

Jaarverslag 2023

Stadlander

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op d.d. 15 mei 2024

Colofon

Stichting Stadlander

Vestigingsadres	Roosevelttlaan 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 Klant & Gebied a.i.	mevr. S. van Veen (per 11-07-2023)
Directeur Vastgoed	de heer ir. S.C.G. van Loon, MSc, MRE
Directeur Bedrijfsdiensten	de heer P.A.J.M. Verheijen, MSc
Directeur Innovatie	mevr. L.A. Pluijmen – Schijven, MHRM

Raad van Commissarissen

Waarnemend voorzitter	mevrouw mr. W.C. Brouwer
Lid	mevrouw mr. drs. L.C.R. van Oudenaren
Lid	de heer dr. S.W.M.G. Cloudt
Lid	de heer drs. W.J. van der Post
Lid	de heer A.E. Tevel

Overige informatie

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

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

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

Inhoud

Colofon	2
Bestuursverslag - Inleiding	6
1. Huurder centraal: dienstverlening	7
1.1 Klanthuis	7
1.2 Klantbegeleiding in samenwerking met netwerkpartners en gemeenten	7
1.3 Deelname Regionaal Kompas	8
1.4 Zorg- en Veiligheidshuis	8
1.5 Klachten en geschillen	8
2. Huurder Centraal: verhuur	10
2.1 De woningmarkt	10
2.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB / niet-DAEB.....	10
2.3 Huurverhoging en huurverlaging	11
2.4 Huurcommissie	12
2.5 Wet Tijdelijke huurkorting.....	12
2.6 Meerhurenbeleid	13
2.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden	13
2.8 Aantal nieuwe huurcontracten	14
2.9 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen.....	16
2.10 Aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening	17
2.11 Regionale voorrangsregeling	18
2.12 Huisvesting statushouders	18
2.13 Huurachterstanden en activiteiten afdeling huurbetaling.....	20
2.14 Woonfraude	21
2.15 Vrije sector huur	22
2.16 Verkopen	23
2.17 Institutioneel vastgoed.....	23
2.18 VvE Beheer	23
3. Verankering in de samenleving	24
3.1 Samenwerking huurders en huurdersorganisaties	24
3.2 Huurjubilarissen	24
3.3 Pareltjes.....	24
3.4 Samenwerking met gemeenten	25
3.5 Zorg- en ouderenorganisaties	26

3.6	Dorpsplatforms.....	26
3.7	Wijk- en buurtinitiatieven op het gebied van leefbaarheid	26
3.8	Buurtcultuurfonds	28
4.	Kwaliteit van het woningbezit: sloop en vervangende nieuwbouw	29
4.1	Begroting en realisatie sloop.....	29
4.2	Begroting en realisatie nieuwbouw	30
4.3	Begroting en realisatie renovaties	31
4.4	Activiteiten per gemeente.....	32
5.	Kwaliteit van het woningbezit: onderhoud en verduurzaming.....	36
5.1	Planmatig onderhoud.....	36
5.2	Schilderwerk en gevelonderhoud	36
5.3	Vervangen cv-ketels	37
5.4	Dagelijks onderhoud.....	37
5.5	Aanbrengen binnenpakketten.....	38
5.6	Onderhoudsregisseur	38
5.7	Inkoop- en contractmanagement	38
5.8	Duurzaamheidsopgave	38
5.9	Energiebesparende maatregelen	39
5.10	Zonnepanelen.....	39
5.11	Warmte- en energierelateerde servicekosten	40
6.	Personeel & organisatie	41
6.1	Formatie	41
6.2	Organisatieontwikkeling.....	41
6.3	Verbouwing kantoor.....	41
6.4	Arbo	42
6.5	Risicomanagement	42
6.6	Structurele risicobeheersing	42
7.	Financiële verantwoording.....	47
7.1	Waardering op marktwaarde in verhuurde staat	47
7.2	Beleidswaarde	47
7.3	Resultaatontwikkeling 2023	49
7.4	Driekamermodel.....	50
7.5	Financiële meerjarenprognose.....	52
7.6	Beoordeling door toezichthouders	53
7.7	Sturen op kasstromen	53
7.8	Treasury.....	55

7.9	Nevenstructuur	56
7.10	Deelneming	56
8.	Verklaring van het bestuur	58
9.	Jaarverslag 2023 van de Raad van Commissarissen.....	59
9.1	Inleiding	59
9.2	De visie op en uitvoering van het toezicht	59
9.3	Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC	62
9.4	Ondernemingsraad en huurderbelangenverenigingen.....	64
9.5	Invullen van de klankbordrol.....	64
9.6	Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder.....	64
9.7	De samenstelling van de RvC.....	66
9.8	Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit	69
9.9	Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander	69
9.10	Verklaring RvC	70
10.	Jaarrekening	71
10.1	Balans per 31 december 2023.....	72
10.2	Winst- en Verliesrekening over 2023	73
10.3	Kasstroomoverzicht over 2023.....	74
10.4	Algemene toelichting	75
10.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	78
10.6	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	104
10.7	Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening.....	122
10.8	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	127
10.9.	Bestuurders en commissarissen.....	133
10.10	Ondertekening jaarrekening	135
11.	Overige gegevens	136
12.	Kengetallen.....	137
	137

Bestuursverslag - Inleiding

Het afgelopen jaar was het laatste jaar van ons 'oude' herijkte ondernemingsplan. We hebben actief en ambitieus gewerkt aan onze doelen. Daarbij staat onze huurder steeds meer centraal: dat was en is een van onze belangrijkste ondernemingswaarden. Dat proces is nooit af, dus we luisteren en verbeteren continu. We maken dit onderdeel van onze cultuur. Het houdt ook in dat we de rollen en taken in onze organisatie steeds scherper willen en moeten stellen. Dat maakt ons resultaatgerichter.

Het gaat echter niet zonder slag of stoot. De huurder centraal stellen, betekent een focus op dienstverlening. De waardering van onze huurders daarop is weliswaar gedaald (van A naar B in de Aedes Benchmark), maar dat wil niet zeggen dat we stil zitten. Juist niet. De uitdagingen op het gebied van bemensing in ons Klanthuis en de krappe arbeidsmarkt, ook bij ketenpartners, hebben we scherp opnieuw bekeken en actie op ondernomen. We hebben er alle vertrouwen in dat we weer op een A-score terecht kunnen komen.

In ons nieuwe ondernemingsplan tot en met 2027, waar we in 2023 samen met onze belanghouders hard aan hebben gewerkt, gaat het namelijk vooral om deze kernwaarden: Samen, Dichtbij, Duurzaam, en Denken en Doen. Aan 'samen' en 'dichtbij' geven we bijvoorbeeld al een aantal jaar invulling door in te zetten op gebiedsgericht werken. Dagelijks zijn onze gebiedsteams integraal aan het werk voor onze huurders. Niet alleen de huurder, maar ook de gemeenschappen staan daarbij centraal. Ons werkgebied telt ongeveer 65 wijken, kernen en dorpen. We halen onze legitimatie daaruit dat we dichtbij onze gemeenschappen staan. We investeren daar als organisatie in qua structuur, maar ook in cultuur.

Gebiedsontwikkelingen vergen een lange adem. Projecten duren soms langer dan 10 jaar. Gelukkig gaan we daar de komende jaren de vruchten van plukken. In 2023 hebben we maar liefst 206 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Voor woningzoekenden is beschikbaarheid van woningen het grootste vraagstuk. Dat gaat niet alleen over aantallen, maar ook over verschillende types woningen. We zien een oplopende wachttijd, al verschilt dat wel per werkgebied. Onze planvorming hebben we in 2023 naar een hoger niveau getild, door concrete en stevige afspraken te maken met gemeenten en belanghouders.

We hebben gezamenlijk veel tijd gestoken in de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken naar twee woondeals: de Zeeuwse woondeal en de woondeal West-Brabant West. Deze woondeals staan als een huis: 300 renovaties per jaar en 250 nieuwbouwwoningen per jaar. In totaal gaat het in tien jaar om 3.000 renovaties en 2.500 nieuwbouwwoningen.

Het gaat echter niet alleen om beschikbaarheid van woningen, maar ook om betaalbaarheid. De inflatie en de stijgende energielasten hebben impact op de situatie van onze huurders. Dit is een zorg. Gelukkig zijn er niet meer betalingsachterstanden en ontruiming ontstaat. Dat komt omdat we in ons incassobeleid aandacht hebben voor individuele situaties: we kijken samen met de huurder naar een oplossing op maat. Daarbij roepen we huurders op om zich te melden als er problemen zijn.

Ook wonen met zorg wordt een steeds belangrijker thema. Het aantal huurders met een zorgvraag neemt toe. Ze blijven langer thuis en dus in de wijk wonen. De komende jaren vraagt dit om duidelijke planvorming. De huisvesting van bijzondere doelgroepen op het gebied van zorg is dan ook niet voor niets een nadrukkelijke opgave in de Nationale Prestatieafspraken.

Als we kijken naar leefbaarheid en veerkracht van wijken en kernen, zien we dat deze op een aantal plekken steeds meer onder druk staat. Onze aandacht gaat dus niet alleen uit naar stenen, maar ook naar een fijne, schone, hele en veilige buurt. De maatschappij verhardt, maar we blijven gemotiveerd om onze dienstverlening hierop aan te passen en te verbeteren. We weten als organisatie op deze dynamiek steeds weer een antwoord te geven. Daar zijn we trots op!

Marc van der Steen
Bestuurder

1. Huurder centraal: dienstverlening

Op basis van ons ondernemingsplan 2022-2023 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 ze ons nodig hebben, weten ze ons gemakkelijk te vinden. We zijn toegankelijk en zorgen voor een warm welkom, zodat onze huurders zich gewaardeerd voelen.

1.1 Klanthuis

In 2023 heeft de telefonische bereikbaarheid binnen het Klanthuis onder druk gestaan. Er was sprake van een hoog ziekteverzuim en een toegenomen complexiteit in de binnenkomende telefoongesprekken, waardoor de gemiddelde gespreksduur steeg. We zien duidelijk dat naast de klantvragen via telefoon, mail en chat, er een verplaatsing plaatsvindt naar andere kanalen, zoals Whatsapp, mail en Mijn Stadlander.

Dat het Klanthuis telefonisch minder goed bereikbaar is geweest dan de afgelopen jaren, heeft overigens geen impact gehad op de klantwaardering voor de telefonische contacten. We zijn wat klantwaardering betreft vrijwel op hetzelfde niveau gebleven als voorgaande jaren.

Gemiddelde klantwaarderingcijfers

	2021	2022	2023
Telefonisch contact	7,8	7,7	7,7
Woning betrekken	7,8	7,9	8,0
Woning verlaten	7,9	7,9	7,4
Uitvoeren reparatieverzoeken	8,2	7,9	7,6

1.2 Klantbegeleiding in samenwerking met netwerkpartners en gemeenten

De problematiek van de groep huurders die afhankelijk is van ondersteuning door klantbegeleiding wordt complexer. We zien huurders die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen, maar toch afhankelijk zijn van een woning. We willen deze huurders bijstaan door aanvullende voorwaarden op te nemen bij aanvang van het huurcontract. Daarbij werken we samen met netwerkpartners (hulpverlening zoals zorgpartijen) en gemeenten.

We zien dat hulpverlening in combinatie met klantbegeleiding werkt. Anderzijds neemt de groep huurders die langere tijd begeleiding nodig heeft toe. Dit is zowel in het stedelijke gebied waarneembaar als in ons landelijke gebied. In complexe casuïstiek zorgt de vaak goede samenwerking met de netwerkpartners niet vanzelfsprekend voor het afwenden van overlastgevend gedrag.

We houden in de gaten in welke begeleidingsfase een huurder zich bevindt en welke afspraken er met hem 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-overleg (Maatschappelijk Steunsysteem) en het OGGZ-overleg (Centrum Openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Daarnaast zijn we met een aantal vaste werkplekken dagelijks vertegenwoordigd binnen Vraagwijzer Steenberg. Ook sluiten we aan bij casusoverleggen in het Zorg- en Veiligheidshuis in Bergen op Zoom en zijn we twee keer per week actief binnen Zoom-In (een overlegvorm met verschillende maatschappelijke partners om ondersteuningsvragen van bewoners integraal op te pakken).

1.3 Deelname Regionaal Kompas

Naast de samenwerking met de gemeenten waar Stadlander woningen bezit, zijn we ook lid van het Regionaal Kompas. Op dit moment is Stadlander voorzitter. Het Regionaal Kompas is een samenwerkingsverband in West-Noord-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 voorrangsregeling, die sinds 2015 loopt, ook het project Housing First opgenomen.

Housing First is een project waarbij dak- en thuislozen, die een langdurig zwervend bestaan hebben geleid (langer dan vijf jaar), een woning aangeboden krijgen. Ze hebben vaak meerdere problemen waardoor ze niet regulier kunnen wonen. Het doel is om hun eerst een eigen plek te geven en door intensieve tweejarige begeleiding te bouwen aan hun toekomst. Het bijzondere aan dit project is dat de ex-dakloze kandidaat zijn eigen reguliere huurovereenkomst krijgt die na twee jaar wordt omgeklapt als er als 'goed huurder' wordt gehuurd. Omklappen betekent dat het huurcontract doorloopt zonder aanvullende voorwaarden.

In 2023 zijn er twee nieuwe trajecten gestart. Eén traject is vroegtijdig afgebroken, omdat er overmatig overlast was of dat betrokken huurder zich niet hield aan de afspraken die gelden bij een Housing First-traject. Eén traject is succesvol afgerond. Concreet betekent dit dat het tijdelijke huurcontract is omgezet naar een regulier huurcontract en de hulpverlening is gestopt.

De afspraak was dat er jaarlijks 10 trajecten begeleid zouden worden. Door de druk op de woningmarkt en andere verplichtingen, zoals de huisvesting van statushouders, is dit aantal echter niet behaald.

1.4 Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespreken politie, justitie, zorg, de gemeente en Stadlander de aanpak van complexe problematiek. Bijvoorbeeld 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 organisaties binnen de eigen keten niet meer werkt, kan een beroep worden gedaan op het netwerksamenwerkingsverband 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. We zetten in op gedragsverandering, recidivevermindering en verbetering van de kwaliteit van leven van de delinquent. We gaan dadergericht, gebiedsgericht en probleemgericht te werk. Stadlander is als partner betrokken wanneer een huurder te kampen heeft met bovenbeschreven problematieken.

Ook in het Zorg- en Veiligheidshuis signaleren we dat problematiek van huurders complexer wordt. We zien de noodzaak van samenwerken en een goed netwerk. Dit is niet vanzelfsprekend, omdat partners verschillende belangen kunnen hebben. Het hebben en onderhouden van een netwerk heeft onze aandacht. We zien binnen de keten veel veranderingen in capaciteit, maar ook in nieuwe gezichten op verschillende posities.

1.5 Klachten en geschillen

Klachten

In 2023 zien we een stijging in geregistreerde klachten ten opzichte van vorige jaren. We kunnen niet vaststellen waardoor deze stijging wordt veroorzaakt. Om die reden werken we aan een nieuw proces omtrent klachtenafhandeling. Door eenduidige registratie en afhandeling kunnen we de klanttevredenheid verhogen, het vertrouwen met de klant herstellen en verbeterinformatie verzamelen.

Geschillen

Op het moment dat een huurder ervoor kiest een klacht voor te leggen aan een derde partij spreken we niet langer van een klacht, maar van een geschil. Een huurder kan een verzoek tot huurverlaging

op grond van een onderhoudsgebrek indienen bij de Huurcommissie of een geschil voorleggen bij de Regionale Geschillencommissie.

Huurcommissie

In 2023 zijn er tien verzoeken door de Huurcommissie in behandeling genomen:

- In vier gevallen is de huurder in het gelijk gesteld en is een tijdelijke huurverlaging toegekend. In één geval is het gebrek inmiddels verholpen en de huurverlaging stopgezet. In de overige gevallen moet Stadlander het gebrek nog verhelpen.
- Met één huurder heeft Stadlander zelf bemiddeld. De huurder heeft ons voorstel geaccepteerd en de zaak bij de Huurcommissie ingetrokken.
- In één geval heeft de Huurcommissie Stadlander in het gelijk gesteld.
- In vier gevallen wachten we nog op een uitspraak van de Huurcommissie.

Ook heeft de huurcommissie in 2023 uitspraak gedaan over vijf zaken die in 2022 zijn ingediend met betrekking tot de tuinverzakking bij de Goudbaard. In al deze zaken is de huurder door de Huurcommissie in het gelijk gesteld en is tijdelijke huurverlaging toegekend.

Deze cijfers zijn mede aanleiding geweest om het proces rondom huurcommissiezaken te herzien.

Regionale Geschillencommissie

In 2023 heeft de Regionale Geschillencommissie (RGC) drie meldingen ontvangen waarvan er twee als geschil zijn behandeld. Eén van deze geschillen is gegrond verklaard. Dit betrof het mislopen van een woningtoewijzing waarbij Stadlander onjuiste informatie heeft verstrekt. We hebben de huurders een andere woning kunnen aanbieden en extra aandacht besteed aan verduidelijking van de toewijzingsregels.

Aan de RGC is advies gevraagd voor de volgende zaken:

- mislopen woningtoewijzing: in der minne geschikt
- onderhoudsgebreken: advies RGC is om klacht ongegrond te verklaren (deze zaak is eind 2022 gestart)

Daarnaast is er contact met de RGC geweest over:

- klacht einde inschrijvingsduur: klacht is niet door de RGC behandeld
- klacht dienstverlening, discriminatie en racisme: klacht is niet door de RGC behandeld

2. Huurder Centraal: verhuur

2.1 De woningmarkt

Lange tijd werd gedacht dat de regio waarin Stadlander actief is te maken zou krijgen met krimp. Dit is tot op heden uitgebleven. In de afgelopen periode is er in de regio's sprake geweest van een vrij constante groei van het aantal huishoudens. Deze groei komt voort uit een positief migratiesaldo van zowel binnen- als buitenlandse migratie, en huishoudensverdunning.

De groei van het aantal huishoudens in combinatie met een constant gebleven woningvoorraad en beperkte doorstroming vanuit de huursector naar de koopsector, maakt dat de spanning op de sociale huurwoningmarkt in de regio is toegenomen. De zoektijden nemen toe. Naar verwachting blijft de krimp nog langer uit en zet de huishoudensgroei de komende jaren door.

Daarnaast zien we als gevolg van de vergrijzing, de verdergaande extramuralisering en ontwikkelingen elders in de wereld onze doelgroep veranderen en een steeds grotere stempel drukken op de woningmarkt. Van ouderen met een intensieve zorgbehoefte wordt verwacht dat ze in de toekomst vaker zelfstandig wonen. Dat uit zich in een toenemende behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken.

Ook blijft de instroom van kwetsbare mensen met een psychiatrische achtergrond of verstandelijke beperking, daklozen, ex-gedetineerden en statushouders groeien. Deze groepen hebben snel een huis nodig, maar vaak ook aanvullende zorg en begeleiding bij het zelfstandig wonen. Dat is ook van belang voor de leefbaarheid van de directe omgeving en het draagvlak bij omwonenden.

De geschetste opgaven op volkshuisvestelijk gebied zijn landelijk gezien nog een stuk groter. Dat maakt dat de overheid de regie meer terugpakt en sterk stuurt op de bouw van meer (betaalbare) woningen voor de diverse doelgroepen, maar ook op een betere spreiding van woningen en (snelle huisvesting van) kwetsbare doelgroepen.

Genoemde ontwikkelingen maken dat we ons richten op uitbreiding van de voorraad, en intensievere regionale samenwerking met gemeenten, corporaties en partners op het gebied van zorg en welzijn. Een forse uitdaging waar we reeds hard mee aan de slag zijn in ons streven naar een toekomstproof woningbestand.

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

Vanuit de Woningwet geven we invulling aan de gewenste splitsing van sociale huur (DAEB) en vrije sector huur (niet-DAEB). DAEB staat voor Dienst van Algemeen Economisch Belang. Daaronder vallen de sociale huurwoningen. Het is onze kerntaak om te zorgen voor betaalbaar wonen in vitale wijken voor mensen met een laag of middeninkomen, en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Huurwoningen boven de liberalisatiegrens en ander niet-DAEB vastgoed zien we als middel om drie 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 (€ 44.035 – € 56.513) die in de sociale sector en de reguliere particuliere huursector onvoldoende kans op huisvesting hebben

Op 31 december 2023 bedroeg het woningbezit van Stadlander 13.784 (zelfstandige) woningen. We verhuren onze woningen in verschillende huurklassen.

Zelfstandige woningen per huurklasse gesplitst in DAEB en niet-DAEB

DAEB	<= 452,20	<=693,60	<=808,06	>808,06	
Bergen op Zoom	839	6.390	1.039	76	8.344
Roosendaal	17	198	51	3	269
Steenbergen	215	1.073	159	11	1.458
Tholen	297	1.784	207	1	2.289
Woensdrecht	63	339	85	6	493
Eindtotaal	1.431	9.784	1.541	97	12.853
Niet-DAEB	<= 452,20	<=693,60	<=808,06	>808,06	
Bergen op Zoom	11	149	56	559	775
Roosendaal	-	-	-	-	-
Steenbergen	-	16	10	37	63
Tholen	-	3	15	19	37
Woensdrecht	-	10	2	44	56
Eindtotaal	11	178	83	659	931

2.3 Huurverhoging en huurverlaging

We hebben in overleg met de huurdersbelangenvereniging de volgende uitvoering gegeven aan de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023:

- Aan huurders die in een sociale woning (DAEB) wonen, is een huurverhoging voorgesteld van 2,6%. Dit is lager dan de maximale verhoging (inflatie) van 3,1% zoals door het ministerie is vastgesteld.
- Huurders in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen het maximale huurverhogingspercentage van 4,1% (inflatie + 1%) aangezegd.

We hebben geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook hebben we ervoor gekozen niet in te gaan op de mogelijkheid om gereguleerde zelfstandige huurwoningen met een huurprijs tot en met € 300 te verhogen met maximaal € 25.

De huurders die een kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen krijgen, worden niet langer uitgezonderd. Ook zij krijgen een huurverhoging van 2,6% wanneer ze een sociale woning huren.

Verdeling huurverhoging

De huurverhoging 2023 is als volgt doorgevoerd:

Sociale huurwoningen

- 120 huurders hebben geen huurverhoging aangezegd gekregen (overschrijding aftoppingsgrens/maximale huur of sprake van sociaal plan)
- 8.162 huurders hebben een huurverhoging aangezegd gekregen van 2,6%

Vrije sector huurwoningen

- 577 huurders hebben een huurverhoging aangezegd gekregen van 4,1%
- 16 huurders hebben een huurverhoging aangezegd gekregen van 2,6 % (sociaal volgend)
- 4 huurders hebben geen huurverhoging aangezegd gekregen

Parkeren

- 962 huurders van een garagebox of parkeerplaats hebben een verhoging aangezegd gekregen van 4,1%
- 478 huurders van een garagebox of parkeerplaats hebben een verhoging aangezegd gekregen van 2,6 %

Huurcommissie

- 14 huurders hebben geen huurverhoging aangezegd gekregen

Huurverlaging + huurverhoging

- 427 huurders hebben een huurverhoging aangezegd gekregen afgetopt tot € 575,03 aangezien zij ook in aanmerking kwamen voor de eenmalige huurverlaging

Wet Eenmalige Huurverlaging 2023

Huurders met een laag inkomen hadden in 2023 recht op eenmalige huurverlaging. De kale huur moet hoger zijn dan € 575,03 per maand en het huurcontract moet ingegaan zijn op of voor 1 maart 2023.

Bij 4.234 woningen hebben we de kale huur verlaagd naar € 575,03 per 1 juli 2023. De totale kosten van deze huurverlaging bedragen € 209.994,87 per maand zonder de huurverhoging en € 278.693,75 per maand met de huurverhoging per 1 juli 2023. Dit is gemiddeld per woning een verlaging van € 65,82 per 1 juli 2023.

2.4 Huurcommissie

Bezwaarschriften jaarlijkse huurverhoging

Na het voorstellen van de huurverhogingen zijn er 10 bezwaren binnen gekomen over vrijesectorwoningen (2022: 3 bezwaren). Deze bezwaren zijn niet in behandeling genomen, omdat dit rechtstreeks via de Huurcommissie loopt. Over sociale huurwoningen zijn er 105 bezwaren binnen gekomen: 104 bezwaren waren ongegrond. Eén bezwaar was gegrond en die huurverhoging is dan ook teruggedraaid.

Van de in totaal 105 bezwaren zijn er 70 bezwaren ingetrokken. 35 bezwaren zijn niet ingetrokken en voorgelegd aan de Huurcommissie. In 2023 zijn er aanzienlijk meer bezwaren ontvangen dan in 2022. In tegenstelling tot andere jaren is het formulier om bezwaar te maken op de website gepubliceerd. Dit heeft er toe geleid dat er veel meer gebruik van gemaakt werd, maar ook weer veel bezwaren ingetrokken zijn.

	Cijfers 2023	Cijfers 2022
Ontvangen bezwaren	105	39
Ingetrokken bezwaren	70	21
Bezwaren voorgelegd aan de Huurcommissie	35	18
Uitspraak 'huurverhoging is redelijk'	34	17
Uitspraak 'huurverhoging is niet redelijk'	1	1

2.5 Wet Tijdelijke huurkorting

De Wet Tijdelijke huurkorting bestaat sinds 2021. Tijdelijke huurkorting kan worden ingezet om huurders te helpen een financieel slechte periode te overbruggen, tot maximaal drie jaar. De huurder heeft op deze manier de tijd om een oplossing te zoeken (werk of andere huisvesting). Soms blijft de huurder in de woning en wordt de huurkorting omgezet in huurverlaging. In uitzonderlijke gevallen wordt direct een besluit tot huurverlaging genomen. Corporaties beslissen zelf of ze gebruik maken van deze wet. We hebben in 2022 en 2023 een pilot gedraaid.

Behandelde aanvragen

In 2023 zijn 12 aanvragen voor huurkorting ontvangen. Hiervan zijn 10 aanvragen positief beoordeeld, waarvan vijf aanvragen met een permanente huurverlaging. Gemiddeld is een huurkorting van € 114,40 per maand toegekend. Eén aanvraag is afgewezen en één aanvraag is omgezet naar een aanvraag eenmalige huurverlaging. We nemen in 2024 een besluit over de pilot.

2.6 Meerhurenbeleid

Door het passend toewijzen kunnen bepaalde inkomensgroepen in woongebouwen oververtegenwoordigd raken. Dit effect draagt niet bij aan ons streven naar gemengde wijken. Een te eenzijdige bewonerssamenstelling kan van invloed zijn op de leefbaarheid, bijvoorbeeld concentraties van huurders met lage inkomens en bijbehorende problematieken in woongebouwen en wijken.

We zetten meerhurenbeleid in om diversiteit van inkomensgroepen in woongebouwen te bevorderen en het aanbod voor zowel de huurtoeslaggerechtigden als de niet-huurtoeslaggerechtigden te vergroten.

2.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden

Met de huidige krapte op de woningmarkt is het eerlijk verdelen van de schaarse woonruimte een uitdaging. Het actuele woningaanbod wordt gepubliceerd op de website van Zuidwestwonen. Naast Stadlander zijn de deelnemende corporaties binnen Zuidwestwonen: Beveland Wonen uit Goes, Clavis uit Terneuzen, WBV Arnemuiden, Zeeuwsland uit Zierikzee, L'escaut woonservice uit Vlissingen en Woongoed Middelburg. In 2023 is ook Woningstichting Woensdrecht aangesloten. In totaal publiceren acht corporaties het woningaanbod op Zuidwestwonen.

We zetten diverse advertentiemodellen in om alle typen woningzoekenden een kans te geven. Zo gebruiken we het model inschrijfduur voor woningzoekenden die inschrijftijd hebben opgebouwd, het lotingmodel voor de spoedzoekers en kunnen woningzoekenden die wat langer kunnen wachten (en vaak bepaalde woonwensen hebben) een optie nemen in het wens & wacht model.

Zuidwestwonen telt 23.964 woningzoekenden waarvan bijna 5.000 actieve. Actief woningzoekend betekent dat iemand minimaal drie keer per jaar op een woning reageert.

Zuidwestwonen hanteert een maximale inschrijfduur van drie jaar. We gaan ervan uit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning kan vinden. Na deze periode vervalt de inschrijving en kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven.

