eindwaarde / Exit yield	Full	Uitgangspunt is de berekende exit yield uit de eindwaardeberekening volgens het Handboek. Deze Exit yield is getoetst en daar waar nodig in geval van een woningcomplex aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huurleegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij de BOG complexen is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode
Exploitatiescenario	Basis	Niet toegepast

Vrijheidsgraden woongelegenheden		2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld	7,7%	12,8%	7,4%	2,0%	2,0%	2,0%
	Min.	7,6%	12,2%	7,1%	2,0%	2,0%	2,0%
	Max.	8,3%	15,9%	9,0%	2,0%	2,0%	2,0%
		2021			2020		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde		23.212	556.891	190.538	70.494	460.314	161.464
Markthuur		373	1.650	751	354	1.602	716
Mutatiekans	Doorexploiteren	4,0%	20,0%	7,8%	6,0%	15,0%	8,3%
	Uitponden	4,0%	20,0%	8,0%	4,9%	14,4%	7,5%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	4,8%	9,0%	5,5%	5,2%	6,9%	6,0%
	Uitponden	5,5%	9,9%	6,2%	6,0%	7,8%	6,7%
Exit yield	Doorexploiteren	3,1%	19,9%	5,4%	4,0%	9,5%	5,8%
	Uitponden	2,4%	9,3%	4,9%	4,0%	8,9%	5,9%
Onderhoud doorexploiteren	EGW	809	2.103	1.564	776	2.018	1.500
	MGW	701	2.103	1.423	673	2.018	1.366
Onderhoud uitponden	EGW	626	1.524	950	601	1.463	913
	MGW	540	1.669	964	518	1.602	926
EPV		0	161	4	0	161	4
Overige kosten en opbrengsten		0	0	0	0	0	0
Marktwaarde		22.513	477.276	150.446	19.386	415.618	130.123

Vrijheidsgraden parkeergelegenheden	2021		2020				
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.	
Leegwaarde	10.000	25.000	13.829	8.000	25.000	13.060	
Markthuur	15	85	56	10	75	55	
Mutatiekans	Doorexploiteren	4,0%	25,0%	10,8%	7,0%	17,0%	8,4%
	Uitponen	4,0%	25,0%	10,8%	8,0%	17,0%	9,4%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	5,7%	7,0%	6,3%	6,0%	7,1%	6,4%
	Uitponen	6,2%	8,5%	6,9%	6,5%	7,4%	6,9%
Exit yield	Doorexploiteren	5,0%	8,5%	6,9%	5,8%	8,4%	7,1%
	Uitponen	5,0%	9,9%	6,3%	5,4%	7,9%	5,4%
Marktwaarde	1.761	41.902	10.215	2.214	42.848	9.663	

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stadlander is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stadlander en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde voor BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Stadlander TI	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde	€ 2.163.493.533	€ 1.913.868.266
Beschikbaarheid	€ 95.535.539	-€ 46.765.836
Betaalbaarheid	-€ 467.875.954	-€ 365.858.742
Kwaliteit	-€ 428.656.652	-€ 381.373.879
Beheer	<u>-€ 141.284.995</u>	<u>-€ 137.996.552</u>
Subtotaal	<u>-€ 942.282.062</u>	<u>-€ 931.995.009</u>
Beleidswaarde	€ 1.221.211.471	€ 981.873.257

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

Parameters model woonegelegenheden	Gehanteerd in beleidswaar	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde €	Effect op beleidswaarde %
Streefhuur	631	-€ 25,- +€ 25,-	-85.292.313 75.252.683	-7,5% 6,6%
Onderhoud	2.678	-€ 100,- +€ 100,-	48.873.016 -48.873.017	4,3% -4,3%
Beheer	999	-€ 100,- +€ 100,-	48.406.048 -48.406.049	4,3% -4,3%
Disconteringsvoet	5,5%	-0,5% +0,5%	148.268.391 -121.599.982	13,0% -10,7%

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 € 1.669,6 miljoen.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd 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 € 10,6 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

2.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	26.077.700	26.904.725
Cumulatieve herwaarderings voorafgaand boekjaar	8.166.555	5.371.164
Boekwaarden per 1 januari	34.244.255	32.275.889
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verrijingsprijzen desinvesteringen	-1.258.700	-827.025
Herwaarderings desinvesteringen	-388.691	-198.541
<i>Herwaarderings</i>		
Herwaarderings boekjaar	7.363.799	2.993.932
Totaal mutaties	5.716.408	1.968.366
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	24.819.000	26.077.700
Cumulatieve herwaarderings	15.141.663	8.166.555
Boekwaarden per 31 december	39.960.663	34.244.255

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 192 verhuureenheden opgenomen (in 2020 203 eenheden). 163 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 onder Voorwaarden.

2.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	25.736.571	29.477.364	595.838	1.234.028
Cumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-597.379	-1.565.365	-	-144.690
Boekwaarden per 1 januari	25.139.192	27.911.999	595.838	1.089.338
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>				
15.525.398	8.027.184	2.659.178	15.043	
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verrijingsprijzen desinvesteringen	-1.280.427	-2.075.430	-784.004	-20.972
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	-4.745.702	-339.463	-277.032	-117.330
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	-4.820.726	-9.152.533	-	-1.172.275
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen		1.307.449		262.020
- overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-2.380.055	-540.014	2.380.055	540.014
- overboeking van/naar voorraad	515.484		-2.677.742	
Totaal mutaties	2.813.972	-2.772.807	1.300.455	-493.500
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	33.296.245	25.736.571	2.173.325	595.838
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.343.081	-597.379	-277.032	-
Boekwaarden per 31 december	27.953.164	25.139.192	1.896.293	595.838

De overboeking naar voorraad heeft betrekking op de besluitvorming om een zestal ontwikkellocaties in de nabije toekomst te gaan verkopen. Daarnaast is een voorraad positie overgeheveld daar die in ontwikkeling is genomen.

2.3 Materiële vaste activa

2.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	19.218.442	18.557.466
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-12.416.490	-12.029.718
Boekwaarden per 1 januari	6.801.952	6.527.748
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
178.530	660.976	
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verrijingsprijzen desinvesteringen		
Cum. afschrijvingen verrijingsprijzen desinvesteringen		
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
boekjaar	-535.339	-386.772
<i>OVERIGE WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN DAARVAN :</i>		
waardevermindering boekjaar	-3.500.000	
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	19.396.972	19.218.442
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-16.451.829	-12.416.490
Boekwaarden per 31 december	2.945.143	6.801.952

In 2021 is een deel van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie overgeheveld naar de immateriële vaste activa. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn hierop de cijfers van 2020 eveneens aangepast. Dit betreft een bedrag van € 3.475.053.

De boekwaarde van het kantoor van Stadlander stond niet meer in verhouding met de marktwaarde van het pand. Daarom is besloten de boekwaarde van het kantoorpand af te waarderen naar een reële boekwaarde c.q. marktwaarde.

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 kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

2.4 Financiële vaste activa

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

	Vorderingen op maatschappij waarin wordt deelgenomen	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	553.865	5.963.542	113.766	6.631.173
<i>Mutaties:</i>				
- Aankopen, verstrekte leningen				-
- Verkopen, aflossingen			-35.078	-35.078
- Mutatie latente		-1.680.789		-1.680.789
- Terugneming waardeverminderingen				-
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-2.133			-2.133
Boekwaarde per 31 december 2021	551.732	4.282.753	78.688	4.913.173

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

2.4.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<u>Tholen Com BV</u>	<u>Aandeel 100%</u>	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari		553.865	554.675
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen		-2.133	-810
Boekwaarde per 31 december		551.732	553.865
<u>Energiek BV</u>	<u>Aandeel 100%</u>	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari		0	0
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen		-6.831	2.861
- t.l.v. vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		6.831	-2.861
Boekwaarde per 31 december		0	0

Het negatieve eigen vermogen van Energiek BV bedraagt per balansdatum € 251.965,-. Dit is in mindering gebracht op de vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.

Grondexploitatie Tholen Stad BV Aandeel 100%

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	-	447.258
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-	-447.258
Boekwaarde per 31 december	-	0

De groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn gehuisvest in Bergen op Zoom

2.4.2 Latente belastingvorderingen

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

	2021	2020
Latentie langlopende leningen	282.924	304.067
Latentie afschrijvingen	2.730.028	4.493.630
Latentie leningen Woningstichting Geertruidenberg	1.269.801	1.165.845
Latentie lening Vestia	1.001.881	-
	<u>5.284.634</u>	<u>5.963.542</u>

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,98% en hebben een gemiddelde looptijd van 32 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt resp. € 319.459,- voor de latentie langlopende leningen, €3.837.367,- voor de latentie afschrijvingen, €1.654.221,- voor de latentie waardeveranderingen leningen WoningStichting Geertruidenberg en voor de latentie Lening Vestia € 1.021.718,-.

Het kortlopende deel van de latente belastingvorderingen bedraagt € 1.001.881,-.

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 2021 kent Stadlander € 5,3 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.

2.4.3. Overige vorderingen

Social Finance	<u>78.688</u>	<u>113.766</u>
	78.688	113.766

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.

2.5 VOORRADEN

2.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	125.651	-
2.5.2 Overige voorraden	<u>2.756.231</u>	<u>593.973</u>
	2.881.882	593.973

Er is per ultimo 2021 één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

Het betreft een 'Slimmerkoop' woning die we hebben terugkocht en naar verwachting binnen één jaar weer verkocht wordt.

Onder overige voorraden zijn opgenomen ontwikkellocaties waar uiteindelijk van is besloten deze af te stoten in de nabije toekomst.

In 2021 is besloten een zestal ontwikkellocaties daar aan toe te voegen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast is een voorraad positie in ontwikkeling genomen en opgenomen in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

2.6 VORDERINGEN

	31-12-2021	31-12-2020
2.6.1 Huurdebiteuren	1.055.791	1.374.233
2.6.2 Overheid	6.437	3.183
2.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.233.002	954.346
2.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.745.359	2.039.586
2.6.5 Overige vorderingen	341.719	247.935
2.6.6 Overlopende activa	645.276	1.746.632
	11.027.584	6.365.915

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.

2.6.1 Huurdebiteuren

huurdebiteuren	1.760.886	2.288.286
af: voorziening wegens oninbaarheid	-705.095	-914.053
totaal huurdebiteuren	1.055.791	1.374.233

Voorziening wegens oninbaarheid

Saldo begin boekjaar	914.053	914.408
Afboekingen wegens oninbaar	-434.331	-618.308
Dotatie	225.373	617.953
Saldo eind boekjaar	705.095	914.053

2.6.2 Overheid

Gemeente Bergen op Zoom	6.437	2.281
Gemeente Steenberg	-	902
	6.437	3.183

2.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen op Energiek bv	1.233.002	890.346
Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.	-	64.000
	1.233.002	954.346

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 0,504% rente per jaar berekend.

Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

2.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Terug te vorderen BTW	387.779	449.586
Terug te vorderen VPB	7.357.580	1.590.000
	7.745.359	2.039.586

2.6.5 Overige vorderingen

Debiteuren algemeen	341.719	247.935
	341.719	247.935

2.6.6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	245.119	33.477
Te verrekenen met personeel	5.490	11.610
Nog te ontvangen verkoopopbrengst verkochte eenheden	-	1.637.578
Overige overlopende activa	394.667	63.967
	645.276	1.746.632

2.7 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:

Kas	308	294
ING	25.278.780	18.275.538
ABN/AMRO	33.379	33.580
RABO	2.798	2.683
	25.315.265	18.312.095

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

PASSIVA

	31-12-2021	31-12-2020
2.8 EIGEN VERMOGEN		
2.8.1 Herwaarderingsreserve		
a. Herwaarderingsreserve DAEB	1.176.396.664	971.277.721
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB	73.219.743	51.643.040
	<u>1.249.616.407</u>	<u>1.022.920.761</u>
2.8.2 Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2.8.3 Overige reserves:	505.934.762	479.977.482
	1.755.551.355	1.502.898.243

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

2.8.1 HERWAARDERINGSRESERVE

	2021	2020
a. Herwaarderingsreserve DAEB		
Stand begin boekjaar	971.277.721	873.008.384
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		2.372.255
Mutatie herwaardering :		94.659
overboeking van niet-DAEB		-
overboeking naar niet-DAEB	-	-
waardeverandering	222.926.022	125.940.385
<i>correctie inbreng WSG</i>		681.960
door sloop of uitsplitsing	-11.865.089	-3.949.287
Realisatie herwaardering DAEB	-5.941.990	-26.795.902
		<i>correctie inbreng WSG</i>
		<u>-74.733</u>
Stand eind boekjaar	<u>1.176.396.664</u>	<u>971.277.721</u>
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	51.643.040	43.413.950
<i>correctie n.a.v. aanpassing inbreng woningen WSG</i>		1.068.150
Mutatie herwaardering :		-94.659
overboeking naar DAEB	-	-
overboeking van DAEB	-	-
waardeverandering	22.297.341	7.499.586
<i>correctie inbreng WSG</i>		-38.923
door sloop of uitsplitsing	-375.956	-
Realisatie herwaardering niet-DAEB	-344.682	-215.477
		<i>correctie inbreng WSG</i>
		<u>10.413</u>
Stand eind boekjaar	<u>73.219.743</u>	<u>51.643.040</u>

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.244,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.018,9 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 €942,0 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De correctie inbreng WSG per 1-1-2019 per onderdeel in 2020 aangegeven.

2.8.2 WETTELIJKE EN STATUTAIRE RESERVES

Het verloop van de post wettelijke en statutaire reserves is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	186	186
- mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	186	186

Dit betreft het stichtingskapitaal van rechtsvoorgangers van Stadlander.

2.8.3 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	479.977.482	411.141.598
- correctie WSG DAEB		-2.372.255
- correctie WSG niet-DAEB		-1.068.150
- resultaat boekjaar na belastingen boejaar	252.652.926	175.334.311
- resultaatbestemming herwaardering DAEB vastgoed	-211.060.933	-121.991.098
- correctie inbreng WSG		-681.960
- resultaatbestemming herwaardering niet-DAEB vastgoed	-21.921.385	-7.499.586
- correctie inbreng WSG		38.923
- gerealiseerde herwaardering DAEB huidig boekjaar	5.941.990	26.795.902
- correctie inbreng WSG		74.733
- gerealiseerde herwaardering niet-DAEB huidig boekjaar	344.682	215.477
- correctie inbreng WSG		-10.413
Stand per 31 december	505.934.762	479.977.482

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 252.652.926,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen . Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 28 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2.9 VOORZIENINGEN

2.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

2.9.2 Overige voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
2.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	5.199.023	-
2.9.2 Overige voorzieningen	3.653.089	3.680.548
	8.852.112	3.680.548

2.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand ultimo vorig boekjaar

Bij: Dotaties boekjaar

Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT

Af : Onttrekkingen boekjaar

Stand eind boekjaar

	2021	2020
Stand ultimo vorig boekjaar	-	506.651
Bij: Dotaties boekjaar	10.221.757	203.159
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT		-253.017
Af : Onttrekkingen boekjaar	-5.022.734	-456.793
Stand eind boekjaar	5.199.023	-

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

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

	31-12-2021	31-12-2020
2.9.2 Overige Voorzieningen		
2.9.2.1 Voorzieningen deelnemingen		
Voorziening deelneming Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.	3.000.000	3.000.000
	3.000.000	3.000.000
2.9.2.2 Overige voorzieningen		
a. Voorziening uitgestelde beloning	212.927	240.295
b. Voorziening individueel loopbaanbudget	440.162	440.253
	653.089	680.548

	2021	2020
2.9.2.2a Het verloop van voorziening uitgestelde beloning		
Stand ultimo vorig boekjaar	240.295	245.389
Bij: Dotaties boekjaar		
Af : Onttrekkingen boekjaar	-27.368	-5.094
Stand eind boekjaar	212.927	240.295

2.9.2.2b Het verloop van voorziening individueel loopbaanbudget		
Stand ultimo vorig boekjaar	440.253	362.247
Bij: Dotaties boekjaar		78.006
Af : Onttrekkingen boekjaar	-91	
Stand eind boekjaar	440.162	440.253

	31-12-2021	31-12-2020
2.10 LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.10.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	459.271.614	455.228.762
2.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.450.949	30.238.846
2.10.3 Overige schulden	98.411	110.395
	491.820.974	485.578.003

	<i>Stand per 31 december 2021</i>	<i>Resterende looptijd 1 jaar</i>	<i>Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar</i>	<i>Resterende looptijd >5 jaar</i>
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>	467.852.578	7.389.853	25.208.201	435.254.524
<i>Overige schulden</i>	-	-	-	-
	467.852.578	7.389.853	25.208.201	435.254.524

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven gebaseerd op de rente yield curve verstrekt door Zanders Treasury and Finance Solutions met een opslag van 30Bp.

De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 648.515.647,- (31 december 2020 € 713.017.295,-). De marktwaarde is berekend op basis van de disconteringsvoet basisyield act/365+30Bp. Zowel voor 2020 als voor 2021.

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.

	<i>Aflosbaar over</i> <u>2 jaar</u>	<i>Aflosbaar over</i> <u>3 jaar</u>	<i>Aflosbaar over</i> <u>4 jaar</u>	<i>Aflosbaar over</i> <u>5 jaar</u>
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.229.195	6.268.978	2.970.534	13.263.206
Overige schulden	-	-	-	-
	<u>1.229.195</u>	<u>6.268.978</u>	<u>2.970.534</u>	<u>13.263.206</u>

2.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. De mutaties van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	464.693.446	503.356.247
Nieuwe leningen	5.097.719	35.000.000
Aflossingen lopende leningen	-2.226.986	-4.607.343
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-7.237.699	-66.161.265
Amortisatie leningen WSG	-394.193	-394.193
Agio Vestia lening	7.920.291	
Op- of afname variabele leningen		-2.500.000
Saldo einde boekjaar	<u>467.852.578</u>	<u>464.693.446</u>
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	<u>-8.580.964</u>	<u>-9.464.684</u>
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	459.271.614	455.228.762

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

Leningruil Vestia

Stadlander heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 5.097.719,- en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 5.097.535,-, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 13.018.010,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

	2021	2020
De schulden/leningen kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken: (dit is exclusief amortisatie Lening Woningstichting Geertruidenberg en agio Vestia lening)		
<u>Vastrentende leningen</u>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	438.402.812	442.769.777
Gemiddelde rente	2,700%	2,717%
Gemiddelde looptijd	18	23
Marktwaarde	633.191.974	697.862.697
<u>Leningen met variabele rente</u>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.000.000	15.000.000
Gemiddelde rente	-0,0400%	0,0193%
Gemiddelde looptijd	5	7
Marktwaarde	15.323.673	15.154.598

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

Deze rente swaps hebben de volgende kenmerken.