De gemiddelde zoektijd bij Stadlander in 2023 bedroeg 14,3 maanden. De gemiddelde zoektijd is het aantal maanden tussen de eerste reactie en het aanbod dat leidt tot acceptatie van een woning. In 2022 en 2021 waren de zoektijden respectievelijk 12,8 en 10,7 maanden. De zoektijd is dus aan het toenemen. We monitoren of de zoektijden tussen de 6 en 24 maanden blijft zoals in het ondernemingsplan is vastgesteld.

Onderstaand overzicht laat zien welk model tot een nieuwe verhuur heeft geleid. Door via het 24-uursmodel de woningen te adverteren, versnellen we het verhuurproces. De advertentie staat namelijk 24 uur online in plaats van 72 uur. (NB: *intermediaire verhuur en bruikleen kan niet opgenomen worden in Zuidwestwonen. De totalen van dit punt wijken af van punt 2.8*)

Toewijzingsmodel	2023	2022
24-uurs model eerste reactie	5	-
24-uurs model inschrijfduur	142	231
24-uurs model loting	5	4
Bemiddeling	191	128

Eerste reactie	8	5
Inschrijfduur	701	480
Loting	52	29
Optiemodel	16	16
Snelle reageerder	3	1
Vrij sector 24-uurs model (inschrijfduur)	25	35
Vrije sector eerste reactie	6	8
Totaal	1.154	937

2.8 Aantal nieuwe huurcontracten

In 2023 sloten we 1.170 huurcontracten af. Dit is inclusief de woningen die via bruikleenverhuur beschikbaar zijn gesteld en woningen die door middel van een intermediair zijn verhuurd. Onder deze 1.170 nieuwe contracten vallen 164 verhuurde nieuwbouwwoningen.

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs

Een corporatie is verplicht om de toewijzingen van haar sociale huurwoningen (DAEB) te verantwoorden. In 2023 zijn in totaal 1.058 woningen verhuurd waarvan de huurprijs lager of gelijk was aan € 808,06. Dit zijn woningen met een regulier huurcontract. Verhuur van sociale huurwoningen via een intermediair vallen hier niet onder.

Eenpersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basis- huur	>Basisuur <= Kwaliteits- kortings-grens	>Kwaliteits- kortings- grens <= Laagste aftoppings- grens	>Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatie-grens	Totaal
Onder de pensioen- gerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomens- grens Wht	0	141	219	14	374
Onder de pensioen- gerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomens- grens Wht	0	6	22	91	119
Boven de pensioen- gerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomens- grens Wht	0	7	65	2	74
Boven de pensioen- gerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomens- grens Wht	0	0	12	11	23
Totaal		0	154	318	118	590
Tweepersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basisuur	>Basisuur<= Kwaliteits- kortings-grens	>Kwaliteits- kortings- grens <= Laagste aftoppings- grens	>Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatie-grens	Totaal
Onder de pensioen- gerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomens- grens Wht	0	17	114	3	134

Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	3	71	75
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	3	33	3	39
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	2	25	27
Totaal		0	21	152	102	275
Drie- en meerpersoons huishouden						
Leeftijd	Jaarinkomen	<=Basishuur	>Basishuur<=	>Kwaliteitskortingsgrens	>Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	Totaal
			Kwaliteitskortingsgrens	<= Hoogste aftoppingsgrens		
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	2	142	2	146
Onder de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	2	44	46
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	1	0	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd	Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0	0
Totaal		0	2	145	46	193

Woningcorporaties moeten ten minste 95% van de woningen met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens van passend toewijzen (de huurtoeslaggrens). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties: de EU-norm.

De Woningwet biedt woningzoekenden, die net buiten de regels vallen, toch de mogelijkheid tot een sociale huurwoning. De ruimte hiervoor is 7,5% van de totale verhuurde sociale woningen van dat jaar. De corporatie bepaalt conform haar beleid of de woningzoekende daadwerkelijk in aanmerking komt voor een dergelijke woning.

Categorie	maximaal % van aantal toegewezen sociale woningen	Aantal woningen	% van totaal
Inkomen te laag voor huurprijs (passend toewijzen EU-norm)	5%	39	3,68%
Vrije ruimte passend toewijzen (DAEB-inkomensgrens)	7,5%	19	2,53%

Van de in totaal 1.170 (1.074 sociaal en 96 vrije sector) toegewezen woningen zijn er 191 (16,32%) door middel van tussenkomst van een medewerker (bemiddeling) toegekend. Bemiddeling kent verschillende categorieën:

Categorie bemiddeling	2023	2022	2021
------------------------------	-------------	-------------	-------------

Bijzondere voorrang	28	34	33
Calamiteit	2	1	-
Contractovername	2	1	2
Doorstroming	-	4	1
Herstructurering	8	5	18
Interne verhuizing	1	3	-
Medisch maatwerk	9	13	10
Statushouder	112	36	35
Tijdelijke verhuur	2	2	3
Toewijzing woning vrije sector	1	1	3
Vangnetregeling	15	22	17
Woningruil	11	6	12
Totaal aantal	191	128	134

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

2.9 Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen

In 2023 hebben we 160 woningen op basis van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd en 36 woningen in bruikleen gegeven. We streven ernaar om tot aan de sloop de woningen 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. Ook voorkomen we zo de nadelige gevolgen van leegstaande panden en houden we de leefbaarheid van de omgeving zo goed mogelijk op peil. Bij nieuwe projecten dragen we zonder tussenkomst van een leegstandsbeheerder zorg voor de tijdelijke verhuur.

Bewoning op basis van bruikleen wordt door leegstandsbeheerder Connect Verhuur geregeld. Connect Verhuur regelt een tijdelijke bewoner en ontvangt direct van deze bewoner een vergoeding. Stadlander ontvangt voor deze woningen geen huur meer. 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		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Connect Verhuur	36	35	57	-	-	9
Stadlander	-	-	-	160	196	225
Totaal	36	35	57	160	196	234

2.10 Aanvragen voorrang en daadwerkelijke verlening

In het woonruimtebemiddelingssysteem van Zuidwestwonen is ook de huisvesting van urgente woningzoekenden opgenomen. We onderscheiden verschillende voorrangregelingen waar aanvragers wel aan een aantal regels moeten voldoen:

- voorrang vangnetregeling bij dreigende dakloosheid buiten eigen schuld
- voorrang relatiebreuk bij relatiebeëindiging waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn
- medische voorrangregeling bij fysieke beperkingen, zorgbehoefte of psychische problemen

Aantal aanvragen over 2023

	TOEKENNING		AFWIJZING		TOTAAL		
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
Vangnetregeling	21	4%	126	26%	147	30%	
Relatiebreuk	51	10%	149	30%	200	41%	
Medisch							
Medisch maatwerk	13						
Medisch, rolstoel	4						
Medisch, rollator	11						
Medisch, wandelstok	13						
	41	41	8%	104	21%	145	29%
Totaal	113	23%	379	77%	492	100%	

De aanvragen voorrang in 2023 zijn ten opzichte van 2022 verder toegenomen. In 2021 werden er gemiddeld 38 aanvragen per maand gedaan. In 2022 waren dit er gemiddeld 38 per maand. 2023 telde gemiddeld 41 aanvragen per maand.

Daadwerkelijke verhuringen met voorranglabel

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

In 2023 hebben 129 woningzoekenden na reactie op het woningaanbod én met behulp van hun voorranglabel een woning toegewezen gekregen. Dit is 11,0% van de totale verhuringen en 12,0% ten opzichte van de sociale woningen.

De verdeling per voorrangscategorie is als volgt:

Voorrang	2023	2022	2021
----------	------	------	------

Relatiebreuk	40	38	45
Sociale voorrang (tot 1-5-2021)	-	-	3
Vangnetregeling (bemiddeling)	15	22	17
Medische voorrang – wandelstok	5	5	4
Medische voorrang – rollator	15	7	10
Medische voorrang – rolstoel	2	2	1
Medische voorrang – maatwerk*	3	3	3
Herstructurering	49	23	55
Totaal aantal	129	100	138

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

2.11 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 zijn nog eens vier zorginstellingen aangesloten bij de samenwerkingsovereenkomst. Deze regeling is bestemd voor cliënten uit intramurale instellingen die naar een zelfstandige woonruimte kunnen verhuizen.

In 2023 zijn in totaal 65 aanvragen voor de Regionale Voorrangregeling gedaan, ongeveer net zoveel als in 2022. Er zijn 52 aanvragen goedgekeurd, 5 aanvragen zijn door de zorgverlener ingetrokken en Stadlander heeft 21 personen gehuisvest. Vanuit de regionale voorrangregeling komt met enige regelmaat de vraag of er ook stellen gehuisvest kunnen worden. Dit betreft individuele cliënten die in een intramurale setting een relatie hebben gekregen. Tot het afgelopen jaar was de regionale voorrangregeling een individuele regeling, maar gezien de druk op de woningmarkt en onder strikte voorwaarden hebben de corporaties voor een pilot gekozen en gaan we twee stellen huisvesten onder de voorwaarden van de regionale voorrangregeling.

De verwachting is dat de komende jaren het aantal aanvragen zal groeien. De financiële mogelijkheden bij de WMO Bergen op Zoom worden steeds minder. Hierdoor verblijven cliënten steeds korter in een woonbegeleidingstraject en gaan daarmee sneller dan voorheen zelfstandig in de wijk wonen. Goede ondersteuning in de wijk wordt daarom steeds belangrijker. Hierover maken we samen afspraken.

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 voor de (her)huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

2.12 Huisvesting statushouders

We werken nauw samen met de gemeenten in ons werkgebied voor wat betreft de taakstelling huisvesting statushouders. De taakstelling is naar rato van het aantal inwoners van de gemeente. 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). We proberen zoveel mogelijk al rekening te houden met herenigingen, zodat mensen niet twee keer hoeven te verhuizen. De samenwerking met de gemeenten verloopt goed.

In 2023 was de taakstelling voor de gemeenten dubbel zo hoog als vorig jaar. Om de taakstelling te kunnen halen en om deze doelgroep niet allemaal in dezelfde wijken terecht te laten komen, hebben we besloten om ook de duurdere sociale woningen beschikbaar te stellen. Door de huurprijs te verlagen naar de huurtoeslaggrens zijn deze woningen betaalbaar gemaakt.

Gemeente Bergen op Zoom

De taakstelling 2023, inclusief voorstand (5), van de gemeente Bergen op Zoom bedroeg 145 personen. In totaal zijn er 171 statushouders gehuisvest. Op 31 december 2023 was er sprake van een voorstand van 26 personen.

	2023	2022	2021
Stand statushouders voorgaande jaar	-5	23	26
Taakstelling	150	91	94
Totaal te plaatsen	145	114	120
Aantal geplaatst	171	119	97
Aantal te plaatsen na 31-12	-26	-5	23
Aantal woningen geleverd	70	22	21

Gemeente Steenberg

De taakstelling 2023, inclusief voorstand (5), van de gemeente Steenberg bedroeg 50 personen. In totaal zijn er 33 statushouders gehuisvest. Op 31 december 2023 was er sprake van een achterstand van 17 personen.

Voor het herhuisvesten van statushouders die op een tijdelijke locatie woonden, zijn 3 woningen aangeboden aan de gemeente. Deze mensen waren al meegeteld voor de taakstelling 2022.

	2023	2022	2021
Stand statushouders voorgaande jaar	-5	-2	10
Taakstelling	55	33	35
Totaal te plaatsen	50	31	45
Aantal geplaatst	33	36	47
Aantal te plaatsen na 31-12	17	-5	-2
Aantal woningen geleverd	10	5	5

Gemeente Woensdrecht

De taakstelling 2023, inclusief voorstand (1), van de gemeente Woensdrecht bedroeg 48 personen. Samen met woningstichting Woensdrecht zijn er in 2023 50 personen gehuisvest. Hiermee heeft de gemeente het jaar kunnen beëindigen met een voorstand van twee personen.

	2023	2022	2021
Stand statushouders voorgaande jaar	-1	13	3
Taakstelling	49	30	31
Totaal te plaatsen	48	43	34
Aantal geplaatst	50	44	21
Aantal te plaatsen na 31-12	-2	-1	13
Aantal woningen geleverd	10	2	3

Gemeente Tholen

De taakstelling 2023, inclusief voorstand (3), van de gemeente Tholen bedroeg 56 personen. In totaal zijn er 77 statushouders gehuisvest. Op 31 december 2023 was er sprake van een voorstand van 21 personen.

	2023	2022	2021
Stand statushouders voorgaande jaar	-3	-6	5
Taakstelling	59	35	37
Totaal te plaatsen	56	29	42

Aantal geplaatst	77	32	48
Aantal te plaatsen na 31-12	-21	-3	-6
Aantal woningen geleverd	19	7	8

Gemeente Rosendaal

De taakstelling 2023, inclusief voorstand (14), van de gemeente Rosendaal bedroeg 156 personen. In totaal zijn er 156 statushouders gehuisvest. Op 31 december 2023 was de taakstelling precies behaald.

Het bezit in Stadlander is zeer beperkt in de Rosendaalse dorpen. Woningcorporatie Alwel biedt het leeuwendeel van de woningen aan de gemeente.

	2023	2022
Stand statushouders voorgaande jaar	-14	37
Taakstelling	170	103
Totaal te plaatsen	156	140
Aantal geplaatst	156	154
Aantal te plaatsen na 31-12	0	-14
Aantal woningen geleverd	3	1

2.13 Huurachterstanden en activiteiten afdeling huurbetaling

We hanteren een strikte incassoprocedure waarbij we huurders zo vroeg mogelijk aanspreken op een betalingsachterstand. De consulenten huurbetaling benaderen de huurders voordat er grote achterstanden ontstaan. Wanneer contact niet mogelijk blijkt, gaan we bij de huurder langs. Betalingsregelingen treffen we op maat.

Vroegsignalering

Sinds de invoering van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening nemen ook de gemeenten contact op met de huurder en bieden ze hulp.

Onderstaand het aantal meldingen en bereikte resultaten per gemeente, per jaar. De toename in meldingen van de gemeente Bergen op Zoom is waarschijnlijk te verklaren omdat in de andere gemeenten casusoverleggen met de gemeente gevoerd worden, dit leidt er toe dat zaken opgepakt worden en niet meer aangemeld hoeven te worden.

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

Jaartotalen	aangemeld	hulp		geen hulp/ niet bereikt
2023				

Bergen op Zoom		377	33	9%	344
Tholen		41	12	29%	29
Woensdrecht		16	5	31%	11
Steenbergen		37	9	24%	28
Roosendaal		7	4	57%	3
		478	63	13%	415

Ontruimingen

Van de 27 aangezegde ontruimingen in 2023 als gevolg van betalingsachterstand is het in negen gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. Daarnaast zijn er nog twee woningen ontruimd vanwege overlast en één vanwege wanbewoning.

Door een intensievere samenwerking met gerechtsdeurwaarders Agin Timmermans en Janssens & Janssens, ISD Brabantse Wal, gemeente Steenbergen, Woensdrecht, Tholen en WijZijn is het aantal ontruimingen redelijk laag gebleven.

Van de negen ontruimingen zijn er vier doorgegaan met als enige reden 'huurachterstand'. Deze vier ontruimingen betreffen huurders die zorg weigeren.

Van de 27 aanzeggingen heeft één huurder alsnog de gehele achterstand betaald en is er in 16 zaken alsnog een betalingsregeling afgesproken, nadat het grootste deel van de vordering voor de ontruimingsdatum is betaald. Van die 16 zijn er 9 huurders die samen met een schuldhulpverlener de ontruiming hebben voorkomen.

Onderstaand alle ontruimingen, dus ook die aangezegd zijn wegens overlast, woonfraude en dergelijke:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal aangezegd	94	119	56	40	36	30
Aantal doorgegaan	28	27	7	11	9	12
Door huurachterstand	23	15	5	5	6	9
Door overlast/woonfraude	5	12	2	6	3	3

Werkwijze persoonlijker en efficiënter

Eind 2022 hebben we het aanmaanproces in het klantcontactstelsel ingericht. Het voordeel is dat huurders niet alleen een brief, maar eerst een herinnering en een sms automatisch ontvangen. Ze worden hierdoor eerder en vaker aangeschreven.

We streven ernaar 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. We vinden het belangrijk om te weten wat de reden van de achterstand is, omdat deze kennis ons in de preventie van de huurachterstanden ondersteunt.

Wik-brieven en deurwaarderszaken

Dat de persoonlijke aanpak werkt, wijzen de cijfers uit. De wik-brief (Wet Incasso Kosten) wordt in ons vernieuwde aanmaanproces nog steeds na ongeveer acht dagen verstuurd, maar daarvoor wordt er een herinneringsmail en een sms verstuurd. Dit resulteerde in een flinke daling van het aantal wik-brieven; In 2023 zijn er 25% minder wik-brieven gestuurd dan in 2022. Dat wil zeggen van 4.484 in 2022 naar 3.474 in 2023. Ook het aantal zaken dat naar de deurwaarders is overgedragen (135) is dit jaar exact hetzelfde gebleven.

2.14 Woonfraude

Het aantal woonfraudezaken stijgt. In Zuidwestwonen zien we verkeerde, incomplete of vervalste gegevens. Bij controle van de gegevens van woningzoekenden zijn we hier alert op. Bij de opsporing en aanpak van woonfraude is samenwerking belangrijk.

Doordat het steeds moeilijker wordt om aan een huurwoning te komen, neemt bijvoorbeeld ook de onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, inwoning en overbewoning van onze huurwoningen toe. In de praktijk komt het vaak voor dat woningen worden doorverhuurd aan arbeidsmigranten. Er zijn echter ook bedrijfjes actief die huurwoningen doorverhuren aan arbeidsmigranten.

Ook zien we het aantal zaken toenemen van huurders die (bijna) nooit in de woning zijn. In dat geval spreken we van 'niet woonachtig, geen hoofdverblijf in het gehuurde'. Deze huurders houden dan woningen bezet waardoor anderen langer op de wachtlijst staan. In dit soort zaken zien we bijkomend fraude aangaande toeslagen en uitkeringen. We werken samen met onder anderen de gemeenten, ISD, de BRP en het UWV.

Er zijn in Nederland meer dan 32.000 spookwoningen (bron: RTL-nieuws 23-12-'23), in deze woningen woont niemand. Criminelen komen daar alleen samen om hun criminele activiteiten te plannen of om het pand als opslagruimte te gebruiken. Zo zijn er huurwoningen die onbewoond zijn en vol staan met hennepplanten. Of waar een drugslaboratorium is ingericht om drugs te vervaardigen. Spookwoningen die worden gebruikt voor illegale activiteiten zoals hennepsteelt, drugs, wapenhandel en prostitutie worden vaak gehuurd door katvangers, die de woning huren maar er niet wonen of huurders worden onder druk gezet om hun huurwoning af te staan aan criminelen.

We merken steeds vaker dat buurtbewoners bang zijn om woonfraude te melden. Ze willen liever niet dat de huurder die woonfraude pleegt weet dat zij met ons hebben gesproken. Dat geldt ook voor het melden zelf, mensen willen elkaar niet verraden. Het is aan ons om met een goed onderbouwd dossier te komen, bestaan uit meerdere observaties, waarnemingen en verklaringen van omwonenden.

Uit 2022 hebben we 142 open woonfraudezaken meegenomen naar 2023. Er zijn 366 nieuwe woonfraudezaken geopend. In 2023 zijn er 368 zaken afgesloten en er staat een tiental zaken op bewaken. In 2023 hebben we in totaal 19 keer een overtreding van de Opiumwet geconstateerd.

In 10 woningen van Stadlander is een hennepkwekerij aangetroffen. Van de 10 aangetroffen hennepkwekerijen heeft Stadlander er zeven zelf ontdekt. In negen woningen is soft- en/of harddrugs aangetroffen. In 2023 zijn er door de burgemeesters 10 woningen, of een deel van het gehuurde, gesloten, in het kader van De Wet Damocles.

Woonfraudezaken per jaar.

Jaar	Meegenomen	Geopend	Afgesloten
2020	101	207	164
2021	144	249	272
2022	183	290	303
2023	142	366	368

2.15 Vrije sector huur

In 2023 zijn er 32 nieuwbouwwoningen aan de niet-DAEB portefeuille toegevoegd: vier in de wijk Fort-Zeekant bij project Bergse Buren en 28 in de wijk Gageldonk aan de Populierlaan en Teunisbloemstraat. De woningen aan de Teunisbloemstraat worden in 2024 opgeleverd aan de huurders.

In totaal bestaat de niet-DAEB portefeuille uit 931 eenheden. 2023 telt 96 verhuringen van vrije sector woningen: 22 nieuwbouw en 74 mutaties, en één aankoop en twee woningen verkocht.

Woningen met een netto huur tussen € 808,07 en € 980,- zijn bereikbaar voor woningzoekenden met een middeninkomen (verzamelinkomen tussen € 44.036 en € 55.375). Woningen vanaf 980,01 zijn bereikbaar voor woningzoekenden met een verzamelinkomen van € 55.376 of meer.

De verhuurbaarheid van ons niet-DAEB bezit verloopt goed. Er is voldoende animo vanuit woningzoekenden en het verhuurproces verloopt effectief.

De Wet betaalbare huur is uitgesteld naar 1 juli 2024. Het kabinet blijft van plan de middenhuur te reguleren waardoor woningen voor de middeninkomens betaalbaar worden en doorstroming ontstaat. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken worden corporaties geacht woningen toe te voegen aan het middensegment. We onderzoeken hoe we onze niet-DAEB voorraad beperkt kunnen uitbreiden.

2.16 Verkopen

In 2023 zijn 37 woningen verkocht uit de bestaande verkoopportefeuille. Daarnaast zijn er vier woningen uit de 'slimmer kopen'-portefeuille verkocht of afgerekend. Alle woningen zijn verkopen in de vrije markt aan met name starters, huurders van Stadlander en kopers die vanuit een verbroken relatie een gunstiger geprijsde koopwoning zoeken. Daarnaast zijn er vier voormalige vrije sector huurwoningen aan doorstromers verkocht en zijn vier van de zes woningen aan de Zweedsestraat in Halsteren verkocht.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg ongeveer € 243.000 en dit is ruim 7% hoger dan in 2022. Dit komt overeen met de gemiddelde stijging die het CBS afgeeft voor het werkgebied van Stadlander. De toenemende vraag en daarmee de stijging van de woningprijzen zijn met name toe te wijzen aan de tweede helft van het jaar.

De verwachting voor 2024 is een lager (30) aantal te verkopen woningen. De oorzaak van het lager aantal te verkopen woningen in 2024 is een ingekrompen 'verkoopvijver' vanuit het portefeuilleplan. De vraag blijft onverminderd groot bij onze doelgroepen. De verwachting is dan ook dat de opbrengst per woning nog zal toenemen.

2.17 Institutioneel vastgoed

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) in de regio Bergen op Zoom en Tholen is een bijzondere markt. Er is niet echt sprake van een markt gezien het geringe aantal transacties. Dat geldt zowel voor de verhuur- als de verkoopmarkt.

De markt voor de verkoop van BOG-locaties is omgeslagen. Rentes voor zakelijke leningen zijn gestegen waardoor het rendement lager uitpakt en de verkopen teruglopen. Vanwege deze veranderende markt oriënteren we ons meer op het mogelijk herontwikkelen van bestaande BOG-locaties naar woningen dan de daadwerkelijke verkoop van deze locaties. Dit komt tevens de beschikbaarheid van sociale huurwoningen ten goede.

Ten aanzien van de verhuurmarkt gaat er een lichte toename komen van de leegstand. Dit betreft met name maatschappelijke en de bedrijfsmatige eenheden. Wel zien we een stijging in de vraag naar eerstelijns zorg, want de vergrijzing neemt verder toe waardoor er een stijgende vraag blijft naar zorglocaties. Voor de regio waarin Stadlander actief is, is er sprake van een gelijkblijvend huurniveau.

2.18 VvE Beheer

Stadlander beheert (financieel, technisch en administratief) 22 VvE's waarin we eigendom hebben. Verder hebben we nog bezit in 15 VvE's die extern worden beheerd. Dit is er één meer ten opzichte van 2022. Het nieuwbouwcomplex aan het Berkenpad is een VvE geworden.

De VvE administraties zijn volledig gescheiden van de administratie van Stadlander. Eigenaren kunnen via een eigen pagina online onder andere de stukken van hun VvE inzien en reparatieverzoeken melden. Een kascommissie kan digitaal de controle van de jaarstukken uitvoeren.

3. Verankering in de samenleving

We zijn méér dan een huisvester. We voelen ons verantwoordelijk voor het woongenot van onze huurders en activeren betrokken partijen. Samen met huurders en partners zijn we 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.

We hechten veel waarde aan de relatie met onze belanghouders en werkrelaties. Om onze doelstellingen te bereiken, hebben we elkaar namelijk 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 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 Huurdersbelangenverenigingen.

Al jaren werken we intensief samen met onze huurdersbelangenverenigingen. Ze zijn onze gesprekspartner als het gaat om onderwerpen of beleidskeuzes die voor alle huurders van belang zijn. Daarbij betrekken we hen 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. We hebben veel waardering voor de betrokkenheid en inzet van onze huurdersorganisaties.

Zowel op strategisch als op tactisch/operationeel niveau vindt regelmatig overleg plaats. In 2023 verstrekten we aan de huurdersbelangenverenigingen over verschillende onderwerpen informatie en bespraken we onderwerpen als woonruimteverdeling en de Nationale Prestatieafspraken. Ze gaven ons advies over onder andere de jaarlijkse huurverhoging, waren betrokken bij het ophalen van de thema's voor het ondernemingsplan, en de ontwikkeling en uitvoering van een groot aantal projecten.

De huurdersverenigingen overlegden in 2023 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 huurdersbelangenverenigingen.

3.2 Huurjubilarissen

We waarderen onze trouwe huurders. Voor 2023 hebben we bij 428 huurjubilarissen een mooi voorjaarsbloemstuk laten bezorgen. Dit initiatief wordt erg gewaardeerd.

3.3 Pareltsjes

We zijn trots op de 327 pareltsjes. Pareltsjes maken zich hard voor een prettige leefomgeving en voelen zich betrokken bij het wel en wee in de wijk of in het woongebouw. De pareltsjes hebben een doosje met iets lekkers voor bij de thee of koffie ontvangen.

3.4 Samenwerking met gemeenten

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

Bergen op Zoom

In de gemeente Bergen op Zoom wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk goed en intensief samengewerkt. De nadruk lag in 2023 op de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken en de uitbreidingsbehoefte van de gemeente Bergen op Zoom en de rol die Stadlander daarin wil en kan spelen.

De financiële positie van en het personeelstekort bij de gemeente Bergen op Zoom blijven punten van zorg en aandacht. Stadlander denkt creatief mee met de gemeente om ervoor te zorgen dat projecten niet blokkeren. Dit heeft geleid tot nieuwe afspraken over het borgen van ambtelijke capaciteit voor de projecten van Stadlander. De raad van Bergen op Zoom heeft Stadlander in 2023 bezocht. Tijdens deze bijeenkomst werd een open gesprek gevoerd over thema's zoals woonruimteverdeling, de ambitie van de gemeente Bergen op Zoom in relatie tot de Nationale Prestatieafspraken en de aanpak van het bestaande bezit.

In 2023 hebben de gemeente, Stadlander en de huurdersbelangenverenigingen gewerkt aan meerjarige prestatieafspraken die naar verwachting begin 2024 worden afgerond.

Steenbergen

In 2023 is de jaarschijf vastgesteld en zijn de voorbereidingen voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken getroffen. De gemeente heeft in 2023 los van de regio haar gemeentelijke woonzorgvisie vastgesteld. Stadlander heeft hierover een zienswijze ingediend. Inmiddels worden gesprekken gevoerd over hoe hier in de samenwerking verder invulling aan gegeven kan worden.

Daarnaast worden bestuurlijk gevoelige dossiers en projecten afzonderlijk besproken en opgepakt. In 2023 is met de gemeente, partners en huurdersbelangenvereniging intensief overlegd over de transformatieopgave in de verschillende kernen en dan met name over het realiseren van de gebiedsontwikkeling Vitale Vesting.