Rente swap	bank	hoofdsom	Ingangsdatum	Eind-datum	te ontvangen variabele rente	te betalen rente %	marktwaarde 31-12-2021	effectiviteit hedge
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-1.889.662	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-760.872	100%
							<u>-2.650.534</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.

Op één lening na is voor de leningen WSW borging verkregen.
Het saldo van deze lening bedraagt € 2.178.512 op balansdatum.

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 0,224%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	storting	credit spread herziening
€ 20.000.000,-	1-7-2012	1-7-2026
€ 20.000.000,-	1-10-2012	2-10-2028
€ 20.000.000,-	1-7-2013	1-7-2026
€ 20.000.000,-	1-10-2013	1-10-2029
€ 20.000.000,-	1-7-2014	1-7-2026

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 19,0317 jaar.

2.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Saldo begin boekjaar	30.238.846	29.594.660
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-136.707	32.327
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.379.420	-957.976
Bij: waardevermeerdering restant portefeuille	3.728.230	1.569.835
Saldo einde boekjaar	<u>32.450.949</u>	<u>30.238.846</u>

2.10.3 Overige schulden

2.10.3a Verloop schulden aan VVE's inzake planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-1-2021	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2021
VVE Vliethof	217.009	39.396	-53.958	202.447
VVE Het Lint	225.909	12.565	-1.902	236.572
VVE Dalemhof huur	267.800	31.710	-5.534	293.976
VVE Dalemhof koop	98.942	11.930	-19.885	90.987
VVE Buitenhof	191.558	37.376	-10.681	218.253
VVE Maartenshof	281.518	69.365	-74.775	276.108
VVE Vossenkuil	156.506	31.215	-13.931	173.790
VVE Luysterzicht	77.550	11.348	-13.638	75.260
Totaal	1.516.792	244.905	-194.304	1.567.393

Voorheen werd deze post gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Maar bij nader inzien was dit niet juist en is daarom deze post nu opgenomen onder Overige schulden. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van 2020 hierop eveneens aangepast. Dit betreft een bedrag van € 1.516.792.

2.10.3b Waarborgsommen

	2021	2020
Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	110.395	130.973
Mutaties in het boekjaar:		-
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	-11.984	-20.578
Saldo einde boekjaar	98.411	110.395

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.

2.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
2.11.1 Schulden aan kredietinstellingen, inzake aflossingsverpl. komend jaar	8.580.964	9.464.684
2.11.2 Schulden aan leveranciers	6.077.554	3.637.929
2.11.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	426.449	50.000
2.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.297.486	991.431
2.11.5 Schulden ter zake van pensioenen	141.516	-
2.11.6 Schulden aan gemeenten	247.545	4.342
2.11.7 Overlopende passiva	7.758.371	8.205.553
	25.529.885	22.353.939

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.

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

2.11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:

- Omzetbelasting	2.015.304	704.437
- Loonbelasting	282.182	286.994
	2.297.486	991.431

2.11.7 OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	5.386.314	5.581.225
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.550.554	1.866.240
Te verrekenen service- en stookkosten	207.705	171.682
Overige nog te betalen posten	441.279	414.397
Overige overlopende posten	172.519	172.009
	7.758.371	8.205.553

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 12.203.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021-1. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Investeringsverplichtingen

Stadlander is ten behoeve van het uitvoeren werkzaamheden met betrekking tot nieuwbouw, planmatig onderhoud en renovatieprojecten per 31-december 2021 verplichtingen aangegaan ter grote van respectievelijk € 10,6 mln., € 2,9 mln. en € 3,8 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum.

Tholen Stad grondexploitatie VOF

Stadlander is firmant in de Tholen Stad grondexploitatie VOF middels Stadlander grondexploitatie Tholen Stad B.V. en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de mogelijk negatieve resultaten van de Tholen Stad grondexploitatie VOF. Stadlander grondexploitatie Tholen Stad B.V. heeft een bankgarantie afgegeven aan de gemeente Tholen van € 1,5 mln. voor de lening die Tholen Stad grondexploitatie VOF van de gemeente Tholen heeft verkregen. Stadlander is in deze contragarant.

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 Zuidwest Nederland

Stadlander neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest 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 Zuidwest Nederland. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2021 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 onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
3.1 Huuropbrengsten		
DAEB		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	87.826.073	88.486.596
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.665.628	4.808.429
Niet woongelegenheden DAEB	446.205	453.125
niet-DAEB		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	8.776.050	8.719.071
Niet woongelegenheden niet-DAEB	3.220.144	3.639.934
Overig		
Overig huur gerelateerde opbrengsten	-217.411	-883.808
	103.716.688	105.223.347
Af : Huurderving	-2.383.708	-2.359.476
Totaal opbrengst huren	101.332.980	102.863.871
<p>Voor 2021 is door de Rijksoverheid bepaald dat de huurprijs van sociaal (DAEB) gelabelde woningen geen jaarlijkse verhoging kregen, de zogenaamde huurbevrozing.</p> <p>De huishoudens in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen een verhoging die van de Rijksoverheid maximaal 2,4% mocht zijn (inflatie + 1%). Voorgaande jaren werd de huurprijs marktconform verhoogd in deze sector.</p>		
3.2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.135.078	3.220.168
Af: Derving	-72.239	-57.735
	3.062.839	3.162.433
Te verrekenen met huurders	-428.826	-404.414
Totaal vergoedingen	2.634.013	2.758.019
<p>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.</p>		
3.2.2 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.606.950	2.453.416
3.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	6.563.944	6.645.833
Toegerekende overige organisatiekosten	1.167.481	1.367.255
Toegerekende afschrijvingen	1.282.500	1.265.000
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.743.887	2.342.170
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.757.812	11.620.258
3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	22.194.407	20.544.053
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.538.705	7.858.112
Toegerekende organisatiekosten	2.838.980	3.121.363
Totaal onderhoudslasten	33.572.092	31.523.528
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	8.738.715	6.539.865
Klachten onderhoud	6.253.924	6.722.103
Contractonderhoud	5.928.368	6.034.636
Overig onderhoud	1.273.401	1.247.449
	22.194.407	20.544.053
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	8.538.705	7.858.112

	2021	2020
3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	3.721.601	3.551.757
Verhuurdersheffing	10.657.352	10.208.670
Verzekeringskosten	670.988	665.180
Erfpacht	22.547	22.217
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15.072.489	14.447.824
3.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
3.6.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	12.500.494	13.396.700
Bedrijfsnonroerendgoed locaties	1.680.000	1.560.533
Zorglocaties	2.050.000	44.700.000
Parkeergelegenheden	39.000	45.000
Verkoopresultaat Verkoop onder voorwaarden na terugkoop	502.871	234.073
Verkoopkosten	-112.316	-988.717
	<u>16.660.049</u>	<u>58.947.589</u>
De verkoopopbrengst betreft 62 woningen, 3 BOG locaties (= 5 eenheden), 2 Intramuraal locaties, en 3 garages/parkeergelegenheden.		
3.6.2 Toegerekende organisatie kosten		
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-65.622	-83.344
Overige indirecte kosten	-48.067	-33.011
	<u>-113.689</u>	<u>-116.355</u>
3.6.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-8.566.335	-10.189.443
Boekwaarde bedrijfsnonroerendgoed locaties	-1.142.408	-44.309.322
Boekwaarde zorglocaties	-1.889.211	-1.389.008
Boekwaarde parkeergelegenheden	-29.328	-30.535
	<u>-11.627.282</u>	<u>-55.918.308</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.919.078	2.912.926
3.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	10.761.115	-50.736
Waardeverminderingen boekjaar	3.500.000	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.261.115	-50.736
3.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	219.489.548	129.490.684
niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	28.452.533	20.585.230
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	247.942.081	150.075.914
3.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.635.569	1.391.770
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.635.569	1.391.770