Tholen

Al jaren is er sprake van een goede samenwerking met de gemeente Tholen en ook in 2023 is weer intensief samengewerkt. We waarderen de onderlinge inzet in het gebied en de positieve samenwerking in de aankomende gebiedsontwikkeling waarbij circa 950 woningen op het eiland verspreid over de verschillende dorpen/kernen verduurzaamd zullen worden. In 2023 is in gezamenlijkheid gewerkt aan de meerjarige prestatieafspraken die in 2024 worden vastgesteld.

Woensdrecht

De samenwerking en de relatie met de gemeente Woensdrecht en woningstichting Woensdrecht verloopt goed. Er wordt op structurele basis overlegd en de meerjarige prestatieafspraken zijn begin 2024 vastgesteld. Eén van de afspraken is het gezamenlijk opstellen van een wijken- en kernenvisie door beide corporaties.

Roosendaal

De samenwerking met de gemeente Roosendaal en collega-corporatie Alwel verloopt constructief en in een goede en open sfeer.

De gemeenten in West-Brabant hebben in 2023 besloten om samen een regionale Woonzorgvisie te gaan maken. De zorg- en welzijnspartners, ouderenorganisaties en de corporaties uit de regio worden bij dit proces betrokken.

3.5 Zorg- en ouderenorganisaties

We werken met diverse zorg- en ouderenorganisaties samen op tal van werkgebieden. Een aantal voorbeelden zijn:

- Met GGZWNB, SDW, WijZijn, S&L Zorg, Thuiszorg West-Brabant (TWB), Huisartsencoöperatie West-Brabant werken we met de gemeente Bergen op Zoom samen in Zoom-In, actief in de wijken Gageldonk en Warande.
- In de wijk Gageldonk werken we samen aan een Huis van de Wijk met GGZWNB, SDW, WijZijn, Thuiszorg West-Brabant (TWB), Bibliotheek West-Brabant, Amarant en de gemeente Bergen op Zoom.
- In Tuinwijk werken we samen met de gemeente en GGZWNB aan De Karmel.
- Met ouderenzorgorganisatie TanteLouise werken we samen in Bergen op Zoom, Woensdrecht 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 werken we met de collega-corporaties in de regio met een Regionale Voorrangsregeling, die als doel heeft het met voorrang huisvesten van mensen die zodanig zijn uitbehandeld dat ze weer zelfstandig kunnen wonen.

3.6 Dorpsplatforms

Naast huurdersbelangenverenigingen, die specifiek de belangen behartigen van de huurders, zetten ook burgerinitiatieven als dorpsplatforms zich in voor de inwoners van hun dorp. Ook voor hen staan we klaar bij vragen op het gebied van wonen. Andersom betrekken we ook graag de dorpsplatforms als er op het gebied van sociale woningbouw een ontwikkeling op stapel staat. Zo creëren we draagvlak en daardoor een beter eindproduct.

In Lepelstraat is de dorpsraad betrokken bij het participatietraject dat in het kader van de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In de gemeente Woensdrecht zijn de eerste contacten met het dorpsplatform Putte gelegd. Daarnaast is in de verschillende Thoolse dorpen meer en meer sprake van dorpsplatforms in de vorm van zorgcoöperaties. Naast het al jaren bekende Anna zorgt in Sint Annaland zijn nu ook in de dorpen Sint Phillipsland en Sint Maartensdijk dergelijke coöperaties actief. We werken graag met hen samen waar het gaat om het organiseren van activiteiten voor dorpsbewoners en werken aan andere vormen van samenwerking

3.7 Wijk- en buurtinitiatieven op het gebied van leefbaarheid

Gemeente Bergen op Zoom

Thema:

Sociale activiteiten naast bouwprojecten

Het afgelopen jaar is er in verschillende wijken en dorpen, naast renovatie-, sloop-nieuwbouwprojecten en aanpassingen in het openbaar gebied, gewerkt aan de leefbaarheid. Bouwprojecten in Gageldonk, Fort Zeekant, Halsteren en Lepelstraat, en Warande blijken goede mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van buurten, wijken en personen, én de positie van Stadlander in de wijken. Daarom hebben we naast fysieke ingrepen extra aandacht voor sociale activiteiten. Door integraal samen te werken met bewoners en ketenpartners verbeteren we de leefbaarheid in de wijk.

Leefbaarheidsacties:

Fort Zeekant

Samen met projectpartners zoals WijZijn, de gemeente Bergen op Zoom, Bewonersplatform Fort Zeekant en Era Contour werken we aan de leefbaarheid in de wijk Fort Zeekant.

Enkele voorbeelden van de activiteiten die afgelopen jaar georganiseerd zijn: Struikroven rondom de Scheldeflat en een Groene Buurtmarkt waar bewoners door een huurder zelfgekweekte plantjes konden ophalen. Ook waren er diverse activiteiten om elkaar te ontmoeten zoals de Burendag, Gevelkunstwerk Bergse Buren, Opschoondag, Bergse Buurtmarkt en de oplevering Bergse Buren, waar bewoners van Fort Zeekant kennis konden maken met het bouwproject Bergse Buren en hun nieuwe burenen.

Noordgeest/ Tuinwijk/Meilust

Met een aantal pop-up spreekuren in Tuinwijk en Noordgeest hebben we samen met de wijkcommissies en sociale partners die in deze wijken actief zijn, gewerkt aan de vindbaarheid van de verschillende partijen in nabijheid van de huurders. Samen met Wijkcommissie Noordgeest, WijZijn, de gemeente Bergen op Zoom en het Natuurpodium is er actie gevoerd om het winkelplein Noordgeest te vergroenen en bewustwording te creëren bij bewoners.

Bergse Plaat

Ook in 2023 hebben de activiteitencommissies van de Reigershorst en Aquacite zich ingezet voor het complex met allerlei activiteiten voor complex- en buurtbewoners.

Aan de Rooversberg heeft de bewonerscommissie samen met de vrijwilligers opnieuw leuke activiteiten georganiseerd voor haar bewoners. De entreehal wordt hier ingezet als ontmoetingsruimte.

Eind 2023 is ook de Plaat Huiskamer geopend aan de Vogelaar 2. Deze BOG-locatie wordt beheerd door de Stichting Plaat Huiskamer. De vrijwilligers organiseren hier niet alleen wekelijkse koffiemomenten en activiteiten, maar ze werken ook actief aan het verduurzamen van de wijk en bewustwording hiervan. De samenwerking wordt de komende periode nog verder uitgebreid en meerdere partners vinden aansluiting bij dit initiatief.

Warande / Gageldonk / Centrum

Met onze bouwpartners van de nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn verschillende activiteiten georganiseerd in Warande en Gageldonk. In Gageldonk hebben we onder andere een Wijkklusdag gehouden waarbij we met en voor bewoners klussen hebben uitgevoerd. In Warande-Oost hebben we een opschoonmoment gehouden samen met bouwpartners en bewoners.

Naast de activiteiten met bouwpartners zijn er nog verschillende andere activiteiten geweest. In het Centrum hebben we pop-up spreekuren gehouden bij het Wilhelminaveld en de Rijtuigweg. Dit deden we samen met WijZijn, GGZ, politie, TWB en de gemeente. In Warande hebben we met bewoners en IWAZ de nissen van de portieken aan de Guido Gezellelaan opgefrist. Bij het Klaproosplein in Gageldonk hebben we een mobiele milieustraat geplaatst. Bewoners konden zo eenvoudig hun overtollig afval laten afvoeren.

Halsteren

In Halsteren is het ingezette participatietraject van 2022 doorgezet in 2023. Samen met stakeholders, waaronder bewoners en omwonenden, is er vormgegeven aan de nieuwbouwplannen voor Hart van Halsteren en voor Straotse Parel (Lepelstraat). In beide dorpen is een wekelijks spreekuur waar bewoners terecht kunnen met hun vragen.

In oktober is de afronding van de gebiedsontwikkeling in het centrum van Halsteren afgerond. Dit is groots gevierd met huurders, omwonenden, ondernemers, gemeente en andere stakeholders.

Gemeente Woensdrecht

Ook in 2023 werkt Stadlander één keer in de week op het gemeentekantoor van de gemeente Woensdrecht, zodat we dicht bij onze samenwerkingspartners en huurders kunnen zitten. Dit moment is tevens ook een spreekuur waar huurders terecht kunnen voor vragen. In Woensdrecht werken we veel samen met de gemeente, BWI, WijZijn, de politie en OGGZ. De gemeente heeft bijeenkomsten georganiseerd voor alle partners in de wijk om de leefbaarheid van de dorpen in kaart te brengen.

Gemeente Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is er vooral ingezet op verbinden. Afgelopen jaar is er zes keer een buurtpraat (pop-up wijkspreekuur) georganiseerd in de Roosendaalse dorpen (Wouw, Nispen, Wouwse Plantage en Heerle). De partijen die aansloten bij de buurtpraat van 2023 waren de gemeente Roosendaal, politie, Alwel, Fameus, stichting MEE, Social klus, buurtpreventie, WijZijn (maatschappelijk werker, opbouwwerker en jongerenwerker) en Stadlander.

Gemeente Tholen

De ontmoetingsruimte in de Vossenkuil wordt sinds eind 2023 gebruikt door het zorgloket/de activiteitencommissie om koffiemomenten en spelletjesmiddagen te organiseren voor de bewoners van de Vossenkuil.

Gemeente Steenberg

In Steenberg is er een activiteitencommissie opgericht voor de ontmoetingsruimte in het complex aan de Oost-Havendijk. Hier worden verschillende activiteiten georganiseerd voor de bewoners van het complex.

3.8 Buurtcultuurfonds

In 2023 is het Buurtcultuurfonds geëvalueerd. Het Buurtcultuurfonds is gestart met een bepaald doel voor ogen en in een tijd waarin andere wettelijke kaders golden. Inmiddels is de Woningwet aangepast, werken we gebiedsgericht en zien we dat we zijn afgedreven van het beoogde doel van het Buurtcultuurfonds. Op basis hiervan hebben we besloten de leefbaarheids gelden binnen Stadlander samen te voegen en de sturing daarvan binnen de gebiedsteams te beleggen.

Stadlander blijft investeren in leefbaarheid van buurten en wijken: samen met bewoners dragen we bij aan een fijne woonomgeving. Het is ook een expliciete taak van woningcorporaties om te investeren in leefbaarheid. Maar dit gebeurt niet langer onder het merk Stadlander Buurtcultuurfonds en Stadlander Buurnatuurfonds. Uitgangspunt van onze nieuwe aanpak is:

Van huurders, door huurders, voor huurders!!

Dit betekent kort gezegd dat huurders buurtprojecten ontwikkelen en aanjagen in hun eigen woonomgeving. Alleen zij kunnen financiering van projecten aanvragen bij Stadlander. We hopen hiermee te bereiken dat deze buurtprojecten leiden tot:

- verbetering van de woon- en leefomstandigheden van huurders. Hier kunnen ook initiatieven onder vallen die bijdragen aan duurzaamheid en milieubewustzijn;
- bevordering van sociale cohesie en gemeenschapszin binnen de wooncomplexen;
- versterking van de veiligheid en leefbaarheid van de buurt en omgeving.

4. Kwaliteit van het woningbezit: sloop en vervangende nieuwbouw

In onze gebiedsontwikkelingen hebben we een jaar met veel opleveringen gehad. Grote projecten waar we langjarig aan gewerkt hebben, hebben we (bijna) afgerond. Mooi om te zien dat we onze steden kernen en dorpen in ons werkgebied mooier en beter weten te maken ondanks dat dit veelal een lange adem vraagt en de projecten soms al langer dan 10 jaar geleden zijn gestart.

Een toekomstbestendige woningportefeuille met woningen waarin het prettig wonen is, sluit aan bij onze missie en visie. Ook borgt het onze financiële continuïteit. Om dit te realiseren, zetten we actief in op transformatie van ons bezit. Daarnaast proberen we ook een substantieel deel van onze woningvoorraad duurzaam te renoveren om onze CO₂ doelstellingen in 2050 te realiseren.

Onze ambitie wordt steeds verder opgeschroefd naar een structureel hoger niveau: meer nieuwe woningen en meer renovaties. Naast de duurzame kwaliteit van ons woonbezit hebben we vanuit de woningmarktbehoefte in ons werkgebied dus ook behoefte aan uitbreiding van onze woningvoorraad. Dit in tegenstelling tot onze eerdere beelden bij de woningmarkt.

We moeten vanuit deze behoefte en vanuit de Nationale Prestatieafspraken niet alleen méér gaan bouwen, maar dus ook sneller verduurzamen. Gelukkig hebben we daar de afgelopen jaren op voorgesorteerd. Op basis van de juiste prioritering vullen we onze meerjarenbegroting met plannen voor transformatie en verduurzaming. Deze voorbereiding zien we dit jaar terug in het feit dat we veel nieuwe woningen weten op te leveren en ook veel woningen hebben verduurzaamd. Onze realisatiegraad wordt steeds hoger, ofwel het lukt ons steeds beter om te doen wat we ook van plan waren.

En dat is geen makkelijke opgave. Vanuit de buitenwereld hebben we in onze projecten steeds meer en vaker te maken met onvoorspelbare factoren. Stikstof, flora en fauna, oorlogen, prijsontwikkeling inflatie, te kort aan arbeidskrachten en netcongestie. Een trend die naar verwachting niet zomaar verdwijnt en waar we de komende jaren dan ook zeker rekening mee moeten houden.

Verandering is de nieuwe constante. We geloven sterk dat we onze opgaven niet alleen kunnen realiseren, maar dat we dit bij voorkeur doen met samenwerkingspartners om ons heen. Dit jaar hebben we dan ook een traject uitgezet om langjarig ketenpartners aan ons te binden. Partners die ons kunnen helpen bij het onderhoud van onze woningen, maar ook partners die ons kunnen helpen bij de grote opgave voor de verduurzaming van onze woningen. Begin 2024 hopen we met deze nieuwe partners te kunnen starten.

4.1 Begroting en realisatie sloop

In de begroting voor 2023 was de sloop van 244 woningen en BOG-panden begroot, allemaal ten behoeve van de stedelijke vernieuwingsopgave:

Gemeente	Plaatsnaam	Project	BOG	Garages	Woningen	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	Scheldebalkon / Scheldeflat	2	12	77	91
	Halsteren	Mozartstraat / Beethovenstraat			38	38
						0
Totaal Bergen op Zoom			1	12	115	129

Tholen	Scherpenisse	Laban Deurlostraat			7	5
	St. Annaland	Van den Bosstraat			17	17
	St. Annaland	Tienhoven			3	3
	St. Maartensdijk	Frank van Borselenstraat			17	17
	St Maartensdijk	C. Vermuydenstraat			0	4
	St. Maartensdijk	Westvest			0	6
	St. Maartensdijk	M.A. de Ruijterstraat			0	4
Totaal Tholen					44	56
	Steenbergen	Vestinghlaan			0	1
Eindtotaal			1	12	159	186

In 2023 zijn 186 woningen, garages en BOG-panden daadwerkelijk gesloopt. Doordat we inmiddels de ontheffingsprocedure voor flora en fauna goed onder controle hebben gekregen en onze reële plannen hebben doorvertaald in de begroting van 2023 zien we dat de realisatiegraad ten opzichte van voorgaande jaren sterk is verbeterd. Beoogde aantallen worden beter behaald.

Bij de Laban Deurlostraat is uiteindelijk de keuze gemaakt om twee woningen niet te slopen maar te verkopen.

De 14 extra woningen die we in 2023 hebben gesloopt, zijn te verklaren vanuit de overloop vanuit de in 2022 begrote projecten in St. Maartensdijk. Deze konden destijds vanwege strubbelingen in het verkrijgen van de benodigde ontheffingen voor de Wet natuurbescherming (Wnb) niet tijdig worden gesloopt.

4.2 Begroting en realisatie nieuwbouw

Voor 2023 stond de oplevering van 254 nieuwe woningen gepland. We hebben 206 woningen opgeleverd. Helaas is het niet gelukt om het Centrumplan Gageldonk in zijn geheel in 2023 op te leveren. De resterende 20 woningen worden in januari 2024 opgeleverd.

Ook het project Bloemenlaan te St. Maartensdijk is begin 2024 pas gereed. Project Mozartstraat is vanwege strubbelingen rondom de ontheffing voor de Wnb qua realisatie in het geheel verschoven naar voorjaar 2024.

De transformatie van BOG de Paasdijk naar wonen was niet voorzien in de begroting. Project Teunisbloemstraat is door meevallers in de planning reeds in 2023 technisch opgeleverd in plaats van 2024. De sleuteluitgifte vindt plaats in 2024.

De realisatiegraad van 82% is echter een mooie stap vooruit. Ook qua absolute aantallen komen we hiermee op het niveau uit wat we jaarlijks willen realiseren. Dit betekent een verdrievoudiging ten opzichte van het gemiddelde aantal van de voorgaande vijf jaren.

Wijk / gebied	Project	Begroot	Opgeleverd
Steenbergen	Buiten de Veste – Redoute	16	16
Bergen op Zoom	Bergse Buren	60	60
	Centrumplan Gageldonk	56	36
	Vijverberg-Zuid 5.12	18	18
	Populierbuurt	18	18
	Huis van de Wijk Gageldonk	1	1
	Teunisbloemstraat	0	12
Halsteren	Leeuwerik	45	45
	Mozartstraat	20	0
St Maartensdijk	Bloemenlaan	20	0
Poortvliet	Paasdijkstraat (transformatie)	0	2
Totaal		254	208

Naast nieuwbouwwoningen hebben we ook door strategische aankopen vijf woningen aan onze portefeuille toegevoegd in de gemeenten Bergen op Zoom en Steenbergen. Deze aankopen zijn gedaan in het licht van de grootschalige transformatieopgave in Steenbergen centrum (vier woningen in 2022) en Hart van Halsteren (één woning in 2023).

4.3 Begroting en realisatie renovaties

In de begroting van 2023 was de renovatie van 360 woningen voorzien. Vergelijkbaar met de problematiek bij de nieuwbouw is ook de start van project Plejadenlaan en De Kuil mede door de gevolgen van de flora- en faunawetgeving en de benodigde ontheffingen vertraagd. Hierdoor is het aantal afgeronde renovaties uitgekomen op 238.

De renovatie van het project De Kuil betreft veel verschillende straten met verschillende clusternummers.

Gemeente	Plaats	Project	Begroot	Opgeleverd
Bergen op Zoom	Bergen op zoom	De Kuil - fase 1	100	88
		Plejadenlaan 22-260	120	120
		Plejadenlaan 262-500	120	10
		Piushof	20	20
Totaal			360	238

4.4 Activiteiten per gemeente

2023 stond in het teken van de realisatie van diverse nieuwbouwprojecten binnen een aantal grote stedelijke vernieuwingstrajecten in Bergen op Zoom en Halsteren. Daarnaast hebben we voor de gebiedsontwikkelingen in Steenberg en Tholen grote stappen gezet naar concrete routekaarten en opstart van de eerste projectplannen.

Vooruitlopend op de ontwikkelingen in Steenberg hebben we nieuwbouwprojecten gerealiseerd of in uitvoering om de benodigde schuifruimte te creëren voor de aankomende sociale plannen. Dit alles binnen de wens om met de markt in vernieuwend opdrachtgeverschap samen te werken om te zorgen voor effectievere resultaten.

We zien wel een behoefte aan structurelere samenwerkingen met marktpartijen om de groeiende vraag naar sociale woningen in het juiste tempo te kunnen blijven bouwen. Daarnaast voorzien we mogelijkheden om vanuit het toenemende aanbod van conceptuele bouw een deel van onze bouwopgave ten gaan realiseren. Hieronder volgt een overzicht van de ontwikkelingen en projecten:

Gemeente Bergen op Zoom

De gemeente Bergen op Zoom heeft een forse ambitie uitgesproken voor het bouwen van circa 7.000 woningen tot 2040. Hiervan zal een groot deel moeten worden gerealiseerd in een viertal grootschalige gebiedsontwikkelingen: Plein 13, Westersingel, Spaensche Scharen en Vrederust. Hiervan zal Stadlander een substantieel aandeel af gaan nemen. Dit vraagt de komende jaren permanente aandacht en capaciteit. In 2023 zijn deze gebiedsontwikkelingen vastgesteld en is de eerste planvorming van start gegaan. Vanwege de grootschaligheid en complexiteit leidt dit pas vanaf circa 2030 tot realisatie van nieuwe woningen.

Om ook op de kortere termijn te voldoen aan de behoefte om versneld onze woningvoorraad te laten groeien, hebben we in 2023 ingezet op meer acquisitie van nieuwe locaties en samenwerkingen om reeds tot uitbreiding van de portefeuille te kunnen komen voor 2030. Ook hebben we met de gemeente Bergen op Zoom nieuwe afspraken gemaakt om focus en ambtelijke capaciteit te borgen op bestaande grondposities en ontwikkellocaties die in deze behoefte moeten gaan voorzien.

Gageldonk-West

Gageldonk-West is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die aan vernieuwing toe was. Gageldonk-West grenst aan het historische stadscentrum en het NS-station. Stadlander was dominant vertegenwoordigd met circa 1.200 woningen (50% van het totale woningbestand in de wijk). De opgave is om gedurende een tiental jaar circa 700 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw voor diverse doelgroepen, zodat mensen uit de wijk ook wooncarrière kunnen maken binnen de wijk.

Met de oplevering van het deelproject Centrumplan, Populierbuurt, Vijverberg-Zuid – fase 5.2 en 5.3 (deels) gaan we richting het einde van deze langjarige, intensieve en integrale opgave. Met het opleveren van het nieuwe centrumplan hebben we naast de verbetering van de differentiatie van het woningaanbod ook een belangrijke impuls voor het voorzieningenniveau gerealiseerd.

De samenkomst van wonen, winkels, een nieuw wijkcentrum en eerstelijns zorgvoorzieningen maakt de wijk weer aantrekkelijk en toekomstproof. In 2024 wordt het deelplan Vijverberg-Zuid 5.3 gerealiseerd. Ook wordt het laatste planonderdeel rondom basisschool De Grebbe / voormalige Mercedesgarage uitontwikkeld. In 2027 verwachten we de laatste woning op te kunnen leveren. Daarmee is de fysieke opgave voorlopig afgerond, maar zal de sociale opgave nog groot zijn.

Fort-Zeekant/Scheldebalkon

In 2021 hebben we met bouwpartner ERA-Contour een definitief plan uitontwikkeld voor de realisatie van een gecombineerd project met huur- en koopwoningen. De realisatie is begin 2022 van start

gegaan waarna de eerste woningen eind 2022 zijn opgeleverd. De rest van het project is begin 2023 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 hebben we gebruikt om de circulaire sloop van de bestaande opstallen voor te bereiden. De bestaande opstallen zijn in 2023 gesloopt. Naar verwachting beginnen we eind 2024 met de realisatie van 121 woningen.

Vogelenzang Halsteren

Om de dorpskern Halsteren vitaal te houden, hebben we al 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 en is de flat De Kievit inclusief supermarkt herontwikkeld. Als afronding is het volledige plein vernieuwd en nu heeft Halsteren een nieuw dorpshart.

Stadlander heeft in 2020 het laatste project aan het dorpsplein, complex de Leeuwerik, opgepakt. In 2021 is het resterende deel van het complex gesloopt en hebben we de planontwikkeling voor de nieuwbouw en het investeringsvoorstel afgerond. In het voorjaar van 2022 zijn we gestart met de realisatie van 45 sociale huurappartementen. De oplevering vond medio 2023 plaats.

Mozartstraat/Beethovenstraat

De start van de realisatie van dit project, bestaande uit 39 eengezinswoningen, was voorzien in het najaar van 2023. Vanwege strubbelingen rondom de ontheffing Wnb is de sloop pas later aangevangen dan gepland. De realisatie is daardoor naar het voorjaar 2024 verschoven. Door de keuze voor conceptuele bouw via Fijn wonen van Van Wijnen worden deze woningen medio 2024 al opgeleverd.

Hart van Halsteren

In de omgeving van de Julianastraat/Bernhardstraat is in samenspraak een gefaseerd plan gemaakt voor sloop en vervangende nieuwbouw. Doel hierbij is om in dit gebied verdichting tot stand te brengen van 54 naar 78 woningen. Vanuit de uitraag die in 2023 heeft plaatsgevonden, hebben we een bouwpartner geselecteerd. Het plan is door een intensief participatietraject tot stand gekomen.

Alle huurders van planfase 1 zijn inmiddels voorzien van nieuwe huisvesting. Het sociaal plan voor fase 2 wordt in het tweede kwartaal van 2024 opgestart. In de tussentijd wordt fase 1 gesloopt en aansluitend nieuwbouw gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om door te schuiven binnen de planfasen.

Lepelstraat – Antoniusplein

Over de toekomst van Lepelstraat hebben we in 2020 een duidelijk standpunt ingenomen. We blijven actief en houden aandacht voor het behoud en/of renovatie/herontwikkeling van het bestaande bezit. Hiervoor hebben we in 2020 al een sociaal plan ingezet voor de herontwikkeling van het Antoniusplein.

In 2021 constateerden we dat er behoefte is aan een bredere kijk op de opgave Lepelstraat. Met de nieuwe gebiedstafel is, middels een intensief participatietraject, in samenspraak met gemeente en dorpsbewoners in 2023 een start gemaakt met een toekomstplan voor het dorp. In 2024 krijgt dit verder vorm.

Gemeente Steenbergen

Centrum Steenbergen stad

In navolging van onze aankondiging in 2018 om ons te richten op onze woningportefeuille in Steenbergen-Stad zijn we in gesprek gegaan met de gemeente Steenbergen. We hebben in 2020 en 2021 samen met gemeente Steenbergen en TanteLouise een onderzoek naar verschillende locaties gedaan. Dit heeft geleid tot een convenant dat in 2022 is getekend en moet leiden tot een vitale vesting.

Vooruitlopend op de aanpak van het centrum hebben we vanaf 2022 ingezet op diverse nieuwbouwprojecten om schuifruimte te creëren voor de grootschalige sloop en nieuwbouw in de periode 2025-2035. In het project Couveringepark zijn in 2022 9 eengezinswoningen opgeleverd. Daarnaast is een appartementencomplex uitontwikkeld. De bouw van deze 24 appartementen is begin 2023 van start gaan met een verwachte oplevering begin 2024. Daarnaast zijn in 2023 in het uitleggegebied Buiten de Veste 16 eengezinswoningen gebouwd en opgeleverd. Het bestaande pand gelegen aan de Vestinghlaan was tot medio 2023 in gebruik als opvanglocatie van Oekraïense vluchtelingen. In het najaar is de transformatie tot 9 appartementen gestart. Deze worden in het voorjaar 2024 opgeleverd.

Ten slotte loopt het sociaal plan voor het project Gummarusvelden eind 2024 af. De meeste bewoners stromen naar een van bovenstaande projecten door. De planvorming en bestemmingsplanprocedure zijn in het najaar van 2023 in gang gezet. De selectie van een bouwpartner vindt in de eerste helft van 2024 plaats. Start van de realisatie van het eerste project van de routekaart Steenbergen wordt voorzien in 2025. Vervolgens rollen we de routekaart gefaseerd uit.

Gemeente Tholen

St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk Sint-Maartensdijk-West was Stadlander met 65% van de woningen te ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van ons woningbezit en een forse vermindering van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie op de sociale structuur van Sint-Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder.

In 2021 is gewerkt aan de verdere invulling van de parklocatie en zijn de diverse procedures in het kader van de flora- en faunawet verder doorlopen. Dit heeft er toe geleid dat eind 2021 is gestart met de sloop van de woningen aan de Hammerskjöldstraat. De realisatie van 20 appartementen is in de afrondende fase en zal begin 2024 worden opgeleverd.

Tholen stad, Vestetuin en Molenvlietsedijk

Na de afronding van project Vestetuin resteert binnen de oude afspraken met de gemeente Tholen en BPD de ontwikkeling aan de Molenvlietsedijk van circa 400 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2023 vastgesteld. De oude samenwerking wordt begin 2024 ontbonden. We zijn echter nog wel voornemens om minimaal 60 sociale woningen te realiseren in de nieuwe woonwijk. De planvorming daarvan is reeds opgestart.

Gebiedsontwikkeling Tholen

Naast bovenstaande concrete projecten is in 2023 ook de voorlopige routekaart tot stand gebracht voor de gebiedsontwikkeling Tholen. Dit betreft een grootschalig plan voor de aanpak van circa 950 woningen op het gehele eiland Tholen. Deels betreft dit sloop/nieuwbouw, maar ook grootschalige verduurzaming door renovatie.