	2021	2020
3.8 Netto resultaat overige activiteiten		
3.8.1 Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst overige administratiekosten	105.541	110.471
Opbrengst dienstverlening	219.435	172.693
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	1.300.138	1.580.565
Opbrengst EPV en zonnepanelen	1.006.792	676.131
Overige baten	195.808	162.115
Totaal opbrengst overige activiteiten	2.827.713	2.701.975
3.8.2 Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	374.364	227.778
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	1.867.816	1.643.174
Overige kosten	4.621	3.039.304
Totaal kosten overige activiteiten	2.246.800	4.910.256
3.9 Overige organisatiekosten		
Kosten governance en bestuur	449.251	201.517
Kosten portfolio management	110.735	212.074
Kosten treasury	4.840	-
Kosten jaarverslaggeving en control	154.901	173.931
Kosten personeel en organisatie	25.347	1.570.262
Kosten personeelsvereniging en OR	9.561	12.383
Toegerekende organisatiekosten	1.942.460	621.943
Volkshuisvestelijke bijdrage	7.920.291	
Overige organisatiekosten	251	404
Totaal overige organisatiekosten	10.617.637	2.792.514
3.10 Leefbaarheid	1.840.698	1.896.742
3.11 Saldo financiële baten en lasten		
3.11.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Overige financiële vaste activa	-	-28
	-	-28
Rente op vorderingen	12.405	6.534
Rente rek. courant deelnemers groepsnij	43.405	11.705
	55.810	18.239
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55.810	18.211
3.11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen kredietinstellingen	11.917.671	12.646.235
- Overige schulden	114.378	114.967
	12.032.049	12.761.202
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Overige schulden	83.302	28.717
	83.302	28.717
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	12.115.351	12.789.919

		2021	2020
3.12 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
<i>Acute belastingen boekjaar</i>		-5.915.502	-10.018.746
<i>Acute belastingen voorgaande jaren</i>		-	4.921.561
<i>Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2021</i>	304.067		
mutatie latente belastingen in 2021	<u>-21.143</u>	-21.143	-18.976
balans actieve latente belastingen per 31 december 2021	282.924		
<i>Actieve Latente belastingen afschrijvingen 1-1-2021</i>	4.493.629		
mutatie latente belastingen in 2021	<u>-1.763.602</u>	-1.763.602	618.435
balans actieve latente belastingen per 31 december 2021	2.730.027		
<i>Actieve Latente belastingen waardeveranderingen leningen WSG per 1 januari 2021</i>	1.165.845		
mutatie latente belastingen in 2021	<u>103.956</u>	103.956	-61.721
Balans actieve latente belastingen per 31 december 2021	1.269.801		
<i>Actieve Latente belastingen Lening Vestia per 1 januari 2021</i>	0		
mutatie latente belastingen in 2021	<u>1.001.881</u>	1.001.881	
Balans actieve latente belastingen per 31 december 2021	1.001.881		
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		<u>-6.594.410</u>	<u>-4.559.447</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	%	<u>2021</u>	%	<u>2020</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	25,00%	259.247.335	25,00%	179.893.757
Af:				
Fiscale afschrijvingen vastgoedbeleggingen	-0,36%	-3.757.663	-0,59%	-4.256.493
Fiscale afschrijvingen op agio leningen 0/g	-0,02%	-199.924	-0,04%	-297.343
Correctie marktwaarde	-24,26%	-251.577.649	-21,05%	-151.467.684
Dotatie HIR	-0,55%	-5.679.467	-3,34%	-24.021.963
Correctie rentelasten (amortisatie WSG lening)	-0,04%	<u>-394.193</u>	-0,05%	<u>-394.193</u>
	-25,23%	-261.608.896	-25,08%	-180.437.676
Bij:				
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa	0,03%	358.041	0,03%	199.340
Correctie afwaarderingen	0,97%	10.076.604	-0,01%	-52.366
Correctie Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	0,38%	3.960.146	0,00%	-
Correctie activeringen Planmatig Onderhoud	0,12%	1.277.249	0,11%	800.000
Correctie waardeveranderingen	0,60%	6.175.317	1,94%	13.994.851
Correctie opbrengste verkopen	0,08%	785.552	2,99%	21.500.896
Correctie geactiveerde financieringslasten	0,04%	412.393	0,06%	436.736
Resultaat deelnemingen	0,00%	8.967	0,06%	445.207
Correctie dotatie voorziening deelneming	0,00%	-	0,42%	3.000.000
Correctie afwikkeling contract Netboxen	0,00%	-	0,07%	530.000
Gemengde kosten aftrek	0,00%	33.440		33.002
Niet aftrekbare rente (ATAD)	0,28%	<u>2.951.860</u>	-0,04%	<u>-268.761</u>
	2,51%	26.039.569	5,64%	40.618.905
Acute belastingdruk	2,28%	<u>23.678.008</u>	5,57%	<u>40.074.986</u>
Acute belastinglast		5.919.502		10.018.746

De effectieve belastingdruk bedraagt 2,28% (2020: 5,57%). Het toepasselijke belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil en verder door fiscale afschrijvingen vastgoedbeleggingen, de dotatie HIR, de correctie afwaarderingen (dotatie voorzieningen ORT), correctie Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia Leningen, correctie waardeveranderingen en niet aftrekbare rente (ATAD).

	2021	2020
3.13 Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming Tholen Com BV	-2.133	-810
Resultaat deelneming Energiek BV	-6.831	2.861
Resultaat deelneming grondexploitatie Tholen Stad	-	-447.258
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-8.964</u>	<u>-445.207</u>

Onderdeel van aan andere posten toegerekende organisatiekosten:

	2021	2020
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.310.810	2.299.163
	2.310.810	2.299.163

De boekwaarde van het kantoor van Stadlander stond niet meer in verhouding met de marktwaarde van het pand. Daarom is besloten de boekwaarde van het kantoorpaand af te waarderen naar een reële boekwaarde c.q. marktwaarde.

Lonen en salarissen

1. Lonen en Salarissen

Salarissen en toelagen	9.022.820	8.962.342
Ingehuurd personeel	<u>373.511</u>	<u>341.134</u>
	9.396.331	9.303.476
Af: Ontvangen ziekengeld	<u>-21.740</u>	<u>-15.147</u>
	9.374.591	9.288.329

2. Sociale lasten

Sociale lasten	1.312.558	1.333.685
----------------	-----------	-----------

3 Pensioenlasten

Pensioenpremie	1.139.776	1.456.928
----------------	-----------	-----------

4 Overige personeelskosten

	565.815	646.509
Totaal Lonen en salarissen	<u>12.392.740</u>	<u>12.725.451</u>

Werknemers

Gedurende het jaar 2021 had Stadlander gemiddeld 160 werknemers in dienst.

(in 2020 was dit aantal 159)

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	131.494	147.808
Andere controlewerkzaamheden (dVi)	23.407	26.124
	<u>154.901</u>	<u>173.932</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden over 2021 resp. 2020 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

	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020		DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
ACTIVA			PASSIVA		
	€	€		€	€
Vaste activa			Eigen vermogen		
Vastgoedbeleggingen			Herwaarderingsreserves	1.176.396.664	971.277.721
DAEB vastgoed in exploitatie	1.910.959.462	1.687.099.277	Wettelijke en statutaire reserves	186	186
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	Overige reserve	579.154.505	531.620.522
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.126.055	26.183.653	Totaal eigen vermogen	1.755.551.355	1.502.898.429
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	27.953.164	25.139.192			
	1.969.038.681	1.738.422.122	Voorzieningen		
Materiële Vaste Activa			Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	5.199.023	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.050.236	5.693.435	Overige voorzieningen	568.195	592.084
			Totaal voorzieningen	5.767.218	592.084
Financiële Vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	203.929.561	174.658.606	Langlopende schulden		
Vorderingen op maatschappijen	63.393.000	63.393.000	Schulden/leningen kredietinstellingen	459.271.614	455.228.762
Latente belastingvorderingen	3.442.168	3.741.109	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.151.324	24.113.337
Overige vorderingen	-	-	Overige schulden	1.143.548	1.086.193
	270.764.729	241.792.715	Totaal langlopende schulden	486.566.486	480.428.292
Totaal vaste activa	2.241.853.646	1.985.908.272			
Vlottende activa			Kortlopende schulden		
Voorraden			Schulden aan kredietinstellingen	8.580.964	9.464.684
Vastgoed bestemd voor verkoop	125.651	-	Schulden aan leveranciers	5.286.778	3.164.998
			Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vorderingen			Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.074.235	734.119
Huurdebiteuren	968.130	1.284.759	Schulden terzake van pensioenen	123.119	-
Overheid	6.437	3.183	Schulden aan gemeenten	244.370	4.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.730.428	1.774.440	Overlopende passiva	7.456.797	7.845.355
Overige vorderingen	338.749	158.381	Totaal kortlopende schulden	23.766.263	21.213.498
Overlopende activa	472.683	1.266.336			
	8.516.427	4.487.099			
Liquide middelen	21.155.598	14.736.932			
Totaal vlottende activa	29.797.676	19.224.031			
Totaal activa	2.271.651.322	2.005.132.303	Totaal passiva	2.271.651.322	2.005.132.303