De uitdaging van een maatwerkenaanpak voor de bijzondere dorpse structuur vergt tijd en afstemming

met de gemeente. We zijn inmiddels met de gemeente gekomen tot een stabiele en goede bestuurlijke en ambtelijke koers die begin 2024 moet gaan leiden tot een samenwerkingsovereenkomst voor de lange termijn.

Gemeente Woensdrecht

Stadlander heeft de afgelopen jaren geen projecten gehad in de gemeente Woensdrecht. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken is echter ook in dit deel van de portefeuille beperkte uitbreiding en vervangingsvraag actueel geworden. De eerste projecten zijn hiervoor opgestart en kansen in de markt worden verkend.

De gemeente Woensdrecht ligt ingeklemd tussen Natura 2000 gebieden. Dit biedt de kans om juist hier te gaan experimenteren met houtbouw en andere bouwconcepten.

5. Kwaliteit van het woningbezit: onderhoud en verduurzaming

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) streven ook wij naar duurzame ontwikkeling. Iedere dag werken we 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 willen de duurzaamheidsopgave versnellen. Daarbij bouwen we voort op wat we al vele jaren hebben opgebouwd binnen Stadlander. We zoeken naar vooruitstrevende of vernieuwende oplossingen. Maar wel verantwoord: we zijn ook wel eens te snel gegaan met innovaties. Daar leren we van.

We borgen onze nieuwe duurzame doelen:

- ons duurzame DNA versterken
- circulair slopen en bouwen
- energie: schoon, minder en neutraal
- samen met bewoners
- de groene leefomgeving

Bij ons zijn nieuwbouwwoningen NOM + EPV, is het duurzaam renovatieproces gezet in de organisatie en krijgt de samenwerking vanuit de asset- en gebiedsteams meer vorm. We zijn gestart met projecten die echt moeten vanuit de onderhoudscyclus of vanuit leefbaarheids- of kwaliteitsvraagstuk en projecten die kunnen vanuit slechte energieprestaties en CO₂-winst.

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.

We kijken altijd naar het grotere plaatje. Bij grote investeringen hopen we dat particuliere huiseigenaren meeliften 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.

5.1 Planmatig onderhoud

We hechten belang aan goed onderhouden en comfortabele woningen. We willen dat bewoners 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 moet worden.

	2023	2022
Planmatig onderhoud en verbeteringen	8,1 miljoen	9,5 miljoen

5.2 Schilderwerk en gevelonderhoud

In 2023 hebben we aan 398 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2023 een kleine miljoen euro (2022 € 2,4 miljoen) uitgegeven.

	2023	2022
Schilderwerk verricht en gevelonderhoud	1,0 miljoen	2,4 miljoen

5.3 Vervangen cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2023 hebben we 602 (2022: 1000) individuele cv-ketels vervangen.

	2023	2022
Vervangen cv-ketels	0,8 miljoen	1,3 miljoen

5.4 Dagelijks onderhoud

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

We werken hierin samen met onze ketenpartners en onderhoudsregisseurs. Onze klanttevredenheid van een A hebben we dit jaar helaas niet weten vast te houden. Zowel in de teams van Stadlander als de teams van onze ketenpartners liepen we tegen een aantal uitdagingen in bemensing aan. In 2023 scoorden we net een B in de Aedes Benchmark, omdat onze cijfers bij reparatieverzoeken onder de 8 gemiddeld zijn gekomen.

We zien echter dat we de positieve trend weer terug hebben gevonden. We hebben er vertrouwen in dat we weer op een A-score terecht kunnen komen. We hebben dan ook aan het einde van 2023 de contracten met onze drie ketenpartners verlengd.

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.

	2023	2022
Reparatie- en mutatie onderhoud	19,7 miljoen	14,5 miljoen
Contractonderhoud	6,7 miljoen	6,1 miljoen
Overig onderhoud (o.a. asbest en VvE's)	1,8 miljoen	1,6 miljoen
Totaal	28,2 miljoen	22,2 miljoen

We hebben in 2023 processen verbeterd in het kader van de huurder centraal. In het mutatiehandboek hebben we alle voorkomende aanvullende werkzaamheden nader omschreven. Het mutatiehandboek vormt de basisomschrijving voor de technische kwaliteit van de woningen.

Het huidige coulancebeleid is in 2022 ingevoerd. Dit heeft in 2023 ook weer een duidelijk positief effect gehad op de klanttevredenheid. Het coulancebeleid wordt periodiek geëvalueerd en indien noodzakelijk weer verder aangepast.

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 leveren we een belangrijke bijdrage aan de duurzame gedachte dat we zoveel mogelijk materialen voor hergebruik aanbieden.

In 2021 is ook het ZAV-beleid opnieuw beschreven en in 2023 ingevoerd. Ervaringen met het nieuwe ZAV-beleid hebben we in 2023 geëvalueerd en waar nodig aangepast.

5.5 Aanbrengen binnenpakketten

Een deel van alle opgeleverde binnenpakketten (vervangen douche, keuken en toilet) zijn in 2023 vraaggestuurd uitgevoerd. Vraaggestuurd betekent dat de huurder een verzoek kan doen voor het vervangen van een binnenpakket. Op basis van enkele criteria beoordelen we 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 2023 zijn 251 binnenpakketten uitgevoerd. Een toename ten opzichte van 233 uitgevoerde binnenpakketten in 2022.

	2023	2022
Vraaggestuurde binnenpakketten	1,44 miljoen	1,13 miljoen

Ook tijdens mutatiwerkzaamheden worden binnenpakketten uitgevoerd. Totaal zijn er in 2023 tijdens mutatie 467 binnenpakketten uitgevoerd en hebben we hierdoor de basiskwaliteit van de mutatiwoningen weer geborgd.

Binnenpakketten tijdens mutatie	2,65 miljoen	2,1 miljoen
---------------------------------	--------------	-------------

5.6 Onderhoudsregisseur

De samenwerking met de drie onderhoudsregisseurs is een continu verbeterproces waarbij we een optimale balans nastreven tussen klantwaarde en kostenefficiëntie.

We hebben in 2023 een nieuwe SLA voorbereid voor de sturing van het vastgoedproces van het herstel- en mutatieonderhoud. De kritieke prestatie-indicatoren KPI's) in deze SLA zijn voortdurend ingericht op verbetering van het reparatie- en mutatieproces. Het doel hierbij is steeds: de huurder centraal.

We hebben in 2023 gewerkt aan de versterking van verdere transparante en kostenefficiënte ketensamenwerking met de drie onderhoudsregisseurs.

5.7 Inkoop- en contractmanagement

Ieder jaar herzien we onze onderhoudscontracten waarvan de contracttermijn verloopt. We beogen hierbij de efficiëntie te verhogen en de kosten te verlagen, terwijl we de kwaliteit van onze diensten willen behouden van onze bestaande onderhoudscontracten. Indien noodzakelijk starten we het inkoopproces op om de onderhoudscontracten opnieuw in te kopen.

Deze hercontractering heeft geresulteerd in een aanzienlijke kostenbesparing voor Stadlander, maar leidt ook tot een kwaliteitsverbetering van het onderhoudswerk en een hogere tevredenheid bij onze huurders. We blijven ons inzetten voor het leveren van kwalitatief goede en betaalbare woningen aan onze huurders en deze hercontractering draagt daaraan bij. In 2023 hebben we 10 onderhoudscontracten opnieuw ingekocht met een totale contractwaarde van € 1,5 miljoen.

5.8 Duurzaamheidsopgave

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

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, moeten we oplossingen realiseren 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. Huurders zijn zich echter

sinds de energiecrisis wel bewuster van de opgave die niet meer alleen een toekomstplaatje is, maar actualiteit en een direct probleem.

Bij bestaande woningen met zittende huurders is de klantbegeleiding en -communicatie essentieel. De verduurzamingsopgave is ook een extra aanleiding om de afstemming tussen de teams Vastgoed en Klant & Gebied verder te bestendigen in de organisatie.

Om onze opgave concreet te maken, is het noodzakelijk om de juiste energielabels van onze woningen in beeld te hebben. In 2023 zijn er 942 woningen aangeschreven voor het actualiseren van het energielabel. In totaal hebben 725 bewoners hun medewerking hieraan verleend. Dit betekent een percentage van 77%, maar ook dat 23% dus geen medewerking verleent. Sinds de coronaperiode zien we een lichte verbetering van de deelname.

In 2023 hebben we ook 180 bewoners aangeschreven om het energielabel te actualiseren nadat er in 2022 energiebesparende maatregelen aan de woning zijn toegevoegd. In totaal hebben 142 bewoners hun medewerking verleend. Dit betekent een percentage van 79%, maar ook dat 21% dus geen medewerking verleend heeft. Dat blijft een aandachtspunt voor Stadlander.

Opdrachten 1-1-2023 t/m 31-12-2023	Bewoners aangeschreven	Bewoners geregistreerd (%)	Bewoners niet geregistreerd (%)
Actualiseren energielabels 2023	942	725 (77%)	217 (23%)
EBM 2022	180	142 (79%)	38 (21%)

5.9 Energiebesparende maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we op basis van prestatiegericht samenwerken het schilderwerk in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen met enkel glas voorzien van HR++ isolatieglas, spouwmuuren, daken en gevels geïsoleerd en installaties energiezuinig gemaakt.

Ook hebben we bij verkoopgelabelde woningen de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Tenslotte mogen zittende huurders niet de dupe worden van niet-uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen, omdat een woning verkoopgelabeld is. Het doel hierbij om de woningen van energielabel B/C te voorzien. In 2023 zijn 130 woningen uitgevoerd.

Bij 321 woningen zijn via vraagsturing en bij mutatie zonnepanelen geplaatst. In 2023 zijn er dus bijna evenveel panelen aangebracht als in 2022 (300 woningen). In 2023 is de achterstand ingehaald van 2022. Vanwege de teruglopende vraag is er geen wachttijd meer bij de vraaggestuurde plaatsing van zonnepanelen bij huurders.

	2023	2022
Energiebesparende maatregelen	1,0 miljoen	1,8 miljoen

5.10 Zonnepanelen

In 2023 zijn er vraaggestuurd bij 218 bewoners zonnepanelen aangebracht en bij 105 mutatiewoningen. In totaal zijn er in 2023 bij 323 woningen zonnepanelen geplaatst. Het totaal aantal woningen dat zonnepanelen heeft, bedraagt 4.881.

5.11 Warmte- en energiegerelateerde servicekosten

Aan het begin van 2023 was nog niet bekend hoe de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming eruit zou komen te zien. Daarom hebben we het voorschotbedrag voor 2023 vroegtijdig aangepast op het niveau van onze inkooptarieven, rekening houdend met het prijsplafond voor de levering van gas en warmte. Nu we de eerste jaarafrekeningen voor 2023 onder ogen hebben gekregen blijkt het een ruimhartige regeling te zijn waarbij onze huurders voor 2023 een sterk gereduceerde jaarafrekening zullen ontvangen.

Aangezien de overheid heeft aangegeven dat er voor 2024 geen soortgelijke tegemoetkoming komt voor blokverwarming, zal het nieuw vast te stellen voorschotbedrag voor 2024 ongeveer gelijk of misschien nog iets hoger uitvallen. Onze inkooptarieven voor 2024 liggen rond het niveau van het prijsplafond niveau waarop het voorschottarief in 2023 was gebaseerd. We verwachten dat het contrast voor onze huurders groot zal zijn tussen de jaarafrekening van 2023 en 2024.

6. Personeel & organisatie

6.1 Formatie

	2023	2022
Formatie gemiddeld / jaar	176,4	164,9
Formatie 31 december	174,9	174,7
Aantal (gewogen) VHE's	14.586	14.655
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	12,1	11,3
Aantal medewerkers gemiddeld / jaar	198	185
Man / vrouw	41% / 59%	44% / 56%
Fulltime / parttime	57% / 43%	58% / 42%
Instroom	7,6%	10,9%
Uitstroom	8,6%	5,2%
Instroom aantal stagiaires	3	5
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	6,1%	5,0%
Kort verzuim	1,0%	1,2%
Lang verzuim	5,12%	3,8%
Verzuimfrequentie	0,9	0,9
Gemiddelde verzuimduur / dagen	29,1	30,4
Niet verzuimende medewerkers	43%	47%

6.2 Organisatieontwikkeling

In het voorjaar van 2022 hebben we een organisatieverandering geïmplementeerd met als doel het centraler zetten van onze huurders, het verbeteren van onze dienstverlening én het realiseren van onze grote transformatieopgave. We zijn onder andere meer gebiedsgericht gaan werken, zodat we optimaal kunnen werken aan de opgaven in ons werkgebied.

In 2023 zien we een groei van de formatie. De reden hiervan is enerzijds het uitvoering kunnen geven aan onze grote transformatieopgave en anderzijds hebben we tijdig vacatures opengesteld voor de vervanging van een viertal collega's die in 2023 met pensioen gingen. Ook hebben we plaats geboden aan vier young professionals die in een junior- of traineefunctie werkervaring kunnen opdoen.

6.3 Verbouwing kantoor

Om onze medewerkers optimaal te faciliteren bij het flexibel, digitaal, veilig en gezond werken, hebben we in 2021 het Waar-je-werkt-beleid geformuleerd. In het kader daarvan hebben we in 2022 de verbouwing van ons kantoor voorbereid die in de zomer van 2023 is uitgevoerd. We hebben nu meer werkplekken voor de verschillende activiteiten, en op deze manier kunnen we beter tijd- en

plaatsonafhankelijk werken. Ook is de akoestiek en uitstraling flink verbeterd. Ook de entree van het Klanthuis is aangepakt.

6.4 Arbo

Begin 2023 ontvingen we de resultaten van het Preventief Medisch Onderzoek dat eind 2022 is uitgevoerd. 67% van de medewerkers heeft hieraan deelgenomen. Op teamniveau is dit verder besproken.

In 2023 is de samenwerking met zowel de vertrouwenspersoon als de bedrijfsmaatschappelijk geëindigd. Eind 2023 hebben we een overeenkomst getekend met een nieuwe vertrouwenspersoon. We verwachten begin 2024 ook de rol van bedrijfsmaatschappelijk werker te kunnen continueren.

Ten slotte is eind 2023 de Meldregeling ongewenst gedrag en integriteit geactualiseerd. Hiermee voldoen we aan wet- en regelgeving en laten we zien dat we serieus, zorgvuldig en veilig omgaan met signalen en meldingen over ongewenst gedrag en integriteitsvraagstukken.

6.5 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.

Inzake risicobereidheid heeft Stadlander een modale tot offensieve risicofilosofie.

Voor het bereiken van de doelstellingen is Stadlander bereid onzekerheden te accepteren als de potentiële voordelen (kansen) groter zijn dan de potentiële nadelen (risico's). Mede de gezonde financiële positie, is Stadlander bereid om maatschappelijk het verschil te maken en hiervoor de nek uit te steken.

Stadlander realiseert zich dat de veranderingen in de omgeving vragen om regelmatige bijstelling van doelstellingen. De richting van de doelstellingen blijft overeind.

In 2023 is zowel binnen het directieteam overleg als bij de vergadering van de raad van commissarissen, risicomanagement niet als apart thema behandeld.

Stadlander heeft een systeem waarin de processen worden vastgelegd met daaraan gekoppeld de mogelijke risico's met kansen en gevolgen en daarbij behorende beheersmaatregelen.

Iedere notitie, die ter besluitvorming aan het directieteam wordt voorgelegd, is voorzien van een paragraaf "Risico analyse". Per risico wordt de kans dat zich dit voordoet aangegeven en wat de beheersmaatregelen er worden genomen om dit risico te minimaliseren.

6.6 Structurele risicobeheersing

Stadlander werkt volgens het Tree Lines Model waarbij de concerncontroller als waarschuwende kracht is gepositioneerd tussen het bestuur/directie en de raad van commissarissen.

Driemaal per jaar rapporteert de concerncontroller zelf rechtstreeks aan de commissarissen over de geleverde prestaties en de risico's binnen de organisatie, de Cockpit.

Deze rapportage wordt eerst intern besproken. In het kader van het Tree Lines Model wordt bewust voor gekozen dat de concerncontroller rapporteert, en de bestuurder stuurt een reactie mee. Op deze manier wordt de informatie-balans tussen bestuurder en Raad van Commissarissen meer in evenwicht gebracht.

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

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

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

Functie van concerncontroller en team control

De concerncontroller 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 businesscontrollers voeren de audits uit, en beschrijven en bewaken de interne processen.

De interne audits geschieden aan de hand van een intern controleplan (2022-2023) dat voor twee jaar 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 concerncontroller zelf om onderwerpen wel of niet op te nemen in het interne controleplan. Ook de externe accountant krijgt inzicht in de uitkomsten, en maakt daar waar mogelijk gebruik van (single audit gedachte).

Bij de uitvoering van de audits in 2023 zijn geen grote verrassingen naar voren gekomen.

Soorten risico's

Strategische risico's

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

Operationele risico's

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

Woningmarktrisico's

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

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

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

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

Projectrisico's

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

Algemeen

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

Woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw

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

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

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

Planmatig onderhoud

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

Financiële risico's en treasuryrisico's

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

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

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

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

Fiscaalrisico

Het gaat hierbij vooral om de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) in dienst maar heeft daarnaast ook externe fiscale expertise ingeschakeld om de fiscale risico's te beperken. Daarnaast investeren medewerkers tijd en energie in de fiscale vraagstukken om de nodige kennis op te bouwen en de risico's te signaleren. Zo nodig vindt afstemming met de fiscalist plaats.

Deze risico's bestaan uit de kans op en het gevolg van het niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar ook het missen van bijvoorbeeld fiscale voordelen.

Risico naleving wet- en regelgeving

Governancecode

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

Fraudebestrijding & Integriteit

Stadlander accepteert geen fraude van haar medewerkers, huurders of partners. Bij fraudesignalen onderneemt Stadlander altijd actie. Fraudebestrijding is een onderdeel van het totale integriteitsbeleid binnen Stadlander.

Via een controlereglement en het financieel reglement is dit formeel bevestigd.

Verder is er een klokkenluidersregeling, die in 2023 is herschreven volgens Wet bescherming 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 2023 is een klokkenluidersmelding ontvangen. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon actief waar de medewerkers van Stadlander met lastige situaties terecht kunnen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

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

In 2023 zijn er in totaal zeven datalekken gemeld. In drie van de zeven gevallen is conform de AVG richtlijnen ook melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Om het aantal meldingen te minimaliseren gaan we aandacht besteden aan een groter bewustzijn op het gebied van gegevensbescherming.

Compliance

Van iedere medewerker verwachten we dat hij de wet- en regelgeving op zijn vakgebied kent. Om dit te monitoren binnen de organisatie, is een werkgroep Compliance opgezet die de organisatie informeert over actualiteiten. In 2023 zijn diverse statuten, reglementen en beleidsstukken aangepast.

Informatievoorzieningsrisico's

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

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

Automatiseringsrisico's

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

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

Doel is om de kans op informatiebeveiligingsincidenten zoals uitval van systemen te verkleinen en voorbereid te zijn als het ons overkomt.

Informatiebeveiliging

Vanwege de voortdurende en toenemende dreiging van cybercriminaliteit is het belangrijk onze systemen hiertegen te beschermen. We hebben de security verder geoptimaliseerd. Binnenkort verwachten we alle programma's in de Cloud omgeving ondergebracht te hebben.

In 2023 is een crisisoefening geweest met als handvat het goedgekeurde crisisplan ICT. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen en bewustwording van ieders verantwoordelijkheid.

7. Financiële verantwoording

De Woningwet heeft ervoor gezorgd dat we twee waarderingen van het vastgoed opnemen in de jaarrekening, te weten de beleidswaarde en marktwaarde. We vinden 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 we niet ondersteunen. 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, omdat er uitgegaan wordt van de verkoopwaarde van de woningen. Onze missie brengt echter met zich mee dat er voldoende sociale huurwoningen duurzaam beschikbaar blijven, dus waarderen op verkoopwaarde is hiermee in tegenspraak.

7.1 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 2023 verder toegenomen. Vanwege de gestegen rente en overheidsbeleid ten aanzien van huurprijzen is echter het risico van verhuur gestegen, wat een negatieve impact op de marktwaarde in verhuurde staat heeft. De waarde van het woningbezit van Stadlander is hierdoor in 2023 afgenomen van € 2.091,7 miljoen naar € 1.899,7 miljoen, een daling van 9,2%. Onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2022	12.879	900	13.779	€ 1.883.858.017	€ 207.851.509	€ 2.091.709.526
Sloop	-170	0	-170	-€ 16.794.680	€ 0	-€ 16.794.680
Verkoop	-35	-2	-37	-€ 6.139.883	-€ 623.384	-€ 6.763.267
Aankoop	6	1	7	€ 819.300	€ 150.288	€ 969.587
Nieuwbouw	173	32	205	€ 36.499.021	€ 8.177.158	€ 44.676.179
Herclassificatie	0	0	0	€ 0	0	€ 0
Overige mutatie	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0
Autonome ontwikkeling	0	0	0	-€ 197.108.635	-€ 17.031.118	-€ 214.139.753
Zelfstandige woningen 31-12-2023	12.853	931	13.784	€ 1.701.133.139	€ 198.524.452	€ 1.899.657.591

Naast het woningbezit hebben we overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van circa € 79,2 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2023 gedaald van € 2.173,5 miljoen naar € 1.963,6 miljoen. Voor € 215,5 miljoen betreft dit de daling zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio in 2023 heeft voorgedaan. In 2022 was er nog sprake van een beperkte stijging van € 10,4 miljoen en in 2021 was de stijging nog € 274,0 miljoen. De daling loopt via het jaarresultaat, wat aangeeft dat de waardering van het vastgoed een enorme invloed heeft op het jaarresultaat en het vermogen van Stadlander.

Aangezien Stadlander als woningcorporatie bestaat voor het huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en de woningvoorraad in de huidige omvang ongeveer gecontinueerd zal moeten worden, kan Stadlander de marktwaarde in verhuurde staat zoals berekend 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.

7.2 Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben in 2020 de norm voor de LTV verhoogd van 75% naar 85% en de norm voor de solvabiliteit gehandhaafd op 20%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van

toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stadlander van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen 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 beleidswaardespecifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario 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 € 914,4 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde TI	x € 1 miljoen	€ 1.963,6
Beschikbaarheid	€ 122,7	
Betaalbaarheid	-€ 334,4	
Kwaliteit	-€ 637,3	
Beheer	-€ 65,4	
Subtotaal		-€ 914,4
Beleidswaarde		€ 1.049,2

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 evenals de marktwaarde ten opzichte van 2022 aanzienlijk afgenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren waarbij de wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde en de beleidswaarde de grootste invloed hadden. Het betreft hier met name de doorvertaling van de in de marktontwikkelingen ingerekende risico's van de verhuurmarkt en de hogere rente waardoor de disconteringsvoet gestegen is.

Beleidswaarde 31-12-2022	x € 1 miljoen	€ 1.273,7
Voorraadmutaties	€ 38,5	
Vastgoedgegevens	-€ 3,8	
Methodische wijzigingen	€ 0,0	
Marktontwikkelingen	-€ 235,3	
Parameters beleidswaarde	-€ 21,4	
Wijziging beleidswaarde niet-woningen	-€ 2,5	
Subtotaal		-€ 224,5
Beleidswaarde 31-12-2023		€ 1.049,2

7.3 Resultaatontwikkeling 2023

Over 2023 heeft Stadlander een negatief jaarresultaat behaald van € 236,0 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 30,0 miljoen positief. In 2022 was dit respectievelijk een negatief jaarresultaat van € 34,6 miljoen en voor waardeveranderingen € 31,0 miljoen. In 2021 was er nog sprake van een positief resultaat van € 252,7 miljoen.

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft ook in 2023 op het totale jaarresultaat een grote invloed gehad; € 238,4 miljoen nadelig. In 2022 was dit vanwege de omgeslagen marktontwikkelingen € 4,5 miljoen negatief waar dit 2021 nog € 247,9 miljoen positief was.

<i>Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen</i>	2023	2022	Vershil
Opbrengst uit verhuur	105,3	103,8	1,5
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	2,1	3,5	-1,4
Totaal opbrengsten	107,4	107,3	0,1
Operationele bedrijfslasten	-64,5	-64,2	-0,3
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	42,9	43,1	-0,2
Financiële baten en lasten	-12,9	-12,1	-0,8
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	30,0	31,0	-1,0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28,9	-55,7	26,8
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-238,4	-4,5	-233,9
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkopen onder voorwaarden	0,3	0,6	-0,3
Resultaat voor belastingen	-237,0	-28,6	-208,4
Vennootschapsbelasting	1,0	-6,0	7,0
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0	0,0
Jaarresultaat	-236,0	-34,6	-201,4

Opbrengst uit verhuur

De beperkt hogere huuropbrengst van € 1,5 miljoen is grotendeels te verklaren door enerzijds de huurverhoging en anderzijds de verlaging van de huren vanuit de Wet eenmalige huurverlaging voor

huurders met een lager inkomen in 2021.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

De opbrengst uit verkopen is lager dan in 2022. In 2023 zijn in totaal 41 woningen verkocht (2022: 49): 37 uit de bestaande verkoopportefeuille (2022: 43) en 4 vanuit verkoop onder voorwaarden (2022: 6). Daarnaast zijn nog drie BOG/ZOG-objecten verkocht (2022: 4).

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten lijken ongeveer gelijk gebleven. Dit komt omdat de gestegen kosten van onderhoud (€ 4,6 miljoen) en salarissen (€ 1,4 miljoen) gecompenseerd zijn door de niet meer in rekening gebrachte verhuurderheffing, waar in 2022 nog ruim € 6,5 miljoen aan werd betaald.

De gestegen onderhoudskosten zijn een combinatie van inflatie en een aantal grote mutatiwoningen die vanwege de krapte op de huurmarkt toch zijn doorverhuurd, waar in het verleden het verkooplabel werd gehanteerd. De stijging van de salarissen komt met name door de in 2022 uitgebreide formatie naar aanleiding van de organisatieverandering en hogere kosten van inhuur wegens ziektevervangingskosten.