9.8.2 Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

	DAEB 2021	DAEB 2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	89.718.491	91.145.801
Opbrengsten servicecontracten	2.275.434	2.382.954
Lasten service contracten	-2.181.569	-2.016.552
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.968.724	-9.062.620
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.042.266	-27.753.432
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.599.202	-13.961.113
	<u>37.202.164</u>	<u>40.735.038</u>
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>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.240.357	56.363.991
Toegerekende organisatie kosten	-84.247	-88.290
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.837.433	-53.804.997
	<u>4.318.677</u>	<u>2.470.704</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-13.384.655	167.188
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.489.548	129.490.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	2.035.679	783.058
	<u>208.140.573</u>	<u>130.440.930</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	2.514.007	2.699.365
Kosten overige activiteiten	-1.872.644	-1.792.201
	<u>641.363</u>	<u>907.163</u>
Overige organisatiekosten	-10.049.408	-2.185.760
Leefbaarheid	-1.426.484	-1.524.832
Saldo financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.338.335	2.301.853
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.498.000	-13.180.531
	<u>-10.159.664</u>	<u>-10.878.677</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>228.667.221</u>	<u>159.964.566</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.445.427	-5.164.356
Resultaat deelnemingen	29.431.133	13.995.836
Resultaat na belastingen	<u>252.652.926</u>	<u>168.796.046</u>

9.8.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (directe methode)

	2021		2020
	DAEB		DAEB
	€		€
Operationele activiteiten			
Huren	91.627.454		93.218.027
Vergoedingen	1.805.169		1.565.241
Overige bedrijfsontvangsten	442.039		298.433
Renteontvangsten	<u>1.966.512</u>		<u>1.923.885</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		95.841.175	97.005.586
Erfpacht	22.547		22.217
Personeelsuitgaven	9.936.761		10.213.413
Onderhoudsuitgaven	26.307.015		25.565.789
Overige bedrijfsuitgaven	10.590.912		10.488.050
Rente uitgaven	12.696.857		14.016.654
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	292.856		-
Verhuurderheffing	10.657.352		10.171.631
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	960.017		719.629
Vennootschapsbelasting	<u>9.762.468</u>		<u>17.435.067</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		81.226.787	88.632.450
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>14.614.388</u>	<u>8.373.136</u>
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	14.931.272		55.175.065
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	634.136		301.663
Verkoopontvangsten grond	<u>1.189.044</u>		<u>1.261.969</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		16.754.451	56.738.697
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.899.211		2.261.306
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.173.689		4.007.558
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	860.014		3.644.176
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	125.651		-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.524.640		-
Aankoop grond	-		1.670.372
Investerings overig	<u>-</u>		<u>666.148</u>
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>		20.583.205	12.249.561
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-3.828.754	44.489.136
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		<u>-3.828.754</u>	<u>44.489.136</u>
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	<u>5.097.719</u>		<u>35.000.000</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		5.097.719	35.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>9.464.685</u>		<u>73.268.609</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		9.464.685	73.268.609
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-4.366.966</u>	<u>-38.268.609</u>
Mutatie liquide middelen		<u>6.418.668</u>	<u>14.593.663</u>
		<u>6.418.668</u>	<u>14.593.663</u>
Liquide middelen per 1-1	14.736.932		143.269
Liquide middelen per 31-12	21.155.599		14.736.932
		<u>6.418.668</u>	<u>14.593.663</u>

9.8.4 Gescheiden balans Niet-DAEB

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020	PASSIVA	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020
	€	€		€	€
Vaste activa			Eigen vermogen		
Immateriële vaste activa	1.933.142	3.475.053	Herwaarderingsreserves	73.219.743	51.643.040
Vastgoedbeleggingen			Wettelijke en statutaire reserves	-	-
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	Overige reserve	130.709.818	123.015.566
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	252.534.074	226.768.990	Totaal eigen vermogen	203.929.561	174.658.606
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.834.608	8.060.602	Vorzieningen		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.896.293	595.838	Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
	264.264.975	235.425.430	Overige voorzieningen	3.084.894	3.088.464
Materiële Vaste Activa			Totaal voorzieningen	3.084.894	3.088.464
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	894.907	1.108.517	Langlopende schulden		
Financiële Vaste activa			Schulden aan groepsmaatschappijen	63.393.000	63.393.000
Vorderingen in maatschappijen waarin wordt deelgenomen	551.732	553.865	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.299.625	6.125.509
Latente belastingvorderingen	1.842.466	2.222.433	Overige schulden	522.256	540.996
Overige vorderingen	78.688	113.766	Totaal langlopende schulden	70.214.881	70.059.505
	2.472.886	2.890.064	Kortlopende schulden		
Totaal vaste activa	269.565.910	242.899.064	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Vlottende activa			Schulden aan leveranciers	790.776	472.931
Voorraden			Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	426.449	50.000
Overige voorraden	2.756.231	593.973	Belastingen en premies sociale verzekeringen	223.251	257.312
Vorderingen			Schulden terzake van pensioenen	18.397	-
Huurdebiteuren	87.661	89.474	Schulden aan gemeenten	3.175	-
Overheid	-	-	Overlopende passiva	301.574	360.198
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.233.002	954.346	Totaal kortlopende schulden	1.763.622	1.140.441
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.014.931	265.146			
Overige vorderingen	2.970	89.554			
Overlopende activa	172.586	480.296			
	2.511.150	1.878.816			
Liquide middelen	4.159.667	3.575.163			
Totaal vlottende activa	9.427.048	6.047.952			
Totaal vlottende activa					
Totaal activa	278.992.958	248.947.016	Totaal passiva	278.992.958	248.947.016

9.8.5 Gescheiden winst- en verliesrekening Niet-DAEB

	Niet-DAEB Niet-DAEB	
	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	11.614.490	11.718.070
Opbrengsten servicecontracten	358.579	375.065
Lasten service contracten	-425.381	-436.864
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.789.088	-2.557.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.529.826	-3.770.096
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-473.287	-486.711
	<u>3.755.487</u>	<u>4.841.826</u>
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>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.419.692	2.351.979
Toegerekende organisatie kosten	-29.442	-28.065
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.789.849	-2.113.311
	<u>600.401</u>	<u>210.603</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-876.461	-116.453
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.452.533	20.585.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	1.599.890	608.712
	<u>29.175.962</u>	<u>21.077.490</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	313.706	236.683
Kosten overige activiteiten	-374.156	-3.120.509
	<u>-60.450</u>	<u>-2.883.826</u>
Overige organisatiekosten	-568.228	-606.754
Leefbaarheid	-414.214	-371.910
Saldo financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.667	12.551
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.913.545	-1.905.582
	<u>-1.899.877</u>	<u>-1.893.031</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>30.589.080</u>	<u>20.374.398</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.148.983	604.909
Resultaat deelnemingen	-8.964	-445.207
Resultaat na belastingen	<u>29.431.133</u>	<u>20.534.100</u>

9.8.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB (directe methode)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	Niet-DAEB	Niet-DAEB	
	€	€	
Operationele activiteiten			
Huren	11.679.316	11.809.432	
Vergoedingen	310.938	264.818	
Overige bedrijfsontvangsten	84.189	43.100	
Renteontvangsten	9.395	3.169	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.083.839		12.120.519
Personeelsuitgaven	1.484.780	1.525.772	
Onderhoudsuitgaven	3.655.920	3.037.251	
Overige bedrijfsuitgaven	1.971.247	1.528.993	
Rente uitgaven	1.912.722	1.905.580	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	96.533	80.064	
Vennootschapsbelasting	1.458.760	1.148.273	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	10.579.962		9.225.933
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.503.877		2.894.586
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.839.495	1.892.624	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.839.495		1.892.624
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.877.373	87.224	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	116.064	-55.904	
Investerings overig	538.198	1.503.424	
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	3.531.635		1.534.744
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-692.140		357.880
Ontvangsten verbindingen	288.260	15.964	
Ontvangsten overig	50.202	37.027	
Uitgaven verbindingen	565.698	-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-227.236		52.991
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-919.375		410.870
Mutatie liquide middelen	584.502		3.305.456
	584.502		3.305.456
Liquide middelen per 1-1	3.575.163	269.707	
Liquide middelen per 31-12	4.159.665	3.575.163	
	584.502		3.305.456

S. Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op Stichting Stadlander. Het voor toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000, zijnde bezoldigingsklasse G voor woningcorporaties

Gegevens 2021	
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	€ 162.399
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.275
<i>Subtotaal</i>	€ 180.674
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 197.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging	€ 180.674
Het bedrag van de overschrijding	€ -
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.
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 bezoldigingsmaximum	€ 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.

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 2021							
Bedragen x € 1,-							
	AML. Verpaalen	W.C. Brouwer	AA.J.M. Corsmit	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	€ 22.750	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 29.550	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bezoldiging	€ 22.750	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200	€ 15.200
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.
Gegevens 2020							
Bedragen x € 1,-							
	AML. Verpaalen	W.C. Brouwer	AA.J.M. Corsmit	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	01/09 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 21.800	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	€ 4.850	€ 14.550	€ 14.550
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 6.300	€ 18.900	€ 18.900

9.13 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door bestuurder d.d. 10 mei 2022

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

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 10 mei 2022

Mevrouw dr. C.A. Brandenburg MSc PhD (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 L.C.R. van Oudenaren

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

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 11. Kengetallen

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2021

	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	12951	875	13826
Intramuraal (zorgvastgoed)	377		377
Garages en parkeerplekken	5	2243	2248
Bedrijfsruimten	14	139	153
Maatschappelijk vastgoed (inc. eigen kantoor)	27		27
	<u>13374</u>	<u>3257</u>	<u>16631</u>

Mutatieoverzicht bezit 2021

	<u>Zelfstandige huurwoningen</u>		<u>Intramuraal (zorgvastgoed)</u>	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	13197	878	397	
Nieuwbouw	18			
Aankoop	4			
Verkoop	-59	-3	-20	
Sloop	-210			
Overige mutaties	1			
	<u>12951</u>	<u>875</u>	<u>377</u>	
	<u>Garages en parkeerplaatsen</u>		<u>Bedrijfsruimten</u>	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	5	2272	14	159
Nieuwbouw				
Aankoop				
Verkoop		-3		-5
Sloop		-30		-21
Overige mutaties		4		6
	<u>5</u>	<u>2243</u>	<u>14</u>	<u>139</u>
	<u>Maatschappelijk vastgoed</u>			
	Daeb			
Aantal begin boekjaar	27			
Nieuwbouw				
Aankoop				
Verkoop				
Sloop				
Overige mutaties				
	<u>27</u>			

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
- Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	60,60 %	52,70 %
- ICR (o.b.v. kasstroom betreffende jaar)	2,90	3,44
- DSCR (o.b.v. 2% aflossingsfictie)	2,15	2,71
- Loan-to-value (totaal leningen t.o.v. beleidswaarde activa in expl.)	38,31 %	47,33 %
BALANS PER WONING		
- Eigen Vermogen	€ 122.057	€ 102.433
- Waarde per woning	DAEB € 142.940	€ 123.733
	Niet-DAEB € 249.047	€ 218.678
WINST- EN VERLIESREKENING PER WONING		
- Totaal opbrengsten	€ 7.716	€ 7.578
- Overige bedrijfslasten	€ -7.641	€ -5.951
- Niet-gerealiseerde waarde verandering	€ 17.491	€ 10.324
- Jaarresultaat	€ 17.566	€ 11.950

Hoofdstuk 12: Impressie leefbaarheidsinitiatieven

Asset breed

Samenwerking YouthGoals

YouthGoals is een project van WijZijn Traversegroep welke Stadlander ondersteunt. Er zijn door jongeren diverse activiteiten georganiseerd, door heel Bergen op Zoom, om de leefbaarheid in de wijken te vergroten. Veel van deze activiteiten vinden plaats in buurten waar Stadlander veel woningen bezit. Afgelopen jaar is op verschillende manieren de samenwerking gezocht met Stadlander en haar huurders.

Er zijn sport- en spelactiviteiten bedacht en uitgevoerd door een aantal jongeren, Ook op het gebied van duurzaamheid draagt Youthgoals een steentje bij door het organiseren van opruimacties met de jeugd, verspreiden van flyers als aankondiging van verschillende activiteiten en zijn er mooie plantjes bezorgd bij kwetsbare ouderen door de Youth Coaches. Rond de feestdagen is er aangehaakt bij de 'muffin-actie' van Samen in de Regio en zijn voor en door huurders van Stadlander i.s.m. de Youth Coaches muffins bezorgd in de Plataanbuurt in Gageldonk-west.

Upcycle

Duurzaam, sportief en makkelijk in gebruik: dat is de Upcycle van Stadlander. Een nieuwe, gerecyclede bakfiets die je sinds dit jaar door de straten van het Stadlander bezit voorbij ziet rijden. Niet alleen om spullen te vervoeren. Ook om in contact te komen met wijkbewoners en ze te inspireren.

Bij Stadlander proberen we op verschillende manieren bij te dragen aan een meer duurzame wereld. Zo doen we steeds meer aan circulair slopen. We geven bouwmaterialen een tweede leven.

<https://stadlander.nl/2021/04/upcycle/>

Burendag

Op verschillende locaties in ons werkgebied hebben bewoners burendag veilig kunnen vieren. In de wijk Fort Zeekant is op meerdere locaties burendag met elkaar gevierd, de organisatie was in handen van het Bewonersplatform Fort Zeekant.

Bij het complex Hof van Asselbergs hebben bewoners het onderling geregeld. Het is zelfs nog feestelijk afgesloten met een privé concert van het jeugdorkest van Harmonie Kolpings Zonen. Zij waren ook al langsgesgaan in Fort Zeekant en het Klaproosplein in Gageldonk-west.

Ontmoetingsruimtes

Open dicht, open dicht dat is het lot van de ontmoetingsruimtes in 2021. Door iedere keer nieuwe coronamaatregelen is het schakelen voor de bewoners die gebruik maken van de ontmoetingsruimtes in onze complexen. Tevens zijn er verschillende commissies geholpen bij het tijdelijk openstellen van de ontmoetingsruimten in de perioden van het jaar dat dit toegestaan was en het opstellen en communiceren van de daarbij geldende regels.

Voorjaar 2021 groen licht voor de ontmoetingsruimtes. Ze mochten na een strenge lockdown dan eindelijk weer open.

Om de bewoners een hart onder de riem te steken hebben wij "heropeningstassen" gemaakt. Met de inhoud van de tas kon een start gemaakt worden om de deuren open te doen.

<https://stadlander.nl/2021/12/mariette-schrauwen-77-over-tien-jaar-lief-en-leed-in-de-hille/>

Vestingloop Bergen op Zoom

In het najaar hebben wij de handen in een geslagen met Epic run. Zij organiseren in Bergen op Zoom in oktober de Vestingloop. Wij hebben kinderen en hun ouders uit 3 van onze wijken in Bergen op Zoom de kans gegeven om 4 weken te gaan trainen onder begeleiding van de Fitfabriek om te leren 1 km hard te lopen. De trainingen vonden plaats in hun eigen wijk zodat wij gelijk konden stimuleren dat je altijd gratis in je eigen wijk kunt sporten.

Op zondag 10 oktober liepen er 11 kinderen onder aanmoediging van ouders, opa's & oma's hun eerst 1 km run!

Asset oost

Verfraaien van de Dahliastraat

Bewoners hebben met wat ondersteuning van Verheij en Stadlander, prachtige houten plantenbakken gemaakt en geplaatst in de Dahliastraat. De bewoners hebben samen de bloemen en planten gekozen. Vervolgens hebben zij samen de plantenbakken met planten en bloemen gevuld. In 2022 gaat Stadlander samen met de bewoners de Dahliastraat verder verfraaien.



Vergroenen van je Wijk, start in Tuinwijk

Wijkcommissie Tuinwijk heeft bij de Gemeente, het Natuurpodium, WijZijn Traversegroep en Stadlander aan de bel getrokken. Zij vinden dat hun wijk te verstedend is, er weinig betrokkenheid is van wijkbewoners bij hun wijk en het versnipperd groen meer met elkaar verbonden zou moeten worden. Het Natuurpodium heeft een programma ontwikkeld om aan de slag te gaan met het groen en afkoelen van de wijk. Samen met Stadlander, Andriessen Hoveniers, Klimaatsteunpunt en Leerlingen van Curio zijn we de wijk ingegaan om hierover voorlichting te geven. In 2022 zal dit programma van het Natuurpodium verder uitgerold worden in ons werkgebied.

Buurtpraat in Gageldonk en Warande

Gageldonk en Warande zijn levendige wijken en zijn volop in ontwikkeling. Om naast nieuwsbrieven op een veilige manier met bewoners in gesprek te gaan is door WijZijn, gemeente Bergen op Zoom, politie en Stadlander een reeks 'Buurtpraat' bijeenkomsten georganiseerd in de buitenlucht. Hier zijn bewoners welkom om ideeën te delen en vragen te stellen.

Wierlaan

Bij aanvang van de duurzame renovatie aan de Wierlaan hebben we met collega's van Stadlander soep gekookt en deze bij elke woning uitgedeeld. Nadat alle woningen zijn opgeleverd is er een feestelijk moment georganiseerd. De bewoners konden dat vanaf hun eigen balkon meevieren. Er waren toespraken, een draaiorgel en we hadden een 'proostmoment'. Voorafgaand hebben we bij alle bewoners een borrelpakketje uitgedeeld met hapjes, een drankje en glazen.

Tijdens de renovatie hebben we ook d'n Inloop aangepakt. De ruimte is bijna helemaal vernieuwd en vergroot. Alles is samen met de beheerder en zijn vrouw uitgekozen. De samenwerking met alle betrokkenen heeft gezorgd voor dit mooie resultaat!



Heiningen uitreiking kaartspel

De activiteitencommissie van de Heiningen is niet stil gaan zitten in coronatijd; een buurtbingo, een speurtocht voor de kinderen en ook Sinterklaas kwam langs voor de kinderen.

Met ondersteuning van Iwaz en de AC werden er door de bewoners bankjes geschilderd en geplaatst in de nieuwe toegangshallen, de galerijdeuren naast de lift werden voorzien van kleurrijke herkenbare schilderijen en er is een kaartspel ontwikkeld voor alle bewoners met alle afbeeldingen die ook op de deuren staan.