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 (bijvoorbeeld bij uitvraag aannemers of communicatie met bewoners). De € 55,7 miljoen in 2022 betrof € 15,2 miljoen nieuwbouw (met name investeringen in Gageldonk-West) en € 40,5 miljoen aan renovatieprojecten (met name Warande-Oost) die ook nog doorlopen in 2024. De € 28,9 miljoen in 2023 bestond voornamelijk uit hogere onrendabele investeringen in het project Bergse Buren in Fort-Zeekant in Bergen op Zoom.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

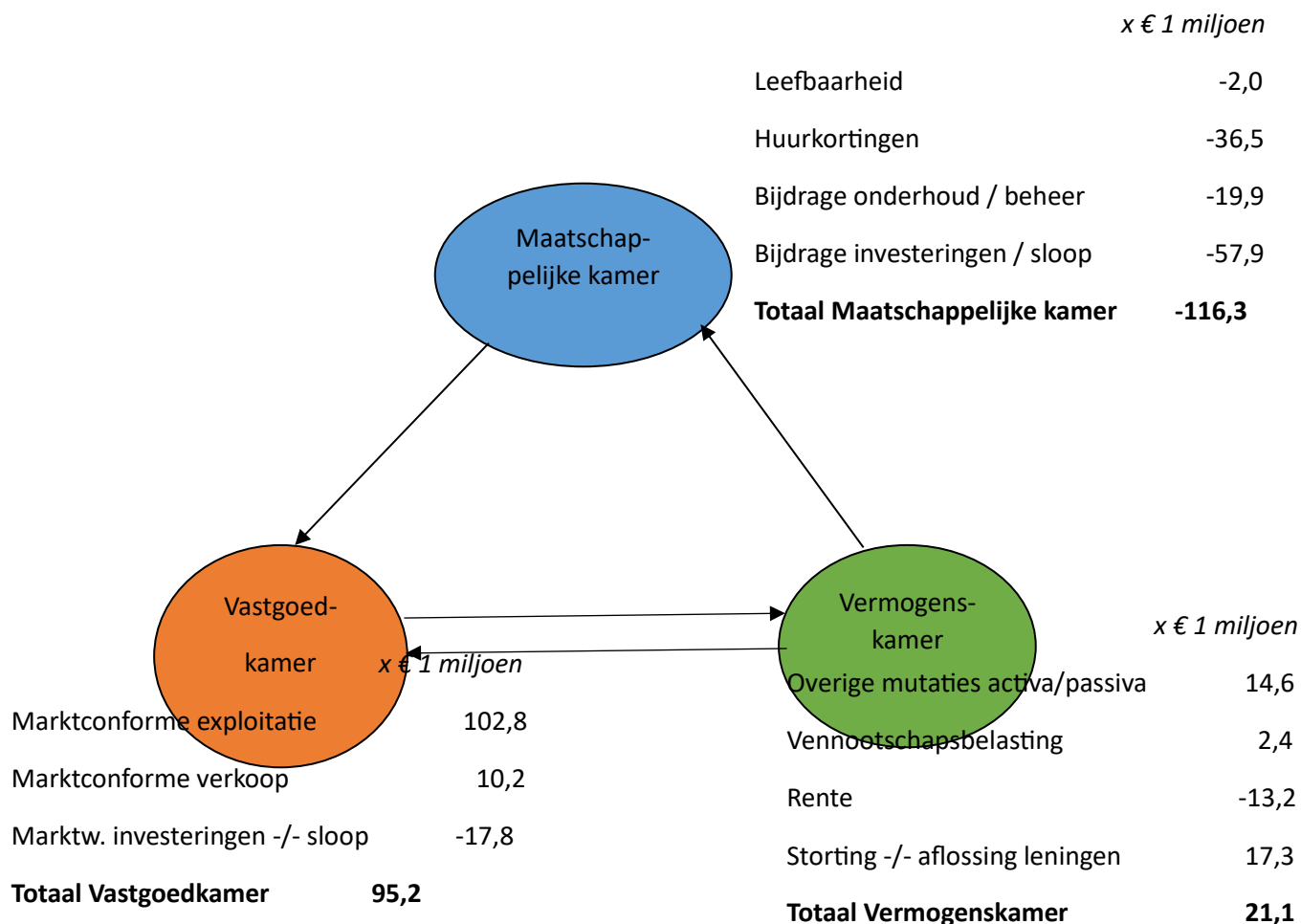
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. Omdat de verhuur van woningen op de beleggersmarkt als minder aantrekkelijk wordt gezien (vanwege inflatie en overheidsbeleid op huurprijzen) is er in 2023 een grote daling van de marktwaarde van € 238,4 miljoen. De waardevermindering was in 2021 nog € 247,9 miljoen positief vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt. In 2022 was er sprake van een stabilisering van de verkoopprijzen en disconteringsvoet, waardoor er een relatief kleine waardeverandering was van € 4,5 miljoen negatief.

Vennootschapsbelasting

Het positieve verschil van € 7,0 miljoen ten opzichte van 2022 is grotendeels het gevolg van een correctie op de aangiften vorige jaren (2021 en 2022) vanwege een meer nauwkeurige bepaling van de fiscale onderhoudskosten, terugname opwaardering en afwaardering sloop in de ingediende aangifte (€ 2,3 miljoen) en het beter conform de fiscale regelgeving vaststellen van de fiscale projectresultaten (€ 5,8 miljoen).

7.4 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 door huurkortingen, een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de vermogenskamer is in 2023 € 116,3 miljoen (was in 2022 89,8 miljoen) beschikbaar gesteld aan de maatschappelijke kamer. Enerzijds is dit ten behoeve van de exploitatie en anderzijds voor de transformatie van het woningbezit. Van de bijdrage aan de exploitatie is € 2,0 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 36,5 miljoen aan huurkortingen ten opzichte van markthuurl, circa € 17,2 miljoen aan meer onderhoud en € 2,7 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt. De bijdrage aan de transformatie zit voor € 35,9 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 22,0 miljoen in sloop.

Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de vastgoedkamer. In de vastgoedkamer streven we 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 2023 bedraagt het marktconforme rendement in de vastgoedkamer € 102,7 miljoen (2022: € 96,3 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 10,2 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 34,8 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 17,0 miljoen is ingeleverd.

Vermogenskamer

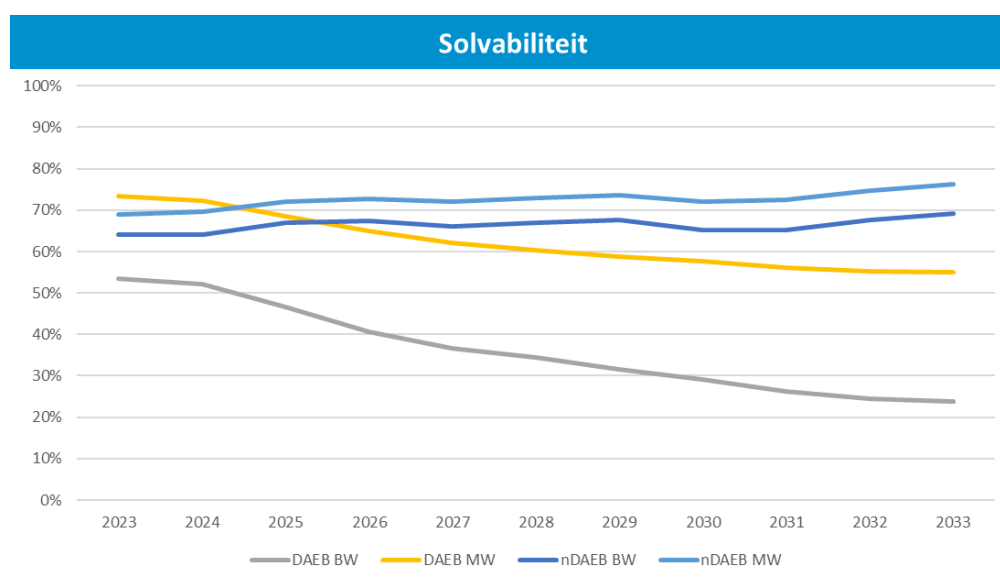
Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen: we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen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

7.5 Financiële meerjarenprognose

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

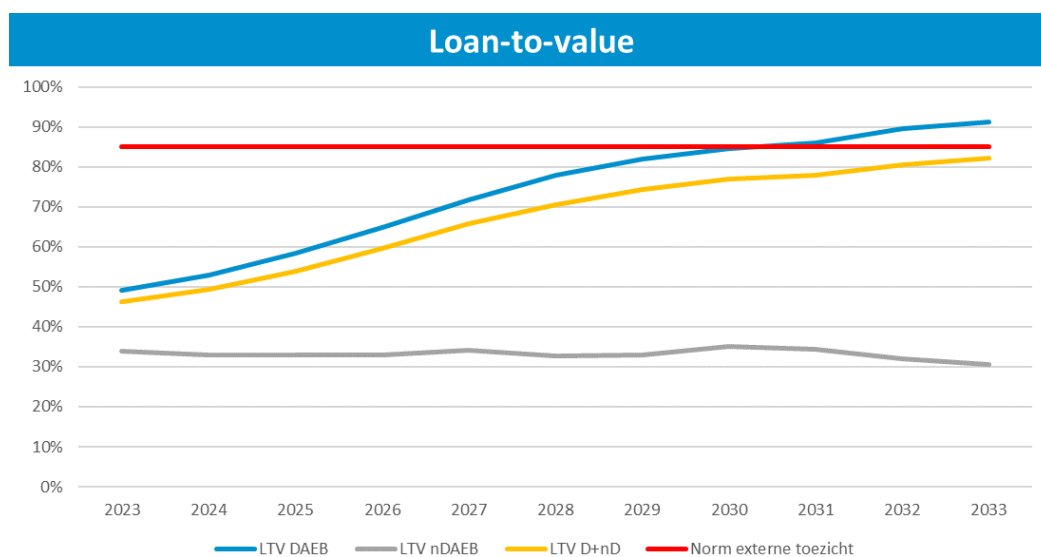
Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld:



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

Als meest kritisch geldt voor Stadlander de loan-to-value: de verhouding van de leningen ten opzichte van de beleidswaarde. De kritische grens voor de externe toezichthouders Aw en WSW is gesteld op 85%. In de Nationale Prestatieafspraken is een grote opgave voor woningcorporaties afgesproken. Als Stadlander aan deze opgave wil voldoen (uitbreiding van de portefeuille met circa 10% en duurzaamheidsinvesteringen), wordt in 2031 de kritische grens overschreden door de DAEB-tak. Voor Stadlander als geheel (DAEB en niet-DAEB samen) past de opgave nog wel tot eind 2033, echter gezien de opgave die dan nog resteert, zal in de daaropvolgende jaren de kritische grens worden gepasseerd.

Het meerjarenbeeld is als volgt:



7.6 Beoordeling door toezichthouders

In 2023 hebben het WSW en de Aw de financiële prestaties van Stadlander over 2022 en de prognoses voor 2023-2027 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2023 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Op beide onderdelen is een positieve beoordeling gegeven.

7.7 Sturen op kasstromen

Over 2023 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 32,2 miljoen (2022: € 16,2 miljoen). Het positieve verschil is enerzijds veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurdersheffing (€ 6,4 miljoen) en anderzijds terugontvangsten op aanslagen vennootschapsbelasting eerdere jaren (verschil met 2022 € 13,7 miljoen). Daarnaast is er voor € 10,2 miljoen ontvangen uit verkopen en € 75,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo is dat een negatief verschil van € 33,3 miljoen.

In 2023 is in totaal € 20,0 miljoen aan leningen aangetrokken en € 2,7 miljoen afgelost op de bestaande leningportefeuille. Hierdoor zijn de liquide middelen met ruim € 15 miljoen afgenomen en is er eind 2023 sprake van een saldo liquide middelen van € 13,5 miljoen. Dit saldo zal in de eerste maanden van 2024 geheel nodig zijn om de doorlopende investeringen te kunnen doen. Vervolgens moet er de komende jaren nog fors bijgeleend worden om de grote transformatieopgave (zowel in nieuwbouw als in energietransformatie) te kunnen realiseren.

Voor de komende jaren wordt het volgende beeld verwacht voor het DAEB bezit (bedragen * € 1.000):

Meerjarenperspectief DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	totaal
netto huur	95.334	101.461	107.493	112.320	116.397	533.005
onderhoud	-36.201	-41.358	-33.323	-32.765	-36.951	-180.598
personeelskosten	-14.625	-15.203	-15.651	-16.129	-16.572	-78.180
overige bedrijfslasten	-42.027	-43.824	-49.957	-54.331	-57.601	-247.740
rentekosten	6.941	6.965	7.134	7.507	7.299	35.846
vennootschapsbelasting	5.746	5.462	6.137	5.981	5.957	29.283
operationele kasstroom	15.168	13.503	21.833	22.583	18.529	91.616
investeringen bestaand bezit	-32.113	-19.152	-69.581	-69.611	-50.000	-240.457
invest. nieuwbouw/aankopen	-74.362	-84.814	-78.902	-90.447	-78.141	-406.666
verkoopopbrengst	6.126	5.942	6.470	6.481	6.402	31.421
vrije kasstroom	-85.181	-84.521	-120.180	-130.994	-103.210	-524.086

Deze cijfers komen uit de begroting 2024-2033 zoals we die in het najaar 2023 hebben opgesteld. We zijn hierbij uitgegaan van de gemaakte afspraken in de woondeals vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Hierbij werken we aan een toename van de sociale woningvoorraad in 10 jaar van 1.000 woningen. Daarnaast maken we jaarlijks via renovatie 250 woningen 2050-proof.

De totale negatieve vrije kasstroom ad € 524,1 miljoen zal de komende jaren moeten worden bijgeleend. Dit heeft een verslechtering van de kengetallen tot gevolg. Op basis van deze uitgangspunten is de huidige verwachting dat Stadlander op lange termijn onvoldoende middelen heeft om bij bestaand overheidsbeleid (vennootschapsbelasting en inflatievolgend huurbeleid) te kunnen voldoen aan het klimaatverdrag 2050.

Voor het niet-DAEB bezit van Stadlander zijn de verwachte kasstromen als volgt (bedragen * € 1.000):

Meerjarenperspectief niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	totaal
netto huur	12.905	13.394	13.802	14.449	15.267	69.817
onderhoud	-6.434	-2.844	-4.571	-3.626	-4.804	-22.279
personeelskosten	-1.626	-1.652	-1.661	-1.723	-1.804	-8.466
overige bedrijfslasten	-6.373	-7.861	-6.367	-7.668	-7.841	-36.110
rentekosten	0	0	0	0	0	0
vennootschapsbelasting	2.767	3.161	1.963	2.779	2.811	13.481
operationele kasstroom	1.239	4.198	3.166	4.211	3.629	16.443
investeringen bestaand bezit	-2.625	-5.803	-52	0	0	-8.480
investeringen nieuwbouw	-399	-425	-4.843	-11.371	-4.761	-21.799
verkoopopbrengst	1.206	1.453	764	1.231	1.323	5.977
vrije kasstroom	-579	-577	-965	-5.929	191	-7.859

7.8 Treasury

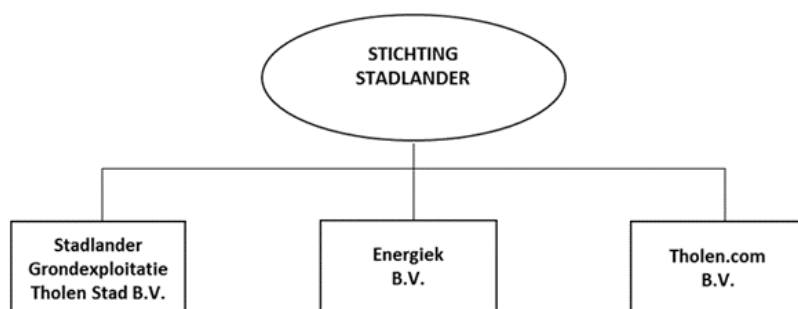
Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2023 (circa 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge. Dat 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, lagere, rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille circa € 0,7 miljoen negatief. In 2023 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

In 2023 is voor € 15,0 miljoen aan WSW geborgde geldleningen aangetrokken ten behoeve van de DAEB-tak. Daarnaast is nog € 5,0 miljoen van de in 2022 aangetrokken € 30,0 miljoen financiering voor de niet-DAEB tak in 2023 gestort, vooral ten behoeve van de aflossing van de bij de splitsing ontstane interne lening aan de DAEB-tak.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2023 licht gestegen; 2,72% eind 2023 ten opzichte van 2,58% eind 2022 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is in 2023 afgenomen van 17,9 naar 14,1 jaar. De voornaamste reden hiervoor is de grote rentestijging sinds begin 2022. Hierdoor stijgt de disconteringsvoet in de berekening van de duration en neemt de duration dus af.

7.9 Nevenstructuur

De verbindingenstructuur zag er op 1 januari 2023 als volgt uit:



Stadlander was 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.

Op 3 januari 2023 vond de fusie plaats tussen Tholen.com B.V. en Energiek B.V. Tholen.com B.V. was hierbij de verkrijgende vennootschap en Energiek B.V. de verdwijnende vennootschap. Vervolgens heeft op 4 januari 2023 de fusie plaatsgevonden tussen Stichting Stadlander en Tholen.com B.V. Stichting Stadlander was hierbij de verkrijgende vennootschap en Tholen.com B.V. de verdwijnende vennootschap. Vanaf dat moment resteert alleen nog de Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. in de nevenstructuur.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.

Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van drie projecten in Tholen. Door middel van deze bv participeert Stadlander als vennoot voor 1/3^e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie B.V. ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie. In 2020 zijn onderhandelingen opgestart om uit de vof te treden.

Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd, waar een aanvullend verlies uit resulteert. Stadlander zal hier voor 1/3^e deel aan moeten bijdragen. Hiervoor is in 2020 een voorziening gevormd van € 3,0 miljoen. De onderhandelingen voor uittreding waren eind 2023 bijna afgerond. De verwachting is dat er in het voorjaar 2024 ontbinding plaats zal vinden van de vof en daarmee zal deze bv ook geliquideerd kunnen worden.

7.10 Deelneming

Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland

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

Het doel van de stichting is tweeledig:

1. woonwagengebeheerstandplaatsen 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 woonwagengebeheerstandplaatsen 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 2023 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 2023 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

8. Verklaring van het bestuur

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

Bergen op Zoom, 15 mei 2024

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

9. Jaarverslag 2023 van de Raad van Commissarissen

9.1 Inleiding

Het jaar 2023 was voor de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) een intensief jaar. In de huidige krappe huisvestingsmarkt is voor Stadlander een belangrijke rol weggelegd en stakeholders verwachten ook dat Stadlander een forse bijdrage levert aan het oplossen van de knelpunten op de huisvestingsmarkt en de leefbaarheid in de gemeenten waarin de corporatie actief is.

De 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:

- Visie op en uitvoering van het toezicht
- Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC
- Ondernemingsraad en huurdersbelangenverenigingen
- Invullen van de klankbordrol
- Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder
- De samenstelling van de RvC
- Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander
- Verklaring van de RvC

Naast de reguliere werkzaamheden (zoals het goedkeuren van investeringsvoorstellen, het goedkeuren van de begroting en het vaststellen van de jaarrekening) waren in 2023 voor de RvC belangrijke aandachtsgebieden en thema's:

- Het ondernemingsplan 2024-2027
- Goedkeuren diverse grote investeringsvoorstellen
- Themabijeenkomsten
- De herbenoeming van de bestuurder
- Een integriteitsonderzoek
- Beleid inzake vastgoedbezit bij commissarissen en bestuur, en het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling

9.2 De visie op en uitvoering van het toezicht

9.2.1. Reikwijdte van de taak van de RvC

De RvC werkt met de volgende kernopdracht: het stimuleren en bewaken dat bestuur en 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, toezichthouder en klankbord. Op al deze rollen is de RvC aanspreekbaar voor belanghouders.

Taak volgens statuten

De RvC heeft als statutaire taak toezicht 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 de RvC de formele werkgever van de bestuurder. De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze 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 leidinggeven 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. Verder worden in het bestuursreglement de omgang met het directieteam, de vervanging van de bestuurder bij afwezigheid en de gedragsregels voor de bestuurder omschreven.

Nevenstructuur

Stadlander kent ook een nevenstructuur, zoals opgenomen op bladzijde 56 van het bestuursverslag. De RvC heeft voor de nevenstructuur een verbindingsstatuut goedgekeurd waarin de sturing, de verslaglegging en de governance van de verbindingen is beschreven. In de statuten van Stichting Stadlander is bepaald dat alle besluiten die het bestuur neemt als aandeelhouder en/of bestuurder van een bv behorend tot de nevenstructuur aan de goedkeuring van de RvC van Stichting Stadlander zijn onderworpen als die besluiten ook bij 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.

Op 3 januari 2023 vond de fusie plaats tussen Tholen.com B.V. (de verkrijgende vennootschap) en Energiek B.V. (de verdwijnende vennootschap). Vervolgens heeft op 4 januari 2023 de fusie plaatsgevonden tussen Stichting Stadlander (de verkrijgende vennootschap) en Tholen.com B.V. (de verdwijnende vennootschap). Vanaf dat moment resteerde alleen nog de Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. in de nevenstructuur.

Op 7 december 2023 is de RvC akkoord gegaan met de ontvlechting van de VOF Grondexploitatie Tholen Stad en hiermee met uittreding door Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV. Na de ontbinding (begin 2024) zal deze bv geliquideerd worden en heeft Stadlander geen verbindingen meer in een nevenstructuur.

9.2.2. Toezicht- en toetsingskader

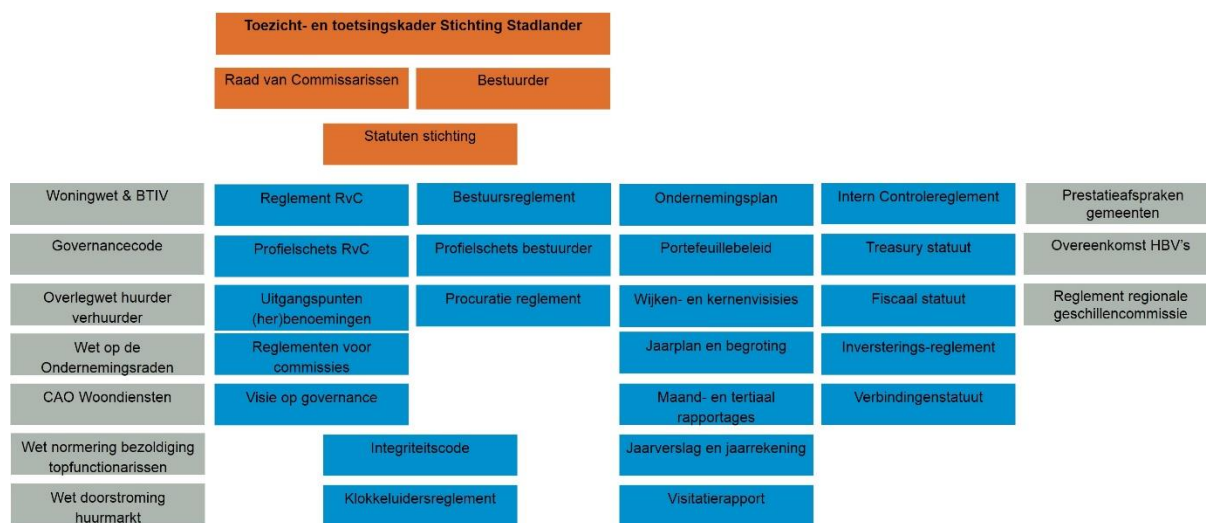
Het waarmaken van de missie en volkshuisvestelijke opgave van Stadlander vraagt om goed bestuur en toezicht. De RvC ziet erop toe dat het bestuur de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen voor de lokale samenlevingen goed in beeld heeft. Een gezamenlijke visie van de RvC en het bestuur op de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie is een voorwaarde bij goed onderling samenspel.

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 RvC onderschrijft dit model.

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 professionals uit de organisatie en met belanghouders teneinde brede verbinding te maken om een goed beeld van de besturing en legitimering te krijgen.

De toezichtvisie van de RvC is gebaseerd op waardengericht toezicht. Naast aandacht voor inhoudelijke agendastukken en de bijbehorende afwegingen (*het*), besteedt de RvC ook aandacht aan de verhoudingen (*wij*) en de houding die elke toezichthouder met zich meebrengt (*ik*). Waardengericht toezicht, namelijk het hanteren van de drie dimensies *het*, *wij* en *ik*, vereist goed ontwikkelde soft-skills en een open cultuur waarin mensen elkaar kunnen en durven aanspreken (luisteren, inlevingsvermogen en nieuwsgierigheid). In de jaarlijkse zelfevaluatie en permanente educatie is daar dan ook aandacht voor. In 2024 wordt de toezichtvisie geactualiseerd.

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



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

9.2.3. Informatievergaring

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

Ter verkleining van de per definitie aanwezige informatieachterstand van de RvC ten opzichte van het bestuur is de Trias Controlica bedacht. De concerncontroller functioneert daarbij als waarschuwende kracht en rapporteert driemaal per jaar rechtstreeks aan de RvC over de geleverde prestaties en de risico's in de organisatie. Bij deze rapportage stuurt de bestuurder een reactie mee. Verder is er geen invloed op de rapportage. Daarnaast bewaakt de concerncontroller 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.

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

9.2.4. Toezicht op risicobeheersing

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

In februari 2023 heeft een fraude brainstormsessie plaatsgevonden met de accountant. Het doel van deze sessie was tweeledig, namelijk enerzijds een brainstormsessie over frauderisicofactoren om inzicht te krijgen in de voor Stadlander relevante frauderisicofactoren en anderzijds het bespreken van het proces van de totstandkoming van de Fraude Risico Analyse van Stadlander. In een fraudebrainstormsessie zijn middels specifieke thema's verkend welke frauderisico's van toepassing kunnen zijn voor Stadlander.

9.3 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC

9.3.1. Reguliere vergaderingen

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

6 x reguliere vergadering	2 x eendaagse, waaronder zelfevaluatie
2 x regulier gesprek met de OR	4 x themabijeenkomst
4 x remuneratiecommissie	4 x auditcommissie
3 x gesprek met de huurderverenigingen	2 x inspiratiecommissie
3 x vastgoedcommissie	

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

Datum	Onderwerp	Ter
02.02.2023	Profiel bestuurder voor herbenoeming	Vaststelling
	Investeringsvoorstel Mozartstraat Halsteren	Goedkeuring
23.03.2023	Treasury- en beleggingsstatuut, Reglement Financieel beleid, Beheer en Reglementen commissies RvC	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Leeuwerik, aanvullend budget	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Populierlaan, aanvullend budget	Goedkeuring
	Aankoop woningen Mooiland	Goedkeuring
09.05.2023	Jaarrekening en jaarverslag 2022	Vaststelling
05.07.2023	Uitgangspunten begroting 2024	Vaststelling
	Herbenoeming bestuurder per 21-06-2024	Besluitvorming
	Verkoopvijver	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Karmel	Goedkeuring
05.10.2023	Werving twee commissarissen 2024	Besluitvorming
	Scenario begroting 2024	Goedkeuring
	Investeringsvoorstel Fijn Wonen Tholen	Goedkeuring
07.12.2023	Samenstelling en bezetting RvC en commissies 2024	Vaststelling
	Vergoeding commissarissen 2024	Vaststelling
	Benoeming voorzitter en vicevoorzitter per 01-01-2024	Besluitvorming
	Benoeming nieuwe commissaris per 01-02-2024	Besluitvorming
	Ontbinding vof Tholen BV	Goedkeuring
	Begroting 2024-2033 en treasury jaarplan 2024	Goedkeuring

9.3.2 Interne en externe controle

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

In het kader van zijn controle maar ook in het kader van de beoordeling van soft controls voert de accountant gesprekken met medewerkers van de corporatie. Daarnaast woont de accountant minimaal één keer per jaar afzonderlijk een bijeenkomst van het directieteam bij. Op basis van de gesprekken en de bijeenkomsten is een eerste opzet gemaakt van een risk culture framework dat gedeeld is met de directie en de RvC. Het framework wordt waar nodig aangepast.

De aanstelling en de beoordeling van de concerncontroller is arbeidsrechtelijk een taak van de bestuurder. De RvC heeft een intern controlereglement vastgesteld in . Daarin is formeel geregeld dat de RvC altijd actief wordt betrokken bij aanstelling van de concerncontroller en dat ontslag of inhoudelijke wijziging van de functie van de concerncontroller vooraf moet worden goedgekeurd door de RvC.

De concerncontroller is aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en rapporteert driemaal per jaar via het cockpitverslag direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander. Eén keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de concerncontroller en de RvC, zonder bijzijn van de bestuurder. Daarnaast heeft de concerncontroller zelf rechtstreeks toegang tot de leden en kunnen de leden desgewenst contact opnemen met de concerncontroller.

De accountant en de concerncontroller informeren elkaar over de interne en externe controles. Door de concerncontroller wordt één keer in de twee jaar een intern controleplan opgesteld waarin wordt aangegeven welke onderwerpen door de concerncontroller nader worden bekeken. Dit controleplan wordt besproken in de auditcommissie en de RvC-vergadering. De uitkomsten van alle interne controles worden door de concerncontroller gerapporteerd aan het bestuur en de RvC.

9.3.3 Commissies

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In 2023 bestond de commissie uit mevrouw Brouwer (voorzitter) en de heer Tevel. De commissie komt jaarlijks minimaal tweemaal bijeen: in het begin van het jaar om de doelstellingen voor de bestuurder vast te stellen en na afloop van het jaar om het functioneren van de bestuurder te beoordelen. In 2023 hebben vier gesprekken plaatsgevonden om de werkgeversrol intensiever en beter in te vullen. Deze frequentie sluit ook beter aan op de behoefte van de bestuurder.

Auditcommissie

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 zo een adviserende rol richting de bestuurder op een meer verdiepende wijze dan tijdens de RvC-vergaderingen.

De auditcommissie bestond in 2023 uit de heer Tevel (voorzitter) en de heer Van der Post. Verder zijn normaliter de bestuurder, de concerncontroller, de directeur bedrijfsdiensten en de manager administratie bij de vergaderingen aanwezig. De auditcommissie kwam in 2023 viermaal bijeen. Op de agenda stonden de gebruikelijke stukken rondom jaarrekening, begroting, nevenstructuur en accountantscontrole. Met de accountant is uitgebreid gesproken over de bevindingen naar aanleiding van de controle van de jaarrekening, de eerste bevindingen over de soft controls en het concept auditplan. Daarnaast werden in de auditcommissie het treasurystatuut, het reglement financieel beheer en beleid besproken en in de Raad geaccordeerd.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie geeft 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. Namens de RvC hebben de heer Van der Post (voorzitter) en de heer Cloutd zitting in deze commissie. Namens de organisatie schuiven naast de bestuurder, de directeur

vastgoed, directeur bedrijfsdiensten en de concerncontroller ook de manager vastgoedontwikkeling en de portefeuillemanager aan.

In 2023 is de commissie tweemaal bijeen geweest. In de eerste vergadering stond de positie van de vastgoedcommissie bij investeringsvoorstellen op de agenda en de ontwikkelingen in Halsteren en Lepelstraat. Ook was er een doorkijk naar de verwachte investeringsvoorstellen voor het jaar 2023 en verder. Tijdens de tweede bijeenkomst heeft de vastgoedcommissie gesproken over de gevolgen van de Nationale Prestatieafspraken en het portefeuilleplan van Stadlander, en actualiteiten zoals de opvatting over flexwonen. Later in het jaar is naar aanleiding van de vastgoedcommissie een fietstocht georganiseerd langs actuele en toekomstige vastgoedontwikkelingen.

Inspiratiecommissie

De inspiratiecommissie zorgt met name voor inspiratie in de voorbereiding van themabijeenkomsten met de gehele RvC. De samenstelling van de inspiratiecommissie wordt ingevuld afhankelijk van het onderwerp. Namens de RvC heeft mevrouw Van Oudenaren als voorzitter een vaste rol in de commissie. Namens de organisatie sluiten de bestuurder en de bestuurssecretaris aan en afhankelijk van het onderwerp de andere directeuren. In 2023 hebben twee bijeenkomsten plaatsgevonden. Daarin is de bijeenkomst voorbereid waarin onder andere de zelfevaluatie plaats ging vinden en is de themabijeenkomst met de HBV, OR, RvC en het directieteam voorbereid.

Tijdelijke commissie

Naast de vier vaste commissies kent de RvC de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. Er is in 2023 door de RvC een tijdelijke commissie ingesteld voor de selectie van twee nieuwe commissarissen. De commissie bestond uit de heren Tevel (voorzitter), Cloudt en Van der Post. Er is een procedure ingesteld en er zijn twee kandidaten geselecteerd die respectievelijk in februari en november 2024 zullen starten.

9.4 Ondernemingsraad en huurderbelangenverenigingen

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 worden actuele onderwerpen besproken, zoals de woningcrisis, het ondernemingsplan en de Nationale Prestatieafspraken, de legitimatie in het algemeen, de communicatie tussen de organisatie en de ondernemingsraad, alsmede de huurderbelangenverenigingen en het platform.

9.5 Invullen van de klankbordrol

De RvC heeft ook een klankbordfunctie richting de bestuurder. 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 themabijeenkomsten. Vanuit de klankbordrol is de RvC onder andere betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan en de aanpassing van de meldregeling.

9.6 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder

9.6.1. Bezoldiging van de bestuurder

Bezoldiging bestuurder M.W.J.F. van der Steen	2023	2022
Salarisklasse	G	
Overgangsrecht van toepassing	Nee	
Ingangsdatum benoeming	20-6-2019	
Einddatum benoeming	20-6-2024 (herbenoembaar)	
Vaste salarislasten	€ 177.743	€ 165.528
Eenmalige salarislasten	€ 34	€ -

Fiscale bijtelling dienstauto	€ 3.497	€ 3.497
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)	€ 21.254	€ 18.916
Compensatie pensioenaftopping	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 202.528	€ 187.941

Nevenfuncties

Het onderscheid tussen nevenfuncties, nevenwerkzaamheden, nevenactiviteiten en/of andere in dit normenkader (bestuursreglement, integriteitscode/ handvat moreel kompas, Governancecode Woningcorporaties, RvC-reglement, de statuten, de Woningwet) genoemde begrippen is fluide. Echter, nevenfuncties, nevenwerkzaamheden, nevenactiviteiten en/of andere in dit kader genoemde activiteiten kunnen leiden tot onverenigbaarheden en (schijn van) belangenverstrengeling, ongeacht welke term daarvoor wordt gehanteerd. Wij hanteren dan ook uitsluitend het brede begrip 'nevenfunctie'.

Er is in 2023 veel aandacht in de sector geweest voor de schijn van belangenverstrengeling bij bestuurders en commissarissen. Onder andere op het gebied van vastgoed, maar dit geldt ook voor nevenfuncties ongeacht op die vrijwillig, privé of uit hoofde van de functie worden verricht. De Aw kwam met een set van vijf aanbevelingen om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen.

Ook in 2023 hebben bestuurder en RvC de nevenfuncties besproken en beoordeeld. Sinds het aantreden van de bestuurder is het aantal nevenfuncties fors verminderd. Ondanks de aandacht voor dit thema kon het toch voorkomen dat niet alle nevenfuncties in de voorgaande jaarverslagen waren opgenomen. Het betreft dan vooral:

- Stichting Natuurpodium Brabantse Wal (adviseur bestuur t/m 31-12-2019)
- Werkgroep Watertoren Bergen op Zoom (algemeen lid) (opgeheven 31-12-2019)
- Stichting Bezoekersinformatiecentrum Militaire Erevelden Bergen op Zoom (adviseur bestuur t/m 30-6-2021)
- Ledenraad Rabobank Zuidwest-Brabant (algemeen lid t/m 31-12-2021)
- Curatorium De Waardenmakers (algemeen lid) (opgeheven 31-12-2021)
- Lid Gideonsbende Omgevingsvisie gemeente Bergen op Zoom (algemeen lid sinds 1-5-2020) (opgeheven 31-5-2023)
- Lid Stichting Vastenavond
- Lid Genootschap Heeren van het Goede Leven

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

- Stichting Gebiedsalliantie Brabantse Wal (vicevoorzitter) (opgeheven 25-9-2023)
- Aedes Koplopersgroep woonruimtebemiddeling (algemeen lid) (opgeheven 4-7-2023)
- Gideonsbende Omgevingsvisie gemeente Bergen op Zoom (algemeen lid) (opgeheven 31-5-2023)
- Stichting Vastenavond (algemeen bestuurslid, voorzitter financiële commissie, gestopt als voorzitter en algemeen bestuurslid per 31-3-2024)
- Genootschap Heeren van het Goede Leven (algemeen lid)
- Voorzitter van het regionale woonruimteverdeelpatform in samenwerkingsverband ZuidWest Wonen

In 2023 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode of andere wettelijke bepalingen.

Permanente Educatie

Het besturen van een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De bestuurder heeft in 2023 50 PE-punten behaald. Dit draagt bij aan de 108 punten die per drie jaar behaald moeten worden.

9.6.3. Melding behandeld conform meldregeling

In januari 2023 werd bij de RvC een melding over de bestuurder van Stadlander gedaan. Conform de meldregeling heeft de RvC een onderzoekscommissie ingesteld en een extern onderzoeker aangesteld. De extern onderzoeker heeft in april 2023 zijn rapport opgeleverd en teruggekoppeld aan melder en beklaagde. De RvC heeft een besluit genomen, dit teruggekoppeld aan melder en beklaagde en heeft hierover de accountant en de Aw op de hoogte gesteld.

9.6.4. Herbenoeming van de bestuurder

In juni 2023 verstreek de eerste termijn van vier jaar-benoeming van de bestuurder. De uitslag van het onderzoek zoals beschreven in paragraaf 8.6.3 stond deze herbenoeming niet in de weg. De RvC besloot de bestuurder voor te dragen voor herbenoeming en volgde daartoe de standaard procedure bij de Aw. De ondernemingsraad heeft een positief advies uitgebracht.

De Aw bleek een aantal meldingen te hebben ontvangen over de bestuurder. Omdat zij deze meldingen niet konden beoordelen, heeft dit er toe geleid dat de Aw in hun zienswijze opgenomen heeft een herbenoeming van één jaar passend vinden met daarbij de afspraak dat de RvC een onderzoek ging doen naar de ontvangen meldingen.

De RvC heeft de bestuurder voor een jaar herbenoemd en een extern onderzoeksbureau in de arm genomen om de ontvangen meldingen onafhankelijk te laten onderzoeken. Het onderzoek brengt inhoudelijk geen nieuwe feiten aan het licht. Wel zijn er enkele leerpunten voor RvC en bestuurder te onderscheiden. De RvC zal nog scherper gaan toezien op de benoemde aandachtsgebieden.

9.7 De samenstelling van de RvC

9.6.5. Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestond in 2023 uit vijf leden. Begin 2023 is de externe zoektocht naar een nieuwe voorzitter gestaakt vanwege het voortijdig afbreken van de procedure met een voorgedragen kandidaat in de administratieve procedure richting Aw. De RvC heeft toen besloten vooralsnog met de toenmalige bezetting door te gaan met mevrouw Brouwer (vicevoorzitter) als waarnemend voorzitter. Tijdens de zelfevaluatie is besloten vanaf 1 januari 2024 een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter uit eigen gelederen te benoemen.

Gelet op het gelijktijdige vertrek van twee commissarissen per 1 november 2024 is besloten om reeds in 2023 te starten met de werving voor deze vacatures en deze gefaseerd te laten instromen per februari 2024 en november 2024. Hierdoor ontstaat een betere spreiding in de einddata van de benoemingstermijnen en is er voldoende tijd voor een goede overdracht.

De zittingsduur voor een lid is vier jaar met een herbenoemingsmogelijkheid voor maximaal vier jaar. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2023 weergegeven, inclusief de hoofd- en 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.

Naam	Leeftijd	Woonplaats	Beroep / nevenfuncties
Mw. W.C. Brouwer *	71	Goes	<ul style="list-style-type: none"> • Mediator
Hr. S.W.M.G. Cloudt	45	Roggel	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig organisatieadviseur en docent universiteit • Visitator woningcorporaties • Lid Programmaraad VTW Academie • Lid Raad van Commissarissen ZO Wonen

			<ul style="list-style-type: none"> • Gastdocent Amsterdam School of Real Estate • lid bestuur buurtvereniging • lid Raad van Advies Stichting DiabetesPlus
Mw. L.C.R. van Oudenaren *	47	Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig projectleider/organisatieadviseur • Bestuurslid CP-Net • Bestuurslid VTW • Docent Avans+ • Kernteamlid PRCS
Hr. W.J. van der Post	43	Wolfheze	<ul style="list-style-type: none"> • Kennismanager Rijksvastgoedbedrijf • Gastprofessor HoGent (Be) • Gastdocent Amsterdam School of Real Estate • Onderzoeker monumentum (Be) • MR lid Beatrixschool Wolfheze •
Hr. A.E. Tevel	57	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 • Lid Raad van Commissarissen Maasdelta Groep

* 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. L.C.R. van Oudenaren	1-9-2020	01-09-2024 (herbenoembaar)
Hr. W.J. van der Post	1-1-2019	01-01-2027 (niet herbenoembaar)
Hr. A.E. Tevel	1-11-2016	01-11-2024 (niet herbenoembaar)

9.6.6. Zelfevaluatie

Jaarlijks evalueert de RvC zijn eigen functioneren. Tweejaarlijks vindt dit volgens de Governancecode onder begeleiding plaats. Omdat in het jaar 2022 de zelfevaluatie begeleid is, heeft de zelfevaluatie in 2023 zonder begeleiding plaatsgevonden. Wel was de evaluatie gekoppeld aan een themabijeenkomst.

Om de evaluatie vorm te geven, is gebruik gemaakt van een door de VTW aangeboden tool: zelfevaluatieonline. Iedere commissaris en de bestuurder vulden daarvoor een vragenlijst in en dit resulteerde in een rapportage met benchmarkgegevens. Tijdens de bijeenkomst zijn alle zaken die opvielen in de rapportage onderwerp van gesprek geweest.

Deze onderwerpen betroffen:

- Inrichting RvC
- Invulling voorzittersrol
- Samenstelling RvC
- Bemensing en functioneren commissies
- Rol van werkgever
- Relatie met belanghouders

9.6.7. 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 2023 opgenomen. Voor dat jaar geldt de verplichting om minimaal 5 PE-punten te behalen. Ook mag een eventueel plussaldo PE-punten uit 2022 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 het overzicht is per commissaris het aantal te behalen en behaalde PE-punten weergegeven.

Naam	Te behalen PE punten 2023	Behaalde PE punten in 2023	Plussaldo uit 2022
Mw. W.C. Brouwer	5	7	5
Hr. S.W.M.G. Cloudt	5	5	19
Mw. L.C.R. van Oudenaren	5	9	5
Hr. W.J. van der Post	5	10	0
Hr. A.E. Tevel	5	7	5

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.

9.6.8. 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 (waarn. vz.)	€ 25.080	364	€ 25.444
Hr. S.W.M.G. Cloudt	€ 16.720	738	€ 17.458
Mw. L.C.R. van Oudenaren	€ 16.720	77	€ 16.797
Hr. W.J. van der Post	€ 16.720	852	€ 17.572
Hr. A.E. Tevel	€ 16.720	259	€ 16.979

Totaal	€ 91.960	€ 2.290	€ 94.250
---------------	-----------------	----------------	-----------------

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

9.8 Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit

In 2023 is de handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit gepubliceerd. Binnen de RvC is hierover nog voor publicatie gesproken naar aanleiding van de uitzending van Nieuwsuur over vastgoedbezit. De RvC heeft het vastgoedbezit van de leden van de RvC en bestuur geïnventariseerd. Door één commissaris werd een melding gedaan van vastgoedbezit naast de eigen woning. De RvC heeft deze melding aan de hand van de genoemde handreiking beoordeeld en geaccordeerd, omdat er geen sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling.

9.9 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander

9.6.9. 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 een 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.

9.6.10. 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. Commissarissen die op voordracht van de huurders in de RvC zijn benoemd, hebben in 2023 drie gesprekken gevoerd met de huurderbelangenverenigingen. Bij deze gesprekken was vaak ook een andere commissaris aanwezig. In dit deels overleg zijn diverse actuele onderwerpen besproken. De gesprekken met het huurdersplatform en de HBV Bergen op Zoom worden op een constructieve manier gevoerd. De RvC stelt de positieve instelling en inzet van de vertegenwoordigers van de huurders zeer op prijs.

Bij verschillende openingen van bouwprojecten of het bereiken van een mijlpaal zijn verschillende commissarissen aanwezig om de ontwikkelingen te volgen en in contact te komen met huurders, nieuwe bewoners en bouwpartners.

In 2023 is voor het eerst gewerkt met decentrale belanghoudersbijeenkomsten. In iedere gemeente in het werkgebied van Stadlander (behalve Roosendaal, vanwege het geringe aantal woningen) heeft een belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden en zijn lokale partners uitgenodigd. Bij iedere bijeenkomst zijn twee commissarissen aangesloten om voeling te houden met wat er speelt op inhoud en het netwerk te leren kennen.

9.10 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 2023 zodoende onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht door de RvC. Er zijn verder geen meldingen gedaan van onethisch gedrag van of integriteitsschendingen door RvC leden.

De RvC is dan ook van mening dat zij in 2023 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 2023 haar/zijn inspanning heeft kunnen en willen leveren.

Mevrouw L.C.R. van Oudenaren
Voorzitter RvC

10. Jaarrekening

10.1 Balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming van +/- € 235.978.461,-)

ACTIVA	toelichting	31-12-2023		31-12-2022		PASSIVA	toelichting	31-12-2023		31-12-2022	
		€		€				€		€	
Vaste activa						Eigen vermogen	2.8				
Immateriële vaste activa	2.1	401.427		808.713		Herwaarderingsreserve	2.8.1	1.012.550.540		1.257.568.592	
Vastgoedbeleggingen	2.2					Overige reserves	2.8.2	471.671.632		462.632.041	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.2.1	1.731.994.107		1.930.800.223		Totaal van eigen vermogen			1.484.222.172		1.720.200.633
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.2.1	231.650.203		241.351.500							
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2.2	39.911.380		40.094.808		Voorzieningen	2.9				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2.3	22.997.714		36.873.279		Voorzieningen voor onroendabele investeringen en herstructureringen	2.9.1	15.925.451		42.400.069	
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.026.553.405		2.249.119.810		Overige voorzieningen	2.9.2	3.705.665		3.724.058	
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.026.553.405		2.249.119.810		Totaal van voorzieningen			19.631.116		46.124.127
Materiële Vaste Activa	2.3										
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3.1	2.341.532		2.669.463		Langlopende schulden	2.10				
Totaal van materiële vast activa		2.341.532		2.669.463		Schulden aan banken	2.10.1	493.964.918		482.336.090	
Financiële Vaste activa	2.4					Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.10.2			32.144.342	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.4.1	-		550.001		Overige schulden	2.10.3	1.667.018		1.558.418	
Latente belastingvorderingen	2.4.2	6.164.116		3.620.986		Totaal van langlopende schulden			527.406.338		516.038.850
Overige vorderingen	2.4.3	64.721		79.810							
Totaal van financiële vast activa		6.228.837		4.250.797		Kortlopende schulden	2.11				
Totaal vaste activa		2.035.525.201		2.256.848.783		Schulden aan banken	2.11.1	7.920.654		2.813.655	
						Schulden aan leveranciers	2.11.2	9.706.800		10.268.088	
						Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.11.3	-		410.654	
Vlottende activa						Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.11.4	5.042.123		4.566.637	
Voorraden	2.5					Schulden aan gemeenten	2.11.5	95.396		172	
Overige Voorraden	2.5.1	1.353.393		2.444.549		Overlopende passiva	2.11.6	9.242.422		8.196.914	
Totaal van voorraden		1.353.393		2.444.549		Totaal van kortlopende schulden			32.007.396		26.256.120
Vorderingen	2.6										
Huurdebiteuren	2.6.1	1.180.323		1.061.617		Totaal van passiva			2.063.267.022		2.308.619.730
Overheid	2.6.2	25.735		9.987							
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.6.3	81.500		1.248.273							
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.6.4	10.279.035		14.204.028							
Overige vorderingen	2.6.5	323.145		427.825							
Overlopende activa	2.6.6	1.010.930		3.569.426							
Totaal van vorderingen		12.900.668		20.521.156							
Liquide middelen	2.7	13.487.760		28.805.242							
Totaal van vlottende activa		27.741.820		51.770.947							
Totaal van activa		2.063.267.022		2.308.619.730							

10.2 Winst- en Verliesrekening over 2023

	Toelichting	2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	3.1	102.916.356	101.739.321
Opbrengsten servicecontracten	3.2.1	4.143.023	2.643.596
Lasten servicecontracten	3.2.2	-4.247.032	-2.622.610
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.3	-12.771.160	-11.892.056
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.4	-40.667.404	-36.128.936
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.5	<u>-4.729.083</u>	<u>-10.915.404</u>
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.644.701	42.823.911
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.068.633	14.009.877
Toegerekende organisatiekosten		-149.215	-137.484
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-6.774.362</u>	<u>-10.390.387</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.6	2.145.056	3.482.006
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	3.7.1	-28.944.406	-56.287.676
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.7.2	-238.362.320	-4.566.342
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.7.3	<u>309.164</u>	<u>630.786</u>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-266.997.562	-60.223.232
Opbrengsten overige activiteiten	3.8.1	3.087.549	3.228.657
Kosten overige activiteiten	3.8.2	<u>-1.515.516</u>	<u>-1.923.981</u>
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		1.572.033	1.304.676
Overige organisatiekosten	3.9	-3.407.677	-2.448.020
Kosten omtrent leefbaarheid	3.10	-2.043.314	-2.008.178
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.11.1	68.414	45.027
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.11.2	<u>-12.987.975</u>	<u>-12.137.685</u>
Totaal van financiële baten en lasten		-12.919.561	-12.092.658
Totaal van resultaat voor belastingen		-237.006.324	-29.161.495
Belastingen	3.12	1.027.863	-6.153.436
Resultaat uit deelnemingen	3.13	-	-35.792
Totaal van netto resultaat na belastingen		<u><u>-235.978.461</u></u>	<u><u>-35.350.723</u></u>

10.3 Kasstroomoverzicht over 2023

(directe methode)	2023	2022
	€	€
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	105.082.547	103.717.017
Vergoedingen	2.874.322	2.151.419
Overige bedrijfsontvangsten	2.332.270	468.786
Ontvangen interest	66.352	7.661
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	110.355.492	106.344.883
Erfpacht	25.485	23.805
Betalingen aan werknemers	14.209.088	13.330.866
Onderhouds uitgaven	35.073.560	32.294.303
Overige bedrijfsuitgaven	16.129.791	12.411.062
Betaalde interest	13.305.066	12.657.755
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	641.626	226.442
Verhuurderheffing	-	6.391.736
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.118.885	1.460.654
Vennootschapsbelasting	-2.409.726	11.336.236
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	78.093.775	90.132.859
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	32.261.716	16.212.023
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.579.229	11.930.167
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	263.963	406.146
Verkoopontvangsten grond	383.603	8.328.809
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	10.226.795	20.665.122
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	40.569.125	29.858.120
Verbeteruitgaven	28.218.547	11.553.533
Aankoop	474.956	2.671.669
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	93.654	-
Sloopuitgaven	4.920.065	6.159.371
Investerings overig	1.413.902	452.708
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	75.690.248	50.695.401
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-65.463.453	-30.030.279
FVA		
Ontvangsten verbindingen	531.455	-
Ontvangsten overig	16.548	-
Uitgaven verbindingen	-	383.127
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	548.003	-383.127
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-64.915.450	-30.413.406
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000.000	25.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	20.000.000	25.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.163.749	7.308.640
Aflossing ongeborgde leningen	1.500.000	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	2.663.749	7.308.640
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.336.251	17.691.360
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.317.482	3.489.978
	-15.317.482	3.489.978
Geldmiddelen aan het begin van de periode	28.805.242	25.315.265
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.487.760	28.805.242
	-15.317.482	3.489.977

10.4 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 Tholen 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 2023 tot en met 31 december 2023.

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 per 31 december 2023 nog in de nevenstructuur begrepen rechtspersonen en vennootschappen is:

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

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

Stelselwijziging

Er is dit jaar geen sprake van een stelselwijziging.

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 2023 heeft Stadlander een herwaardingsreserve gevormd voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Voorheen was deze reserve onderdeel van de post overige reserves. Dit onderscheid heeft geen effect op het jaarresultaat. Voor de vergelijkbaarheid zijn ook de vergelijkende cijfers van 2022 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.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Stadlander heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de 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>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Vastgoed in exploitatie- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden- Vastgoed bestemd voor verkoop- Vastgoed in ontwikkeling- Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Huuropbrengsten

	<ul style="list-style-type: none"> - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en –lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurontvangsten en ontvangen vergoedingen - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Inesteringkasstromen
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><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen banken - 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
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 De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 87/13	<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

10.5 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. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is de jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven 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 (marktwaaarde) 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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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-, welzijns-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Waarderingsgrondslag

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stadlander hanteert voor het volledige bezit de fullversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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. Ook wordt bij de vorming van de herwaarderingsreserve geen rekening gehouden met belastingen.

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 nieuwbouwig uitgaven 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 ZOG 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 contractuur (met uitzondering van 2024 t/m 2025), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten en de contractuur in 2024 t/m 2025;
- 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. 2022

Methodische wijzigingen

- De indexatie van de markthuur in het model BOG vond plaats met de index van één jaar terug, dit is nu de index van het jaar zelf.
- In 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4%. Inclusief overige kosten is dit percentage 11,4%. Dit percentage wordt nu in de volledige berekening gebruikt, vorig jaar alleen in de eindwaardeberekening.

Wijzigingen parameters

- Diverse (economische) parameters zijn bijgewerkt naar prijspeil 31-12-2023.

Gebruikte werkwijze waarderingen woongelegenheden

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

Gebruikte werkwijze taxaties parkeergelegenheden

In 2022 zijn alle parkeercomplexen gewaardeerd middels een volledige taxatie waardoor er dit jaar kan worden volstaan met een markttechnische update.

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 beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-)methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. 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. Daarnaast wordt de huurverhogingspercentages uit de marktwaarde aangepast op het door Stadlander voorgenomen beleid. Hier is rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken. Voor de jaren 2023 t/m 2025 is de huurverhoging niet meer gekoppeld aan de prijsinflatie maar aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Ook heeft Stadlander voor 2023 de eenmalige huurverlaging naar € 570,03 per maand verwerkt in de beleidswaarde.
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 en gecontinueerd in het Handboek 2023.
 - 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 rooveren is het onderhoud uit de meerjarenbegroting beoordeeld en

- eventueel aangepast naar 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 2024. 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 2023;
 - 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 en gecontinueerd in het Handboek 2023.
 - 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 geprognosticeerde, langdurige uitgaven per marktwaardecomplex op basis van de meerjarenbegroting 2024 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 2023. 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 2023. 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stadlander heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur	€ 685,-	€ 655,-
Onderhoudsnorm (gemiddeld)	€ 3.230,-	€ 2.780,-
Beheerlasten (gemiddeld)	€ 942,-	€ 1.082,-
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,30%	5,50%

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. Daarnaast is rekening gehouden met recente ontwikkelingen zoals de Nationale Prestatieafspraken en wet- en regelgeving. 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 waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder 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 waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.2.3 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 3,10%. 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.

2.9 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.

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 definitieve 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.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast, dan wel wordt gerenoveerd, wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen.

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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5%. Het pensioenfonds diende op dat moment een dekkingsgraad van ten minste 126,8% te hebben. 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 jaar per medewerker.

2.10 Langlopende schulden

2.10.1 Schulden aan banken

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

Embedded derivaten

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

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

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

2.10.2 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 (in 2023: 3,1%). Voor het verslagjaar 2023 heeft Stadlander bepaald dat er voor sociale huurcontracten een huurverhoging werd doorgevoerd van 2,6%. Voor huurders met kwijtschelding gemeentelijke belastingen is geen onderscheid meer gemaakt. Voor geliberaliseerde huurcontracten was de huurverhoging in 2023 4,1% (inflatie + 1,0%).

Wet Eenmalige Huurverlaging 2023

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben in 2023 recht op eenmalige huurverlaging. De kale huur moet hoger zijn dan € 575,03 per maand en het huurcontract moet ingegaan zijn op of voor 1 maart 2023. De Belastingdienst geeft bij de corporatie aan welke huurders hier recht op hebben, op basis van inkomensgegevens uit 2021. Daarnaast kunnen huurders zelf ook een verzoek indienen bij de corporatie. Hiervoor moeten zij de huishoudsamenstelling en het inkomen van de afgelopen zes maanden aanleveren.

Van 8.035 woningen met een huur hoger dan € 560,51 zijn de gegevens bij de Belastingdienst opgevraagd. De Belastingdienst heeft aan de hand van de inkomensgegevens van 2021 aangegeven bij welke woningen de eenmalige huurverlaging van toepassing is. Van deze woningen is uiteindelijk bij 4.234 woningen de kale huur verlaagd naar € 575,03 per 1 juli 2023. De totale kosten van deze huurverlaging bedraagt € 209.994,87 per maand zonder de huurverhoging en € 278.693,75 per maand met de huurverhoging per 1 juli 2023. Dit is gemiddeld per woning een verlaging van € 65,82 per 1 juli 2023.

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, 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. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

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.

Prijrisico

Stadlander heeft geen effecten, waardoor een prijrisico 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 marktrente. 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 banken) 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.

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.

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 2023
Bankschuld	€ 0,0 mln.
Kredietlimiet	€ 2,0 mln.
Lopende investerings-, renovatie- en planmatig onderhoudsverplichtingen	€ 59,2 mln.
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln.
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2023-2024)	€ 61,1 mln.

Gezien de liquiditeitspositie op balansdatum 2023 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 diverse maatregelen die de overheid de woningcorporatiebranche oplegt 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 2019 t/m 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. In 2022 was Stadlander niet meer in staat om de niet-DAEB investeringen niet uit eigen middelen te financieren. Daardoor is in 2022 een niet geborgde WSW financiering aangetrokken. 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	Marktwaarde 31-12-2023	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde € mln.	Effect op marktwaarde %
Leegwaardestijging	2,0%	+1%	€ 68,7	3,6%
		-1%	-€ 63,1	-3,3%
Leegwaarde	€ 205.515	+5%	€ 50,1	2,6%
		-5%	-€ 50,1	-2,6%
Markthuur	€ 803	+€25	€ 5,8	0,3%
		-€25	-€ 6,4	-0,3%
Mutatiekans	7,4%	+1%	€ 42,2	2,2%
		-1,0%	-€ 47,1	-2,5%
Disconteringsvoet	7,2%	+0,5%	-€ 67,1	-3,5%
		-0,5%	€ 71,0	3,7%
Exit yield	6,1%	+0,5%	-€ 24,6	-1,3%
		-0,5%	€ 29,2	1,5%
Onderhoud	€ 1.075	+€100	-€ 11,0	-0,6%
		-€ 100	€ 11,0	0,6%

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 2021 zijn de aangiften definitief. Het jaar 2022 is nog niet ingediend, dit zal naar verwachting voorjaar 2024 plaatsvinden.