Vijverberg Zuid

In het projectgebied Vijverberg Zuid staat de komende jaren heel wat te gebeuren. Er is al een boel gesloopt en de bouw van nieuwe woongebouwen is gestart. Dit heeft een behoorlijke impact voor de omwonenden. Afgelopen jaar is vooral geïnvesteerd in het contact met deze omwonenden door het organiseren van en aansluiten bij verschillende activiteiten in de buurt zoals; diverse opruimacties, lichtjes actie, NL-Doet, knutsel-dag met sloophout en een erfafscheiding-project i.s.m. Lithos bouw en ontwikkeling.



Het hout nooit op

Ben jij handig met een spijker en een hamer? Vind jij het leuk om van niets iets te maken? Zoals vogelhuisjes en kruikjes. Of heb je zin om lekker te sporten, te racen op een stombaan of gezellig een spel te spelen voor jong en oud? Dan is dit zeker iets voor jou! Kom naar het Vijverberg-Zuid park om samen met ons allerlei mooie spullen te maken.

Waarom? Grondstoffen worden steeds schaarser. Daarom bouwen wij in Vijverberg-Zuid circulaire. Ben je geïnteresseerd? Wij vertellen er meer over.

Samen in de wijk. Ben je benieuwd naar wat we allemaal doen in de wijk? Kom gezellig langs, we leggen het graag aan je uit.



https://stadlander.nl/ik-zoek/nieuwbouw-en-renovatieprojecten/nieuwbouwprojecten/vijverberg-zuid-bergen-op-zoom-gageldonk-west/?fbclid=IwAR1NB1sAmFwDh_4yVXtP2Hd6L4NysOduH0cLQeTwEfxAFcTZ39EoF3hebgE

Schoner Gageldonk-west

Grofvuil dumpingen, zwerfafval... Medewerkers van Stadlander, gemeente en WVS hadden afgelopen jaren hun handen vol in Gageldonk om alles netjes te houden.

Gelukkig zetten ook steeds meer bewoners van Gageldonk, ondernemers en organisaties zich in voor een schone buurt met een explosieve groei in 2021. Dat werpt zijn vruchten af, de wijk is zichtbaar schoner en dat is super! Voor al deze kanjers namen we met Stadlander, gemeente Bergen op Zoom, WijZijn en Zoom-In een speciale videoboodschap op. Vlak voor de feestdagen gingen we met bovenstaande partners met een verrassingspakket met daarin warme 'Wij Maken De Wijk-wanten' en wat lekkers langs de deuren om de betrokkenen persoonlijk te bedanken.

Populierbuurt

In de Populierbuurt in Bergen op Zoom zijn afgelopen jaar onderzoek en voorbereidingen getroffen voor groot onderhoud in de Berkstraat en Meidoornlaan en sloop nieuwbouw voor een deel van de woningen in de populierlaan. Naast de werkzaamheden hebben we ook op sociaal vlak geïnvesteerd;

Groot onderhoud berkstraat/meidoornlaan

Middels 'portiekgesprekken' zijn per portiek de wensen en behoeften opgehaald van de bewoners over hun portiek en directe woonomgeving. De opbrengst hebben we voor een groot deel kunnen verwerken in de plannen voor het groot onderhoud. De bewoners leerden op deze manier hun burens nog beter kennen. Wat zij prettig vinden, waar zij hulp bij kunnen gebruiken en zij zich aan ergeren.

Een saai gezicht de dichtgezette woningen aan de populierlaan vonden de leerlingen van de Auris Montaal school en het projectteam populierbuurt. Onder begeleiding van de kunstenaar Iwaz is de beplating opgefleurd met sierlijke graffiti kunst die de leerlingen, met een beetje hulp van het projectteam, konden inkleuren. De kunst wordt hergebruikt op de bouwhekken die om het projectgebied heen komt te staan tijdens de sloop en nieuwbouw. De kinderen die het willen mogen daarna het bord met hun naam erop mee naar huis nemen.

Flatje Gageldonk

Het 'flatje Gageldonk', zoals het woongebouw de populierlaan in de volksmond heet, heeft een flinke metamorfose ondergaan. Tijdens het groot onderhoud hebben de bewoners gebruik gemaakt van een keet waar mensen terecht konden voor een bakje koffie en zo even konden ontsnappen aan het lawaai dat een verbouwing met zich meebrengt. Een mooie bijvangst was dat de bewoners elkaar (beter) hebben leren kennen. Het sociaal contact is sinds de werkzaamheden verbeterd.

Afgelopen jaar is dit dan ook in samenwerking met 'de Kok bouwgroep' feestelijk gevierd met de bewoners onder het genot van een hapje en een drankje.

Kerststukjes Auris Montaal leerlingen voor wijkbewoners

Leerkrachten van Auris Montaal (speciaal onderwijs) wilde graag in de donkerste periode van jaar hun leerlingen iets terug laten doen voor de wijk. De school ligt in de Wijk Gageldonk in Bergen op Zoom.

De leerlingen hebben een mooi kerststukje gemaakt voor de bewoners van het 'flatje gageldonk'. De bewoners hebben dit warme gebaar erg gewaardeerd. Lithos bouw en ontwikkeling heeft de kinderen als bedankje verrast met iets lekkers voor in de kerstvakantie.

https://stadlander.nl/2021/12/stadlander-en-auris-montaal-slaan-handen-ineen-voor-leefbaarheidsproject/?fbclid=IwAR3VpLVWwnYt5v_DYuQ3T9nMtwBsOAW9e2TgPi-y91ATR-FDjz8Ch30wOQg

Asset west

Bewonersactiviteiten Reigershorst

Gelukkig was er wel een Sinterklaasmiddag en een bingo plaatsgevonden. Als Stadlander hebben we de activiteitencommissie van de Reigershorst ondersteund bij het werven van een nieuwe voorzitter en leden.

Ontmoeting Aquacite

De tuin van de Aquacite wordt binnenkort opgeknapt. Vooruitlopend op deze aanpak hebben de bewoners de handen ineengeslagen en met behulp van een financieel steuntje in de rug van Stadlander is het binnenterrein deels opnieuw ingericht.

De blokhut is opgeknapt door de bewoners en daar omheen is een terras aangelegd. Alle bewoners, ook in een scootmobiel of rolstoel kunnen nu naar het terras komen. Iedere ochtend was er een koffiemoment en in de middagen waren er verschillende ontmoetingsmomenten met activiteiten. Onder andere een bingo, een barbecue en een sportdag.

De bewonerscommissie/activiteitencommissie van de Aquacite is intensief begeleidt bij de splitsing van de 2 commissies (BC & AC) en de voorbereiding op nieuwe verkiezingen voor de Bewonerscommissie in samenwerking met de HBV.

Wandelroute Bergse buren

Trek je wandelschoenen aan en ga naar buiten! Was een belangrijk motto voor iedereen in tijden van corona. Natuurlijk is wandelen gezond, het helpt in de strijd tegen dementie en zorgt voor fitte hersenen. Maar het leek het projectteam 'Bergse Buren' ook een mooie manier om tijdens de lockdown de bewoners van Fort Zeekant mee te nemen in de bouwplannen.

De bewoners werden uitgenodigd het Rondje Zeekant in Fort-Zeekant (Bergen op Zoom) te wandelen. Samen met onze bouwpartner ERA Contour B.V. hebben we een mooie route uitgezet. Onderweg kom je van alles te weten over het nieuwbouwproject Bergse Buren en kun je kennismaken met de bewoners van Fort-Zeekant.

<https://www.bergseburen.nl/rondje-zeekant/>



De interactieve routekaart via deze link: <https://www.bergseburen.nl/rondje-zeekant/>

Bewonersplatform FZ



Het Bewonersplatform is in 2020 ontstaan en bestaat uit verschillende bewoners uit Fort Zeekant die met elkaar in contact zijn gebracht na inspanningen van medewerkers van gemeente, WijZijn en Stadlander. Het Bewonersplatform zorgt ook in 2021 voor verbinding in Fort-Zeekant. In tijden als deze, is het belangrijker dan ooit om de verbinding tussen buurtbewoners te versterken. Het Bewonersplatform doet op een creatieve en veilige manier verschillende activiteiten gerealiseerd zoals; Gebak voor nieuwe bewoners van de nieuwbouw, het bloemetje van de wijk voor bewoners die dat nodig hebben, de World Clean Up Day, een 'vastenavond knutselaksie' en een groots opgezette burendag op verschillende plekken in de wijk.

<https://stadlander.nl/2021/01/bewonersplatform-zorgt-ook-in-2021-voor-verbinding-in-fort-zeekant/>

<https://stadlander.nl/wp-content/uploads/2021/12/Boei-Bulletin-13-december-2021.pdf>

Koningsspelen kon. Emmastraat

De bewoners in de Koningin Emmastraat organiseren al jaren kleinschalige activiteiten in hun straat maar besloten dit jaar groter uit te pakken tijdens de koningsspelen. Ondanks corona hebben de bewoners toch een veilige speurtocht door de wijk kunnen organiseren voor de kinderen uit de wijk. De bewoners kijken terug op een geslaagde dag.