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.

10.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

2.1 Immateriële vaste activa

	Overige immateriële vaste activa	
	2023	2022
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	7.532.946	7.334.545
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.724.233	-5.401.403
Boekwaarden per 1 januari	808.713	1.933.142
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>	191.306	198.401
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verrijgingsprijzen desinvesteringen		
Cum. afschrijvingen verrijgingsprijzen desinvesteringen		
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
boekjaar	-598.592	-1.322.830
Totaal mutaties	-407.286	-1.124.429
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	7.724.252	7.532.946
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.322.825	-6.724.233
Boekwaarden per 31 december....	401.427	808.713
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
	2023	2022	2023	2022
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	767.205.613	745.368.826	200.254.117	195.935.031
Cumulatieve herwaarderings voorafgaand boekjaar	1.179.040.795	1.176.396.668	62.581.450	73.219.742
Cumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-15.446.185	-10.806.032	-21.484.067	-16.620.699
Boekwaarden per 1 januari	1.930.800.223	1.910.959.462	241.351.500	252.534.074
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>				
Initiële verkrijgingen	1.114.638	664.727	873.808	-
Uitgaven na eerste verwerking	30.857.540	11.665.174	2.246.650	114.696
Waardevermindering uitgaven na eerste verwerking	-26.080.932	-5.286.123	-	-
<i>DESINVESTERINGEN</i>				
Verrijgingsprijzen desinvesteringen	-6.598.877	-2.974.447	-501.861	-3.306.083
Terugname waardeverminderingen sloop	3.793	11.512	-	2.774
Terugname waardeverminderingen verkoop	-	-	18.876	1.038.748
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-5.082.296	-4.939.732	-151.493	-568.021
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Herwaarderings boekjaar	-211.795.696	11.935.913	-15.482.375	-9.599.646
Terugname herwaardering a.g.v. sloop of uitsplitsing	-12.535.066	-4.352.054	-160.474	-11.960
Terugname waardeverminderingen boekjaar	-5.486.947	2.179.612	-4.643.938	-4.732.492
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	58.589.468	11.969.262	10.406.227	7.563.879
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen	-21.954.410	-1.545.154	-2.144.046	-1.172.398
<u>Van niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	162.669	512.071	-40.071	-53.406
- herv.deel overgeboekt bezit niet-DAEB agv verkoop aan DAEB	-	-	-122.599	-458.665
Totaal mutaties	-198.806.116	19.840.761	-9.701.297	-11.182.574
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	851.331.050	767.205.613	213.238.870	200.254.117
Cumulatieve herwaarderings	949.627.737	1.179.040.795	46.664.509	62.581.450
Cumulatieve waardeverminderingen	-68.964.680	-15.446.185	-28.253.175	-21.484.067
Boekwaarden per 31 december	1.731.994.107	1.930.800.223	231.650.203	241.351.500

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.784 zelfstandige woningen, 342 intramurale onzelfstandige woningen, 1.622 garages, 115 bedrijfsruimtes en 21 eenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen (waardepeldatum 1-1-2022) van deze eenheden bedraagt € 2.805 miljoen (2022: € 2.468 miljoen).

Marktwaaarde

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

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Algemene parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,10%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%

Basisparameters woonegelegenheden		2023	2022
Huurderving		1%	1,0%
Beheerkosten	EGW	€ 509	€ 481
	MGW	€ 499	€ 472
Mutatieleegstand (maanden)	Gereguleerd	0	0
	Geliberaliseerd	3	3
		0,96%	0,11%
OZB (% WOZ-waarde)		0,07%	0,07%
Belastingen en verzekeringen (% WOZ-waarde)		€ 604	€ 571
Juridische splitsingskosten		1,0%	1,0%
Verkoopkosten (% leegwaarde)			

		2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Reguliere huurtoeslag boven inflatie	Gereguleerd	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
	Geliberaliseerd	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Markthuurstijging boven inflatie		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% WOZ-waarde)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Parameters BOG, MOG & ZOG	2023		2022			
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - BOG	€ 4,50	€ 6,75	€ 5,19	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - MOG	€ 4,75	€ 6,90	€ 5,46	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - ZOG	€ 6,00	€ 7,00	€ 6,46	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - BOG	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - MOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - ZOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
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)	0,13%	0,35%	0,19%	0,13%	0,35%	0,19%
Disconteringsvoet	4,8%	13,0%	8,9%	5,8%	16,8%	10,3%
Exit yield	6,5%	17,4%	11,8%	5,9%	31,8%	14,4%
Overige kosten en opbrengsten (per m2 BVO)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Marktwaaarde	3.795	9.545.334	499.356	4.134	10.021.727	504.623

Basisparameters parkeergelegenheden		2023		2022			
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Onderhoud	PP	€ 63	€ 63	€ 63	€ 60	€ 60	€ 60
	Garagebox	€ 214	€ 214	€ 214	€ 202	€ 202	€ 202
Beheerkosten	PP	€ 32	€ 32	€ 32	€ 30	€ 30	€ 30
	Garagebox	€ 43	€ 43	€ 43	€ 41	€ 41	€ 41
Mutatieleegstand (maanden)		6	6	6	6	6	6
Juridische splitsingskosten		€ 604	€ 604	€ 604	€ 571	€ 571	€ 571

Vrijheidsgraad	Full / basis	Aanpassing Stadlander
Schematische vrijheid	Full	EPV ingerekend.
Markthuur	Full	Markthuren op basis van markthuurreferenties.
Markthuurstijging	Basis	Conform basisversie.
		Uitgangspunt is de berekende exit yield uit de eindwaardeberekening volgens het Handboek. Deze Exit yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio, de huurleegwaardeverhouding, rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar. Bij de BOG complexen is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract, rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar.
Exit Yield	Full	
Leegwaarde	Full	De leegwaarde is vastgesteld door de taxateur op basis van referentie transacties.
Leegwaardestijging	Basis	Conform basisversie.
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	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.
Mutatie- en verkoopkans	Full	Uitgangspunt is de historische mutatiegraad 2019 t/m 2023. Vervolgens is er een mutatiekans berekend aan de hand van een systematiek die Stadlander heeft afgestemd in een regionaal marktwaardeoverleg. Er is op complexniveau bij een deel van de complexen afgeweken van de historische mutatiegraad, met name bij complexen met een zeer klein aantal woningen en nieuwbouw.
Onderhoud	Full	Op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer i.c.m. inschatting taxateur.
Technische splitsingskosten	Basis	Conform basisversie.
Erfpacht	Basis	Geen bijzonderheden.
Bijzondere uitgangspunten	Basis	Geen bijzonderheden.

Vrijheidsgraden woongelegenheden		2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld	-2,2%	6,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Min.	-2,5%	3,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Max.	-0,5%	7,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

		2023		2022			
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde		€ 79.326	€ 694.351	€ 205.515	€ 73.238	€ 665.850	€ 199.087
Markthuur		€ 374	€ 1.787	€ 803	€ 354	€ 1.890	€ 784
Mutatiekans	Doorexploiteren	4,0%	20,0%	7,4%	4,0%	20,0%	7,5%
	Uitponden	4,0%	20,0%	7,4%	4,0%	20,0%	7,8%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	5,4%	8,0%	6,3%	4,8%	7,0%	5,5%
	Uitponden	6,0%	9,2%	7,2%	5,5%	8,5%	6,4%
Exit yield	Doorexploiteren	4,5%	8,6%	6,3%	3,9%	8,3%	5,1%
	Uitponden	4,1%	8,4%	6,1%	3,5%	8,0%	5,4%
Onderhoud doorexploiteren	EGW	€ 908	€ 2.360	€ 1.761	€ 872	€ 2.267	€ 1.688
	MGW	€ 787	€ 2.360	€ 1.606	€ 756	€ 2.267	€ 1.531
Onderhoud uitponden	EGW	€ 703	€ 1.710	€ 1.066	€ 675	€ 1.643	€ 1.024
	MGW	€ 606	€ 1.873	€ 1.084	€ 582	€ 1.799	€ 1.037
EPV		€ 0	€ 161	€ 6	€ 0	€ 161	€ 5
Overige kosten en opbrengsten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Marktwaarde		€ 23.310	€ 436.357	€ 137.826	€ 30.800	€ 431.240	€ 151.815

Vrijheidsgraden parkeergelegenheden	2023			2022		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde	€ 10.000	€ 25.000	€ 15.569	€ 10.000	€ 22.500	€ 14.014
Markthuur	€ 15	€ 90	€ 58	€ 15	€ 90	€ 58
Mutatiekans	Doorexploiteren	4,0%	40,0%	10,2%	4,0%	33,3%
	Uitponen	4,0%	40,0%	10,2%	4,0%	33,3%
Disconteringsvoet	Doorexploiteren	6,8%	8,4%	7,4%	5,9%	7,4%
	Uitponen	6,3%	7,8%	7,0%	6,4%	8,0%
Exit yield	Doorexploiteren	6,1%	8,8%	6,9%	5,8%	8,6%
	Uitponen	5,3%	8,4%	5,5%	5,0%	8,1%
Marktwaaarde	€ 4.633	€ 51.507	€ 10.843	€ 1.970	€ 55.195	€ 10.384

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 marktwaaarde 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 marktwaaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Stadlander TI	31-12-2023	31-12-2022
Marktwaaarde 31-12-2023	€ 1.963.644.310	€ 2.173.505.974
Beschikbaarheid	€ 122.676.087	€ 302.729.233
Betaalbaarheid	-€ 334.396.594	-€ 446.648.438
Kwaliteit	-€ 637.283.795	-€ 586.048.129
Beheer	-€ 65.390.632	-€ 169.832.828
Subtotaal	-€ 914.394.933	-€ 899.800.162
Beleidswaarde 31-12-2023	€ 1.049.249.376	€ 1.273.705.812

Sensitiviteitsanalyse

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 woongelegenheden	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2023	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde in miljoenen €	Effect op beleidswaarde %
Streefhuur	€ 685	-€ 25,- +€ 25,-	€ 54 -€ 54	5,5% -5,5%
Onderhoud	€ 3.230	-€ 100,- +€ 100,-	-€ 42 € 42	-4,2% 4,2%
Beheer	€ 942	-€ 100,- +€ 100,-	-€ 42 € 42	-4,2% 4,2%
Disconteringsvoet	6,3%	-0,5% +0,5%	-€ 88 € 105	-9,0% 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 € 1.741,8 miljoen.

Het DAEB-onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Als zekerheid voor de schulden aan banken is een recht van hypotheek gevestigd op een aantal niet-DAEB woningen ter grootte van € 85.050.000. Daarnaast is er een pandrecht gevestigd op de huurvorderingen op het onderliggend vastgoed.

Stadlander heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB 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 € 22,2 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden. Vanuit renovatieprojecten waren op balansdatum verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 35,1 miljoen

2.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2023	2022
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	24.171.900	24.819.000
Cumulatieve herwaarderings voorafgaand boekjaar	15.922.908	15.141.663
Boekwaarden per 1 januari	40.094.808	39.960.663
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
Mutaties voorgaande jaren	-	139.500
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-495.375	-677.850
Herwaardering desinvesteringen	-311.612	-468.448
<i>HERWAARDERINGEN:</i>		
Herwaarderings boekjaar	623.559	1.317.553
<i>OVERBOEKINGEN:</i>		
Naar activa in exploitatie verkrijgingsprijs	-	-108.750
Naar activa in exploitatie waardeveranderingen	-	-67.860
Totaal mutaties	-183.428	134.145
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	23.676.525	24.171.900
Cumulatieve herwaarderings	16.234.855	15.922.908
Boekwaarden per 31 december	39.911.380	40.094.808

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 182 verhuureenheden opgenomen (in 2022 186 eenheden). 153 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	
	2023	2022	2023	2022
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	51.553.237	33.296.245	1.255.494	2.173.325
Cumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-15.799.476	-5.343.081	-135.976	-277.032
Boekwaarden per 1 januari	35.753.761	27.953.164	1.119.518	1.896.293
Mutaties				
<i>INVESTERINGEN:</i>				
44.306.742	40.083.902	2.538.126	4.378.358	
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verrijingsprijzen desinvesteringen	-356.809	-7.352.200		
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	-16.006.735	-12.001.549	-418.213	-1.031.342
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	-60.293.079	-11.969.261	-8.702.615	-7.563.880
- activ vanuit vastgoed in ontw, waardeverminderingen	23.442.169	1.545.154	656.290	1.172.398
- overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-7.265.535	-2.267.691	7.265.535	2.267.691
- overboeking van/naar voorraad	958.560	-237.758		
Totaal mutaties	-15.214.686	7.800.597	1.339.122	-776.775
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	28.903.116	51.553.237	2.356.540	1.255.494
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.364.041	-15.799.476	102.100	-135.976
Boekwaarden per 31 december	20.539.075	35.753.761	2.458.640	1.119.518

Bij aanvang van een aantal projecten was nog niet bekend dat er ook sprake zou zijn van het ontwikkelen van Niet-DAEB eenheden. Deze projecten zijn dus als DAEB projecten gestart en pas bij afronding heeft de verdeling naar Niet-DAEB plaatsgevonden.

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	
	2023	2022
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	19.646.315	19.396.972
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-16.976.852	-16.451.829
Boekwaarden per 1 januari	2.669.463	2.945.143
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>	1.428.131	249.343
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i> boekjaar	-549.328	-525.023
<i>OVERIGE WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN DAARVAN :</i> waardevermindering boekjaar	-1.206.734	
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	21.074.446	19.646.315
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.732.914	-16.976.852
Boekwaarden per 31 december	2.341.532	2.669.463

In 2023 heeft een verbouwing plaatsgevonden van het kantoor van Stadlander om het hybride werken beter te kunnen ondersteunen. De kosten van deze verbouwing hebben (voorzichtigheidshalve) niet geleid tot een waardevermeerdering gezien de matige kantorenmarkt in Bergen op Zoom.

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.

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 2023	550.001	3.620.986	79.810	4.250.797
<i>Mutaties:</i>				
- Aankopen, verstrekte leningen				-
- Mutatie latentie		2.543.130		2.543.130
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen				-
- Overige mutaties	-550.001		-15.089	-565.090
Boekwaarde per 31 december 2023	-	6.164.116	64.721	6.228.837

De overige mutaties bij de vorderingen op maatschappij waarin wordt deelgenomen betreft de verwerking van de fusie tussen Stadlander en Tholen Com B.V.

2.4.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<u>Tholen Com BV</u>	<u>Aandeel 100%</u>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari		550.001	551.732
- Overige mutaties		-550.001	-1.731
Boekwaarde per 31 december		<u>-</u>	<u>550.001</u>

<u>Energiek BV</u>	<u>Aandeel 100%</u>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari		-	-
- Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen		-	-34.061
- t.l.v. vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	34.061
Boekwaarde per 31 december		<u>-</u>	<u>-</u>

De groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn gehuisvest in Bergen op Zoom

Op 3 januari 2023 vond de juridische fusie plaats tussen Tholen.com B.V. en Energiek B.V. Tholen.com B.V. was hierbij de verkrijgende vennootschap en Energiek B.V. de verdwijnende vennootschap. Vervolgens heeft op 4 januari 2023 de fusie plaatsgevonden tussen Stichting Stadlander en Tholen.com B.V. Stichting Stadlander was hierbij de verkrijgende vennootschap en Tholen.com B.V. de verdwijnende vennootschap. De verwerking heeft plaatsgevonden conform de pooling of interest methode. Met ingang van 1 januari 2023 zijn de financiële gegevens van Tholen.com B.V. daarom in de jaarrekening van Stadlander verantwoord. Het laatste boekjaar van Tholen.com B.V. is daarom ook geëindigd op 31 december 2022. De vergelijkende cijfers zijn, gezien de geringe impact, niet aangepast.

2.4.2 Latente belastingvorderingen

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

	2023	2022
Latentie langlopende leningen	211.809	247.438
Latentie afschrijvingen	4.880.393	2.176.095
Latentie leningen Woningstichting Geertruidenberg	1.071.914	1.197.453
	<u>6.164.116</u>	<u>3.620.986</u>

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een nominaal bedrag van € 346.158,- (2022: € 224.880,-) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,3% en hebben een gemiddelde looptijd van 31 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt resp. € 241.605,- voor de latente langlopende leningen, € 7.088.014,- voor de latente afschrijvingen, € 1.481.201,- voor de latente waardeveranderingen leningen Woningstichting Geertruidenberg.

Vastgoed in exploitatie: Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 4.880.394,- (2022: € 2.176.095,-) in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latente door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Het waarderingsverschil bedraagt in 2023 € 229,5 miljoen (2022: € 121,8 miljoen). De nominale latente hierover bedraagt dan € 59,2 miljoen (2022: € 31,4 miljoen)

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 2023 kent Stadlander € 17,5 miljoen aan niet-aftrekbare rentelasten (2022: € 13,9 miljoen). 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. De nominale waarde van dit waarderingsverschil bedraagt in 2023 € 4,5 miljoen (2022: € 3,6 miljoen).

2.4.3. Overige vorderingen

Social Finance	64.721	79.810
	<u>64.721</u>	<u>79.810</u>

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 9 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 Overige voorraden	1.353.393	2.444.549
	<u>1.353.393</u>	<u>2.444.549</u>

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

	31-12-2023	31-12-2022
2.6 VORDERINGEN		
2.6.1 Huurdebiteuren	1.180.323	1.061.617
2.6.2 Overheid	25.735	9.987
2.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	81.500	1.248.273
2.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.279.035	14.204.028
2.6.5 Overige vorderingen	323.145	427.825
2.6.6 Overlopende activa	1.010.930	3.569.426
	12.900.668	20.521.156

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	1.751.205	1.724.108
af: voorziening wegens oninbaarheid	-570.882	-662.491
totaal huurdebiteuren	1.180.323	1.061.617

Voorziening wegens oninbaarheid

Saldo begin boekjaar	662.491	705.095
Afboekingen wegens oninbaar	-514.338	-367.450
Dotatie	422.729	324.846
Saldo eind boekjaar	570.882	662.491

2.6.2 Overheid

Gemeente Bergen op Zoom	1.299	7.352
Gemeente Steenbergen	4.459	2.635
Gemeente Roosendaal	9.248	-
Gemeente Tholen	2.404	-
Gemeente Woensdrecht	8.325	-
	25.735	9.987

2.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen op Energiek bv	-	1.166.773
Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.	81.500	81.500
	81.500	1.248.273

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 1,102% rente per jaar berekend. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

2.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Terug te vorderen BTW		
Terug te vorderen VPB	10.279.035	14.204.028
	10.279.035	14.204.028

Terug te vorderen VPB

Jaar		
2018	-	1.163.940
2019	-	142.041
2020	-	3.307.664
2021	-	5.767.580
2022	10.087.942	3.822.803
2023	191.093	-
	10.279.035	14.204.028

De aangiften tot en met 2021 zijn inmiddels definitief. De aangifte 2022 zal in de loop van 2024 worden ingediend.

Op basis van de fiscale positie 2022 is een vordering opgenomen van € 10,1 miljoen vanwege een te hoge voorlopige aanslag.

2.6.5 Overige vorderingen

Debiteuren algemeen	323.145	427.825
	323.145	427.825

2.6.6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	955.688	682.942
Te verrekenen met personeel	4.635	3.444
Overige overlopende activa	50.607	2.883.040
	1.010.930	3.569.426

2.7 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:

Kas	839	365
ING	905.562	28.771.002
BNG	12.547.312	-
ABN/AMRO	32.890	33.145
RABO	1.156	730
	13.487.760	28.805.242

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

	31-12-2023	31-12-2022
2.8 EIGEN VERMOGEN		
2.8.1 Herwaarderingsreserve		
a. Herwaarderingsreserve DAEB	949.627.733	1.179.040.791
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB	46.664.510	62.581.451
c. Herwaarderingsreserve VoV DAEB	11.947.534	11.798.117
d. Herwaarderingsreserve VoV Niet-DAEB	4.310.763	4.148.232
	<u>1.012.550.540</u>	<u>1.257.568.592</u>
2.8.2 Overige reserves:	471.671.632	462.632.041
	1.484.222.172	1.720.200.633

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

	2023	2022
a. Herwaarderingsreserve DAEB		
Stand begin boekjaar	1.179.040.791	1.176.396.664
Mutatie herwaardering :		
overboeking van niet-DAEB	-	-
overboeking naar niet-DAEB	-	-
waardeverandering	-211.795.696	11.935.913
door sloop of uitsplitsing	-12.535.066	-4.352.054
Realisatie herwaardering DAEB	-5.082.296	-4.939.732
Stand eind boekjaar	<u>949.627.733</u>	<u>1.179.040.791</u>
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	62.581.451	73.219.743
Mutatie herwaardering :		
overboeking naar DAEB	-	-
overboeking van DAEB	-	-
waardeverandering	-15.482.375	-9.599.646
door sloop of uitsplitsing	-160.474	-11.960
Realisatie herwaardering niet-DAEB	-274.092	-1.026.686
Stand eind boekjaar	<u>46.664.510</u>	<u>62.581.451</u>
c. Herwaarderingsreserve VoV DAEB		
Stand begin boekjaar	11.798.117	11.798.117
Mutatie herwaardering :		
waardeverandering	461.028	-
Realisatie herwaardering VoV DAEB	-311.612	-
Stand eind boekjaar	<u>11.947.534</u>	<u>11.798.117</u>
d. Herwaarderingsreserve VoV Niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	4.148.232	4.148.232
Mutatie herwaardering :		
waardeverandering	162.531	-
Stand eind boekjaar	<u>4.310.763</u>	<u>4.148.232</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.012,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.257,6 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 waarderen 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 € 899,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stadlander. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

2.8.3 WETTELIJKE EN STATUTAIRE RESERVES

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	-	186
- mutaties	-	-186
Boekwaarde per 31 december	-	-

Dit betreft het stichtingskapitaal van rechtsvoorgangers van Stadlander.

2.8.2 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	462.632.041	489.988.412
- overboeking wettelijke reserve	-	186
- resultaat boekjaar na belastingen boekjaar	-235.978.461	-35.350.722
- resultaatbestemming herwaardering DAEB vastgoed	224.330.762	-7.583.859
- resultaatbestemming herwaardering niet-DAEB vastgoed	15.642.849	9.611.606
- gerealiseerde herwaardering DAEB huidig boekjaar	5.082.296	4.939.732
- gerealiseerde herwaardering niet-DAEB huidig boekjaar	274.092	1.026.686
- resultaatbestemming herwaardering VoV DAEB vastgoed	-461.028	-
- resultaatbestemming herwaardering VoV Niet-DAEB vastgoed	-162.531	-
- gerealiseerde herwaardering VoV DAEB huidig boekjaar	311.612	-
Stand per 31 december	471.671.632	462.632.041

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van -/- € 235.978.461,- geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 28 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

	31-12-2023	31-12-2022
2.9 VOORZIENINGEN		
2.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	15.925.451	42.400.069
2.9.2 Overige voorzieningen	3.705.665	3.724.058
	19.631.116	46.124.127

	2023	2022
2.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand ultimo vorig boekjaar	42.400.069	5.199.023
Bij: Dotaties boekjaar	27.769.644	56.268.971
Af: Onttrekkingen boekjaar	-28.231.151	-16.964.763
Af: Vrijval	-368.376	-748.911
Voorziening onrendabele herstructurering naar Vastgoed in exploitatie	-25.644.734	-1.354.251
Stand eind boekjaar	15.925.451	42.400.069

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.

	31-12-2023	31-12-2022
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
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
2.9.2.2 Overige voorzieningen		
a. Voorziening uitgestelde beloning	208.748	257.142
b. Voorziening individueel loopbaanbudget	496.917	466.916
	<u>705.665</u>	<u>724.058</u>

	2023	2022
2.9.2.2a Het verloop van voorziening uitgestelde beloning		
Stand ultimo vorig boekjaar	257.142	212.927
Bij: Dotaties boekjaar		44.215
Af : Onttrekkingen boekjaar	-48.394	
Stand eind boekjaar	<u>208.748</u>	<u>257.142</u>

	2023	2022
2.9.2.2b Het verloop van voorziening individueel loopbaanbudget		
Stand ultimo vorig boekjaar	466.916	440.162
Bij: Dotaties boekjaar	30.001	46.662
Af : Onttrekkingen boekjaar		-19.908
Stand eind boekjaar	<u>496.917</u>	<u>466.916</u>

	31-12-2023	31-12-2022
2.10 LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.10.1 Schulden/Leningen banken	493.964.918	482.336.090
2.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.774.401	32.144.342
2.10.3 Overige schulden	1.667.018	1.558.418
	<u>527.406.338</u>	<u>516.038.850</u>

	Stand per 31 december 2023	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden/leningen banken	501.885.572	5.039.113	19.718.251	477.128.208
Overige schulden	<u>501.885.572</u>	<u>5.039.113</u>	<u>19.718.251</u>	<u>477.128.208</u>

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 2023 bedraagt € 509.252.289,- (31 december 2022 € 469.832.735,-). De marktwaarde is berekend op basis van de disconteringsvoet basisyield act/365+30Bp. Zowel voor 2022 als voor 2023.

Als zekerheid voor de schulden aan banken is een recht van hypotheek gevestigd op een aantal niet-DAEB woningen ter grootte van € 85.050.000. Daarnaast is er een pandrecht gevestigd op de huurvorderingen op het onderliggend vastgoed.

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen banken	1.799.732	12.355.754	5.562.765	-
Overige schulden	<u>1.799.732</u>	<u>12.355.754</u>	<u>5.562.765</u>	<u>-</u>

2.10.1 Schulden/leningen banken

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

	2023	2022
Saldo begin boekjaar	485.149.745	467.852.578
Nieuwe leningen	20.000.000	25.000.000
Aflossingen lopende leningen	-2.869.980	-1.318.343
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd		-5.990.297
Amortisatie leningen WSG	-394.193	-394.193
Saldo einde boekjaar	501.885.572	485.149.745
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-7.920.654	-2.813.655
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	493.964.918	482.336.090

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

Leningruil Vestia

Stadlander heeft in 2021 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 2022: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

	2023	2022
De schulden/leningen banken 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	473.218.018	456.094.173
Gemiddelde rente	2,689%	2,578%
Gemiddelde looptijd	20	19
Marktwaaarde	494.007.194	454.578.812
<u>Leningen met variabele rente</u>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.000.000	15.000.000
Gemiddelde rente	3,6818%	-0,0963%
Gemiddelde looptijd	3	4
Marktwaaarde	15.332.526	15.253.922

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 %	marktwaaarde 31-12-2023	effectiviteit hedge
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-679.451	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-90.896	100%
							<u>-770.348</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 drie leningen na is voor de leningen WSW borging verkregen. Het saldo van deze leningen bedraagt € 30.633.118 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 14,1 jaar.

	2023	2022
2.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	32.144.342	32.450.949
Bij: mutaties voorgaande jaren	-	139.500
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-153.990
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-689.005	-978.885
Bij: waardevermeerdering restant portefeuille	319.064	686.768
Saldo einde boekjaar	31.774.401	32.144.342

2.10.3 Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
2.10.3a Schulden aan VVE's inzake planmatig onderhoud VVE's		
VVE Vliethof	139.729	160.783
VVE Het Lint	183.956	170.825
VVE Dalemhof huur	336.905	313.001
VVE Dalemhof koop	88.174	94.387
VVE Buitenhof	255.530	235.218
VVE Maartenshof	281.141	227.833
VVE Vossenkuil	203.202	185.836
VVE Luysterzicht	65.643	72.526
	1.554.279	1.460.409

2.10.3b Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	98.009	98.411
Mutaties in het boekjaar:		
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	14.730	-402
Saldo einde boekjaar	112.739	98.009

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

	31-12-2023	31-12-2022
2.11 KORTLOPENDE SCHULDEN		
2.11.1 Schulden aan banken, inzake aflossingsverpl. komend jaar	7.920.654	2.813.655
2.11.2 Schulden aan leveranciers	9.706.800	10.268.088
2.11.3 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	410.654
2.11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.042.123	4.566.637
2.11.5 Schulden aan gemeenten	95.396	172
2.11.6 Overlopende passiva	9.242.422	8.196.914
	32.007.396	26.256.120

Voor het in de post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting bij de lang lopende schulden. De overige schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

2.11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:

- Omzetbelasting	4.698.073	4.566.637
- Loonbelasting	344.050	-
	5.042.123	4.566.637

2.11.6 OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	5.427.864	5.144.080
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.489.289	1.616.121
Te verrekenen service- en stookkosten	1.579.873	721.771
Overige nog te betalen posten	515.992	496.435
Overige overlopende posten	229.404	218.507
	<hr/>	<hr/>
	9.242.422	8.196.914

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die de jaarrekening hebben beïnvloed.