Opruimdagen oranjebuurt

Nieuwe dakramen en regenpijpen, zonnepanelen, betere isolatie... Het is zomaar een greep uit de renovatie die op de planning staat voor de Oranjebuurt in Fort-Zeekant. Maar om deze werkzaamheden uit te voeren moet er plek gemaakt worden op de zolders.

Hiervoor zijn 2 opruimdagen georganiseerd samen met Coen Hagendoorn bouwgroep. We nodigden bewoners uit om hun zolders en slaapkamers lekker leeg te maken. Wij zorgden voor een grote container en ook een centrale plek waar bewoners hun spullen kwijt konden die nog makkelijk een tweede ronde mee kunnen. Bewoners konden ook vragen stellen over het project aan medewerkers van Stadlander en Coen Hagendoorn. Na al dat sjouwen stond er een lekker bakje koffie klaar met wat lekkers. De opruim-dag was op deze manier duurzaam, informatief en ook meteen een gezellige dag voor de buurt.

<https://stadlander.nl/2021/05/groot-onderhoud-in-de-oranjebuurt/>

Fort Zeekant Test

Ook dit jaar staat de moestuin en wilde bloemenweide achter de Scheldeflat weer mooi in bloei. Het Fort Zeekant Test-terrein wordt door leerlingen van speciaal onderwijs De Kameleon en vrijwilligers van het Cafe Atelier vrijgehouden van onkruid en leren de kinderen hun eigen voedsel te verbouwen in de moestuin. Maar die bloemen en planten hebben wel water nodig. Daarom werd de hulp ingeschakeld van Van der Velden Rioleringsbeheer. Zij hebben een tank voor de opvang van hemelwater en een aantal gieters geschonken.

<https://www.vandervelden.com/nieuws/moestuin-achter-scheldeflat-fleurt-op-van-regenwater?fbclid=IwAR0ilVrEcSi8rC7XW3o0webMRKL7JsTND9C0pQhtOE9d2ZSFXMyvC-GfLgsl>

Leerlingen de Kameleon helpen een handje mee in Fort Zeekant

<https://stadlander.nl/2021/10/leerlingen-speciaal-onderwijs-de-kameleon-helpen-handje-mee-in-fort-zeekant/>

Geveltuintjes

Nederland is aan het verstenen, dit heeft grote gevolgen voor de natuur o.a. dat de aarde aan het opwarmen is.

5 bewoners van de Paulus Buyslaan in Bergen op Zoom hebben de handen in een geslagen. De stoep is getegeld tot aan hun voorgevel, zij wilde hier graag verandering in aanbrengen. Zij zijn samen geveltuintjes gaan aanleggen. Dit heeft meerdere voordelen, vergroenen van hun straatbeeld, regenwater kan beter weglopen en hun voorgevel krijgt verkoeling. In totaal zijn er nu 5 tuintjes aangelegd, maar in 2022 gaan zij er mee door.

De Keet/ Amaliapark

Het sluiten van de Keet heeft voor een groot gemis gezorgd voor ontmoeting in de wijk Fort Zeekant. Door dit gemis zijn 2 nieuwe vrijwilligers opgestaan uit de wijk om samen met WijZijn Traversegroep de Keet nieuw leven in te blazen.

De aanbouw van de Keet is in goed overleg met de vrijwilligers om veiligheidsredenen gesloopt. Maar de sloop is de eerste stap naar nieuwe ontwikkelingen.

Het is de bedoeling dat voorjaar 2022 de Keet zijn deuren weer zal gaan openen.

Asset buitengebied

Stoepkrijt wedstrijd

Zaterdag 18 september hield de Werkgroep Ambassadeurs Smerdiek-West in de Frank van Borselenstraat weer een leuke activiteit: een stoepkrijtwedstrijd! Zo'n 15 kinderen deden mee. De opdracht was om hun droompark te tekenen op straat. Een geslaagde activiteit, die smaakt naar meer! De werkgroep hoopt daarom snel weer iets te kunnen organiseren in de wijk.



Sympathiek
Smerdiek
west

STOEPKRIJT WEDSTRIJD

5 T/M 12 JAAR

Thema: nieuw park!
Prijsuitreiking 16.00 uur

18 sept 2021 | 13:00 tot 16:00 u
Frank van Borselenstraat

Springkussen, ranja en fruit voor alle kinderen!

Onderstaand inschrijffomulier inleveren vóór 15 sept bij Bloemenlaan 22



Naam: jongen/meisje Leeftijd:jaar
Telefoonnummer of email:
Mijn kind mag op de foto/video: ja/nee

Inloopsprekuren Smerdiek West

In december stonden wij met onze SRV wagen in SmerdiekWest in Sint-Maartensdijk. Samen met Bouwgroep De Nijs-Soffers deelden we warme drankjes en lekkere soep uit en praten we bewoners bij over de sloop en de nieuwbouw. In dit deel van Sint-Maartensdijk gaat het

komende jaar namelijk veel gebeuren. Naast de andere communicatiemiddelen die Stadlander inzet, proberen wij op deze manier onze bewoners te informeren en bij de ontwikkeling van hun gebied te betrekken. In 2022 gaan we dit voortzetten. Meer info over Smerdiek-West lees je ook op onze website www.stadlander.nl/Smerdiek-west



Ontwerp nieuwe park Smerdiek

Het eerste ontwerp voor het nieuwe park is klaar. In het voorjaar hebben we via een digitale vragenlijst aan de bewoners van Smerdiek gevraagd wat hun wensen zijn voor dit nieuwe park. We hebben veel reacties gekregen. De gemeente heeft dit, samen met Stadlander en Bouwgroep De Nijs-Soffers, verder uitgewerkt in een eerste ontwerp.

Jeugdland

Het Evenementen Comité Smalstad en de Dorpstafel Sint Maartensdijk zetten de traditie van Jeugdland weer door. Zoals altijd vond het festijn voornamelijk plaats op het terrein van Weggemans aan de Sportlaan. De organisatie heeft zijn uiterste best gedaan om er weer 3 leuke dagen voor de kinderen van te maken. Na afloop was er op de Haven een gezellig samenzijn met (groot) ouders en de kinderen kregen nog een traktatie. Eten, drinken, fruit en lekkernijen werden aangeboden door de diverse sponsors.

Stichting de Speelkrael in Scherpenisse

Een aantal moeders uit Scherpenisse hebben de handen in een geslagen als Stichting de Speelkrael. Zij willen graag dat hun kinderen weer een veilige speelplek hebben, maar dat iedereen uit het dorp elkaar kunnen ontmoeten in een mooie groene omgeving. Door bijdragen en inzet van vele vrijwilligers (150) is er een speel-ontmoetingsruimte ontstaan in het hart van het dorp. Iedereen heeft inspraak gehad hoe de ruimte eruit moest komen te zien. De speeltuin is bijvoorbeeld ook toegankelijk voor mensen met een rolstoel, maar kinderen die minder mobiel zijn of in een rolstoel zitten kunnen ook meespelen in speciale speeltoestellen. Dit is een specifieke vraag die gesteld is door mensen uit het dorp. Er is goed geluisterd naar alle wensen en geprobeerd deze zoveel mogelijk te realiseren zodat dit echt een plek van en voor de bewoners van Scherpenisse is. Door het realiseren van deze plaats zijn er veel meer bijzondere dingen ontstaan: er komen weer winkels terug in Scherpenisse, bijzondere beloningen zoals Zeeuwse superhelden maar nog veel belangrijker er is Zorgkrael ontstaan in coronatijd.

Nieuw-Vossemeer

Ook dit jaar hebben bewoners in de periode dat het mogelijk was, doordat de coronamaatregelen versoepeld werden, diverse activiteiten kunnen organiseren. De activiteiten zijn in het Gemeenschapshuis de Vossenburcht, die Stadlander hiervoor beschikbaar heeft gesteld georganiseerd. Stadlander vindt het belangrijk dat er

leefbaarheidsactiviteiten voor de dorpsgemeenschap gehouden kunnen worden. Er wordt gebiljart, gekaart, geknutseld bingo gehouden, kleding beurzen gehouden etc.

Molenweg Steenbergen

De activiteitencommissie heeft dit jaar weer mooie activiteiten voor de bewoners georganiseerd. Deze activiteiten zijn in de ontmoetingsruimte het Kakelnestje van de Molenweg gehouden. Stadlander stelt hiervoor deze ontmoetingsruimte beschikbaar en juicht op deze manier de bewonersactiviteiten toe. De activiteitencommissie heeft op eigen initiatief en met eigen middelen de volgende activiteiten gehouden: Een boerenmaaltijd, een mosselmiddag en een BBQ.

Westdam Steenbergen

Ook in De Westdam heeft de activiteitencommissie bingo's voor haar bewoners gehouden. Dit heeft in de ontmoetingsruimte het Praathuis plaatsgevonden. Om dit coronaproof te kunnen doen, heeft Stadlander een partytent aan de activiteitencommissie gedoneerd. Activiteitencommissie hebben dit buiten gehouden en hebben erop toegezien dat de op dat moment geldende coronamaatregelen door bezoekers werden nageleefd.