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 2023 heeft een hoofdsom van € 12.063.000,- hetgeen overeenkomt met 2,5% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. 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 2023 verplichtingen aangegaan ter grootte van respectievelijk € 22,2 mln, € 1,9 mln en € 35,1 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 negatieve resultaten van de Tholen Stad grondexploitatie VOF. Eind 2023 is met de firmanten overeenstemming bereikt over de ontbinding van de VOF. Naar verwachting wordt deze ontbinding in het tweede kwartaal 2024 gerealiseerd. Voor Stadlander zal dit naar alle waarschijnlijkheid een uittredingsvergoeding inhouden van ca. € 2,8 mln. In 2020 is hiervoor een voorziening gevormd ad. € 3,0 mln.

Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en/of omzetbelasting

De fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting bestaat uit Stadlander en Grondexploitatie Tholen Stad B.V. 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 genoemde partijen.

Mooiland

Stadlander heeft in 2023 een overeenkomst getekend met Mooiland inzake de overname van twee complexen met 66 eenheden voor een waarde van € 11,3 mln. Onderdeel van de overeenkomst is de overdracht van een lening van € 5,0 mln. De verwachting is dat de overdracht van Mooiland naar Stadlander van deze complexen in 2024 gaat plaatsvinden.

Deelname stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland

Stadlander neemt deel aan de Stichting Woonwagenbeheer 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 woonwagenlocaties zijn meegekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen bij stichting Woonwagenbeheer Zuidwest Nederland. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2023 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, leden van de Raad van Commissarissen, 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.

10.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening

	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
3.1 Huuropbrengsten		
DAEB		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	88.986.863	87.754.894
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.746.844	3.655.950
Niet woongelegenheden DAEB	673.496	582.599
niet-DAEB		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.470.197	9.011.938
Niet woongelegenheden niet-DAEB	3.007.520	3.062.159
Overig		
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dortatie voorziening)	-432.104	-315.389
	<u>105.452.816</u>	<u>103.752.151</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-2.536.461	-2.012.830
Totaal opbrengst huren	102.916.355	101.739.321
3.2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	4.601.893	3.234.191
Derving leveringen en diensten	-192.937	-93.212
	<u>4.408.956</u>	<u>3.140.979</u>
Te verrekenen met huurders	-265.933	-497.383
Totaal vergoedingen	4.143.023	2.643.596
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.		
3.2.2 Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	4.247.032	2.622.610
3.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	7.601.126	6.825.097
Toegerekende overige organisatiekosten	948.383	929.614
Toegerekende afschrijvingen	566.728	934.275
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.654.923</u>	<u>3.203.070</u>
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.771.159,62	11.892.056
3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	28.211.608	22.193.750
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.119.234	9.540.855
Toegerekende personeelskosten	3.579.627	3.451.696
Toegerekende overige organisatiekosten	490.044	470.139
Toegerekende afschrijvingen	<u>266.891</u>	<u>472.496</u>
Totaal onderhoudslasten	40.667.404	36.128.936
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatieonderhoud	10.986.067	8.703.118
Klachtenonderhoud	8.713.857	5.808.754
Contractonderhoud	6.671.099	6.107.474
Overig onderhoud	<u>1.840.585</u>	<u>1.574.404</u>
	28.211.608	22.193.750
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	8.119.234	9.540.855
3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	3.988.631	3.898.249
Verhuurderheffing	-	6.391.736
Bijdrage saneringsheffing		
Verzekeringen	714.967	601.614
Erfpacht	<u>25.485</u>	<u>23.805</u>
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.729.083	10.915.404

	2023	2022
3.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
3.6.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	8.977.430	9.751.944
Bedrijfsroerendgoed locaties	-	3.965.084
Zorglocaties	-	-
Parkeergelegenheden	11.095	60.000
Verkoopresultaat Verkoop onder voorwaarden na terugkoop	127.224	292.516
Verkoopkosten	-47.116	-59.667
	<u>9.068.633</u>	<u>14.009.877</u>
De verkoopopbrengst betreft 37 woningen en 1 garage.		
3.6.2 Toegerekende organisatie kosten		
Toegerekende organisatiekosten	-149.215	-137.484
	<u>-149.215</u>	<u>-137.484</u>
3.6.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-6.763.268	-7.023.377
Boekwaarde bedrijfsroerendgoed locaties	-	-3.303.016
Boekwaarde zorglocaties	-	-
Boekwaarde parkeergelegenheden	-11.095	-63.994
	<u>-6.774.362</u>	<u>-10.390.387</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.145.056	3.482.006
3.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.7.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	28.944.406	56.287.675
Waardeverminderingen boekjaar	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.944.406	56.287.675
3.7.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-218.075.533	8.229.829
niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-20.286.787	-12.796.171
Vastgoedbeleggingen in ontwikkelingen	-	-
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-238.362.320	-4.566.342
3.7.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	309.164	630.786
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardesprong bij verkoop onder voorwaarden	-	-
Overige	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	309.164	630.786
3.8 Netto resultaat overige activiteiten		
3.8.1 Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst overige administratiekosten	171.428	100.135
Opbrengst dienstverlening	221.660	215.748
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	1.056.617	1.570.537
Opbrengst EPV en zonnepanelen	1.327.764	1.095.883
Overige baten	310.079	246.354
Totaal opbrengst overige activiteiten	3.087.549	3.228.657
3.8.2 Kosten overige activiteiten		
Toegerekende personeelskosten	-2.980	-103.444
Toegerekende overige organisatiekosten	158.079	113.812
Toegerekende afschrijvingen	86.094	114.382
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	1.245.674	1.801.956
Overige kosten	28.649	-2.725
Totaal kosten overige activiteiten	1.515.516	1.923.981
3.9 Overige organisatiekosten		
Kosten governance en bestuur	886.608	430.116
Kosten portfolio management	126.219	119.556
Kosten treasury	-	24.047
Kosten jaarverslaggeving en control	237.504	182.900
Kosten personeel en organisatie	72.480	114.451
Kosten personeelsvereniging en OR	25.787	11.596
Toegerekende organisatiekosten	2.052.207	1.562.162
Overige organisatiekosten	6.872	3.192
Totaal overige organisatiekosten	3.407.677	2.448.020

	2023	2022
3.10 Leefbaarheid		
Kosten omtrent leefbaarheid	2.043.314	2.008.178
3.11 Saldo financiële baten en lasten		
3.11.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Rente overige financiële vaste activa	-	-
Rente op vorderingen	11.234	10.866
Rente rek. courant deelnemers groepsmit	57.180	34.161
	68.414	45.027
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68.414	45.027
3.11.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	13.237.791	12.282.347
Waardeveranderingen leningen WSG	-394.193	-394.193
Rente overige langlopende schulden	119.848	116.810
	12.963.445	12.004.964
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
Rente overige kortlopende schulden	24.530	132.721
	24.530	132.721
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	12.987.975	12.137.685
3.12 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Acute belastingen huidig boekjaar</i>	-10.192.907	-8.193.689
<i>Acute belastingen voorgaande jaren</i>	8.677.641	3.703.901
<i>Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2023</i>	247.438	
Mutatie latentie disagio leningen huidig boekjaar	-35.629	-35.486
balans actieve latente belastingen per 31 december 2023	211.809	
<i>Actieve Latente belastingen afschrijvingen 1-1-2023</i>	2.176.094	
Mutatie latentie afschrijvingen huidig boekjaar	2.704.298	-553.933
balans actieve latente belastingen per 31 december 2023	4.880.392	
<i>Actieve Latente belastingen waardeveranderingen leningen WSG per 1 januari 2023</i>	1.197.453	
Mutatie latentie leningen WSG huidig boekjaar	-125.539	-72.348
Balans actieve latente belastingen per 31 december 2023	1.071.914	
<i>Actieve Latente belastingen Lening Vestia per 1 januari 2023</i>	0	
Mutatie latentie lening Vestia huidig boekjaar	0	-1.001.881
Balans actieve latente belastingen per 31 december 2023	0	
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.027.864	-6.153.436

De acute belastinglast is als volgt bepaald:Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	%	<u>2023</u>	%	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	25,80%	-237.006.326	25,80%	-28.596.965
Af:				
Fiscale afschrijvingen vastgoedbeleggingen	0,29%	-2.660.348	2,14%	-2.367.369
Fiscale afschrijvingen op agio leningen 0/g	0,02%	-142.108	0,15%	-163.237
Correctie marktwaarde	-28,52%	261.966.117	-3,55%	3.935.557
Dotatie HIR	0,00%	-	5,47%	-6.064.373
Tgv HIR	-0,43%	3.934.046		
Correctie FVA	0,00%	-1.460		
Correctie rentelasten (amortisatie WSG lening)	0,04%	-394.193	0,36%	-394.193
	-28,60%	262.702.054	4,56%	-5.053.615
Bij:				
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa	0,04%	-323.794	-0,16%	177.363
Correctie afwaarderingen	-0,55%	5.032.905	-49,27%	54.607.713
Correctie Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	0,00%	-	3,57%	-3.960.144
Correctie activeringen Planmatig Onderhoud	-0,16%	1.480.452	-1,17%	1.294.858
Correctie waardeveranderingen	-0,25%	2.313.625	-4,91%	5.446.701
Correctie opbrengste verkopen	-0,17%	1.560.030	-2,34%	2.596.494
Correctie geactiveerde financieringslasten	-0,06%	548.729	-0,53%	582.607
Resultaat deelnemingen	0,00%	-	-0,03%	35.792
Correctie dotatie voorziening deelneming	0,00%	-	0,00%	-
Correctie afwikkeling contract Netboxen	0,00%	-	0,00%	-
Gemengde kosten aftrek	0,00%	39.694	0,51%	-560.634
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-0,35%	3.241.274	-4,68%	5.188.316
	-1,51%	13.892.916	-59,01%	65.409.066
Acute belastingdruk	-4,31%	<u>39.588.644</u>	-28,65%	<u>31.758.486</u>
Acute belastinglast 2023	-4,30%	10.192.907	-28,65%	8.193.689
Correcties belastinglast	3,66%	-8.677.641	12,95%	-3.703.901
Totaal acute belastinglast	-0,64%	<u>1.515.266</u>	-15,70%	<u>4.489.788</u>

De effectieve belastingdruk bedraagt -0,64% (2022: -15,70%). Het toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8%. 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 op vastgoedbeleggingen, de dotatie HIR, de correctie afwaarderingen (dotatie voorzieningen ORT), correctie waardeveranderingen en niet aftrekbare rente (ATAD).

De correctie voorgaande jaren is een gevolg van een meer nauwkeurige bepaling van de fiscale onderhoudskosten, terugname opwaardering en afwaardering sloop in de ingediende aangifte (€ 2,3 mln Vpb) en het beter conform de fiscale regelgeving vaststellen van de fiscale projectresultaten (€ 5,8 mln Vpb). Op moment van opmaak van de jaarrekening werd nog gewerkt aan de aangifte Vpb 2022 en 2023. Voor deze jaren geldt dat met name de fiscale onderhoudskosten nog nader bepaald moeten worden, waardoor hier waarschijnlijk nog een verlaging van de belastingplicht uit zal volgen.

	2023	2022
3.13 Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming Tholen Com BV	-	-1.731
Resultaat deelneming Energiek BV	-	-34.061
Resultaat deelneming Grondexploitatie Tholen Stad BV	-	-
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-</u>	<u>-35.792</u>

Onderdeel van aan andere posten toegerekende organisatiekosten:

	2023	2022
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>1.147.920</u>	<u>1.847.853</u>
	1.147.920	1.847.853

Lonen en salarissen

1. Lonen en Salarissen

Salarissen en toelagen	10.889.433	9.681.903
Ingehuurd personeel	<u>837.329</u>	<u>590.459</u>
	11.726.762	10.272.362
Af: Ontvangen ziekengeld	<u>-25.006</u>	<u>-11.692</u>
	11.701.756	10.260.670

2. Sociale lasten

Sociale lasten	1.626.252	1.447.265
----------------	-----------	-----------

3 Pensioenlasten

Pensioenpremie	1.340.293	1.248.025
----------------	-----------	-----------

4 Overige personeelskosten

	811.037	667.181
--	---------	---------

Totaal Lonen en salarissen	<u>15.479.338</u>	<u>13.623.141</u>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------

Werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Stadlander gemiddeld 179 werknemers in dienst.

(in 2022 was dit aantal 168)

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountantsshonoraria

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	227.748	173.911
Andere controlewerkzaamheden (dVI)	<u>9.755</u>	<u>8.989</u>
	<u>237.504</u>	<u>182.900</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de facturen voor de werkzaamheden die in 2023 resp. 2022 die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

10.8 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

10.8.1 Balans DAEB per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023		31-12-2022		PASSIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	€		€			€		€	
Vaste activa					Eigen vermogen				
Vastgoedbeleggingen					Herwaarderingsreserve	961.575.266		1.190.838.908	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.731.994.106		1.930.800.222		Overige reserves	522.646.907		529.361.726	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.627.533		29.973.492		Totaal van eigen vermogen		1.484.222.173		1.720.200.634
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.539.074		35.753.761		Voorzieningen				
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.782.160.713		1.996.527.475		Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.925.451		42.229.769	
Materiële Vaste Activa					Overige voorzieningen	613.936		629.938	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.765.357		1.908.609		Totaal van voorzieningen		16.539.387		42.859.707
Totaal van materiële vast activa	1.765.357		1.908.609		Langlopende schulden				
Financiële Vaste activa					Schulden aan banken	466.964.918		458.773.590	
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in					Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken				
groepsmaatschappijen	173.883.316		190.582.569		verkocht onder voorwaarden	25.431.527		25.816.578	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	35.620.000		38.360.000		Overige schulden	1.134.460		1.059.543	
Latente belastingvorderingen	2.658.942		1.876.810		Totaal van langlopende schulden		493.530.905		485.649.711
Overige vorderingen	-		-		Kortlopende schulden				
Totaal van financiële vast activa	212.162.258		230.819.379		Schulden aan banken	6.420.654		1.376.155	
Totaal vaste activa	1.996.088.328		2.229.255.463		Schulden aan leveranciers	9.042.735		9.741.051	
Vlottende activa					Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.807.854		4.419.071	
Voorraden					Schulden aan gemeenten	94.142		172	
Overige voorraden	-		248.051		Overlopende passiva	8.763.039		7.740.109	
Totaal van voorraden	-		248.051		Totaal van kortlopende schulden		29.128.425		23.276.558
Vorderingen					Totaal van passiva		2.023.420.889		2.271.986.610
Huurdebiteuren	1.095.463		973.662						
Overheid	22.390		9.987						
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.511.734		-						
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.884.315		12.299.059						
Overige vorderingen	304.156		426.594						
Overlopende activa	1.026.744		3.274.324						
Totaal van vorderingen	13.844.802		16.983.626						
Liquide middelen	13.487.760		25.499.476						
Totaal van vlottende activa	27.332.562		42.731.153						
Totaal van activa	2.023.420.890		2.271.986.616						

10.8.2 Winst- en verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	90.799.375	90.016.812
Opbrengsten servicecontracten	3.651.861	2.306.052
Lasten servicecontracten	-3.546.424	-2.235.056
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10.636.946	-9.504.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.295.585	-32.681.851
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-4.235.207</u>	<u>-10.451.562</u>
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.737.072	37.450.381
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.268.830	9.235.694
Toegerekende organisatiekosten	-122.790	-107.005
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-6.139.883</u>	<u>-6.393.028</u>
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.006.157	2.735.661
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-28.540.993	-54.702.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-218.075.533	9.774.983
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>161.743</u>	<u>372.218</u>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-246.454.783	-44.554.851
Opbrengsten overige activiteiten	2.778.659	2.948.506
Kosten overige activiteiten	<u>-1.024.467</u>	<u>-1.364.942</u>
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten	1.754.192	1.583.564
Overige organisatiekosten	-2.951.877	-2.016.397
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.715.759	-1.615.582
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.210.520	1.915.379
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-12.328.581</u>	<u>-12.085.437</u>
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-11.118.061</u>	<u>-10.170.058</u>
Totaal van resultaat voor belastingen	-218.743.059	-16.587.282
Belastingen	-536.150	-5.416.448
Resultaat uit deelnemingen	-16.699.252	-13.346.991
Total van netto resultaat na belastingen	<u>-235.978.461</u>	<u>-35.350.721</u>

10.8.3 Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

(directe methode)

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
	€		€
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	92.762.732		91.858.202
Vergoedingen	2.523.527		1.853.920
Overige bedrijfsontvangsten	2.165.168		353.794
Ontvangen interest	1.214.769		1.908.711
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	98.666.197		95.974.626
Uitgaven			
Erfpacht	25.485		23.805
Betalingen aan werknemers	12.352.316		11.591.138
Onderhoudsuitgaven	31.687.553		29.465.279
Overige bedrijfsuitgaven	13.703.631		10.401.747
Betaalde interest	12.572.703		12.648.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	641.626		226.442
Verhuurderheffing	-		6.391.736
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.002.264		1.343.570
Vennootschapsbelasting	-2.096.462		9.807.500
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	69.889.116		81.899.235
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	28.777.081		14.075.391
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.653.312		8.735.179
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	263.963		406.146
Verkoopontvangsten grond	383.603		7.786.645
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	9.300.878		16.927.970
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	34.551.468		24.658.457
Verbeteruitgaven	25.967.632		10.881.183
Aankoop	-		2.671.669
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	93.654		-
Sloopuitgaven	4.890.570		6.159.371
Investerings overig	1.162.601		13.164
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	66.665.925		44.383.843
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-57.365.047		-27.455.873
FVA			
Ontvangsten overig	2.740.000		25.033.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	2.740.000		25.033.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54.625.047		-2.422.873
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000		-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	15.000.000		-
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	1.163.749		7.308.640
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	1.163.749		7.308.640
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.836.251		-7.308.640
Toename (afname) van geldmiddelen	-12.011.716		4.343.877
	-12.011.716		4.343.877
Geldmiddelen aan het begin van de periode	25.499.476		21.155.599
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.487.760		25.499.476
	-12.011.716		4.343.877

10.8.4 Balans Niet-DAEB per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023		31-12-2022		PASSIVA	31-12-2023		31-12-2022	
	€	€	€	€		€	€		
Vaste activa					Eigen vermogen				
Immateriële vaste activa	401.427		808.713		Herwaarderingsreserve	50.975.274	66.729.684		
Vastgoedbeleggingen					Overige reserves	<u>122.908.042</u>	<u>123.852.883</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	231.650.204		241.351.500		Totaal van eigen vermogen	173.883.316		190.582.567	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.283.847		10.121.316		Voorzieningen				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.458.641</u>		<u>1.119.518</u>		Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	170.300		
Totaal van vastgoedbeleggingen	244.392.692		252.592.334		Overige voorzieningen	<u>3.091.729</u>	<u>3.094.120</u>		
Materiële Vaste Activa					Totaal van voorzieningen	3.091.729		3.264.420	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>576.175</u>		<u>760.853</u>		Langlopende schulden				
Totaal van materiële vast activa	576.175		760.853		Schulden aan banken	27.000.000	23.562.500		
Financiële Vaste activa					Schulden aan groepsmaatschappijen	35.620.000	38.360.000		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-		550.001		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.342.875	6.327.765		
Latente belastingvorderingen	3.505.174		1.744.176		Overige schulden	<u>532.560</u>	<u>498.875</u>		
Overige vorderingen	<u>64.721</u>		<u>79.810</u>		Totaal van langlopende schulden	69.495.435		68.749.140	
Totaal van financiële vast activa	<u>3.569.895</u>		<u>2.373.987</u>		Kortlopende schulden				
Totaal vaste activa	<u>248.538.762</u>		<u>256.535.887</u>		Schulden aan banken	1.500.000	1.437.500		
Vlottende activa					Schulden aan leveranciers	664.065	527.037		
Voorraden					Schulden aan groepsmaatschappijen	2.511.734	410.654		
Overige voorraden	<u>1.353.393</u>		<u>2.196.498</u>		Belastingen en premies sociale verzekeringen	234.257	147.565		
Totaal van voorraden	1.353.393		2.196.498		Schulden aan gemeenten	1.254	-		
Vorderingen					Overlopende passiva	<u>479.409</u>	<u>456.796</u>		
Huurdebiteuren	84.861		87.955		Totaal van kortlopende schulden	5.390.719		2.979.552	
Overheid	3.346								
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	81.500		1.248.273						
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.394.720		1.904.969						
Overige vorderingen	18.989		1.231						
Overlopende activa	<u>-15.799</u>		<u>295.102</u>						
Totaal van vorderingen	1.567.617		3.537.530						
Liquide middelen	-		3.305.767						
Totaal van vlottende activa	<u>2.921.010</u>		<u>9.039.795</u>						
Totaal van activa	<u>251.861.199</u>		<u>265.575.682</u>		Totaal van passiva	<u>251.861.199</u>	<u>265.575.679</u>		

10.8.5 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	12.116.981	11.722.509
Opbrengsten servicecontracten	491.162	337.544
Lasten servicecontracten	-700.608	-387.554
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.134.213	-2.388.042
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.371.819	-3.447.085
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-493.876	-463.841
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.907.628	5.373.531
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	962.474	4.774.183
Toegerekende organisatiekosten	-26.425	-30.479
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-797.150	-3.997.359
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	138.899	746.345
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-403.413	-1.585.623
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.286.787	-14.341.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	147.421	258.568
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.542.778	-15.668.381
Opbrengsten overige activiteiten	308.890	280.152
Kosten overige activiteiten	-491.049	-559.039
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten	-182.159	-278.887
Overige organisatiekosten	-455.800	-431.624
Kosten omtrent leefbaarheid	-327.555	-392.596
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.894	31.648
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.810.394	-1.954.249
Totaal van financiële baten en lasten	-1.801.500	-1.922.601
Totaal van resultaat voor belastingen	-18.263.265	-12.574.213
Belastingen	1.564.013	-736.988
Resultaat uit deelnemingen	-	-35.792
Total van netto resultaat na belastingen	-16.699.252	-13.346.993

10.8.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023

(directe methode)

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
	€		€
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	12.319.815		11.858.816
Vergoedingen	350.795		297.499
Overige bedrijfsontvangsten	167.102		114.992
Ontvangen interest	2.583		950
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>12.840.295</u>		<u>12.272.257</u>
Betalingen aan werknemers	1.856.772		1.739.728
Onderhoudsuitgaven	3.386.008		2.829.024
Overige bedrijfsuitgaven	2.426.160		2.009.315
Betaalde interest	1.883.363		1.911.737
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	116.621		117.085
Vennootschapsbelasting	-313.264		1.528.736
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>9.355.659</u>		<u>10.135.624</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>3.484.635</u>		<u>2.136.633</u>
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	925.917		3.194.988
Verkoopontvangsten grond	-		542.164
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>925.917</u>		<u>3.737.152</u>
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	6.017.656		5.199.663
Verbeteruitgaven	2.250.916		672.350
Aankoop	474.956		2.671.669
Sloopuitgaven	29.495		6.159.371
Investerings overig	251.301		439.544
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>9.024.323</u>		<u>15.142.597</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-8.098.406</u>		<u>-11.405.445</u>
FVA			
Ontvangsten verbindingen	531.455		-
Ontvangsten overig	16.548		-
Uitgaven verbindingen	-		383.127
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>548.003</u>		<u>-383.127</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-7.550.402</u>		<u>-11.788.572</u>
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000.000		25.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>5.000.000</u>		<u>25.000.000</u>
Uitgaand			
Aflossing ongeborgde leningen	4.240.000		25.033.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>4.240.000</u>		<u>25.033.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>760.000</u>		<u>-33.000</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-3.305.767</u>		<u>-9.684.939</u>
	<u>-3.305.767</u>		<u>-9.684.939</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.305.767		4.159.665
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-		3.305.767
	<u>-3.305.767</u>		<u>-853.899</u>

10.9. Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op Stichting Stadlander. Het voor toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000, zijnde bezoldigingsklasse G voor woningcorporaties

Gegevens 2023	
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	€ 181.240
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.254
<i>Subtotaal</i>	€ 202.494
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging	€ 202.494
Het bedrag van de overschrijding	€ -
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2022	
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	€ 169.024
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.916
<i>Subtotaal</i>	€ 187.940
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging	€ 187.940
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 2023					
Bedragen x € 1,-					
	W.C. Brouwer	S.W.M.G. Cloudt	L.C.R. van Oudenaren	W.J. van der Post	A.E. Tevel
functiegegevens	waarnemend voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	voorzitter AC
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
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.
Gegevens 2022					
Bedragen x € 1,-					
	W.C. Brouwer	S.W.M.G. Cloudt	L.C.R. van Oudenaren	W.J. van der Post	A.E. Tevel
functiegegevens	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 15.700	€ 15.700	€ 15.700	€ 15.700	€ 15.700
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300

10.10 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door bestuurder d.d. 15 mei 2024

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

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 15 mei 2024

Mevrouw L.C.R. van Oudenaren (voorzitter)

De heer drs.W.J. van der Post (vice-voorzitter)

Mevrouw mr. W.C. Brouwer

Mevrouw C.W. de Kievit

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

De heer A.E. Tevel

11. 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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

12. Kengetallen

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2023

	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	12853	931	13784
Intramuraal (zorgvastgoed)	342		342
Garages en parkeerplekken	0	1622	1622
Bedrijfsruimten	8	107	115
Maatschappelijk vastgoed (inc. eigen kantoor)	21		21
	<u>13224</u>	<u>2660</u>	<u>15884</u>

Mutatieverzicht bezit 2023

	Zelfstandige huurwoningen		Intramuraal (zorgvastgoed)	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	
Aantal begin boekjaar	<u>12879</u>	<u>900</u>	Aantal begin boekjaar	377
Nieuwbouw	173	32	Nieuwbouw	
Aankoop	6	1	Aankoop	
Verkoop	-35	-2	Verkoop	
Sloop	-170		Sloop	-35
Overige mutaties			Overige mutaties	<u>342</u>
	<u>12853</u>	<u>931</u>		

	Garages en parkeerplaatsen		Bedrijfsruimten	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	0	1803	Aantal begin boekjaar	9
Nieuwbouw			Nieuwbouw	
Aankoop			Aankoop	
Verkoop		-1	Verkoop	
Sloop		-13	Sloop	-1
Overige mutaties		-167	Overige mutaties	<u>-2</u>
	<u>0</u>	<u>1622</u>		<u>8</u>

Maatschappelijk vastgoed	
Daeb	
Aantal begin boekjaar	20
Nieuwbouw	1
Aankoop	
Verkoop	
Sloop	
Overige mutaties	
	<u>21</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
- Solvabiliteit o.b.v. Beleidswaarde	49,60 %	58,30 %
- ICR (o.b.v. kasstroom betreffende jaar)	3,39	3,72
- DSCR (o.b.v. 2% aflossingsfictie)	2,62	2,92
- Loan-to-value (totaal leningen t.o.v. beleidswaarde activa in expl.)	47,83 %	38,09 %

BALANS PER WONING					
- Eigen Vermogen		€	104.068	€	120.344
- Waarde per woning	DAEB	€	130.974	€	145.337
	Niet-DAEB	€	223.170	€	239.199

WINST- EN VERLIESREKENING PER WONING				
- Totaal opbrengsten	€	7.914	€	7.757
- Overige bedrijfslasten	€	-7.769	€	-9.955
- Niet-gerealiseerde waarde verandering	€	-16.691	€	-275
- Jaarresultaat	€	-16.546	€	-2.473