

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.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	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 mutatiewoningen 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

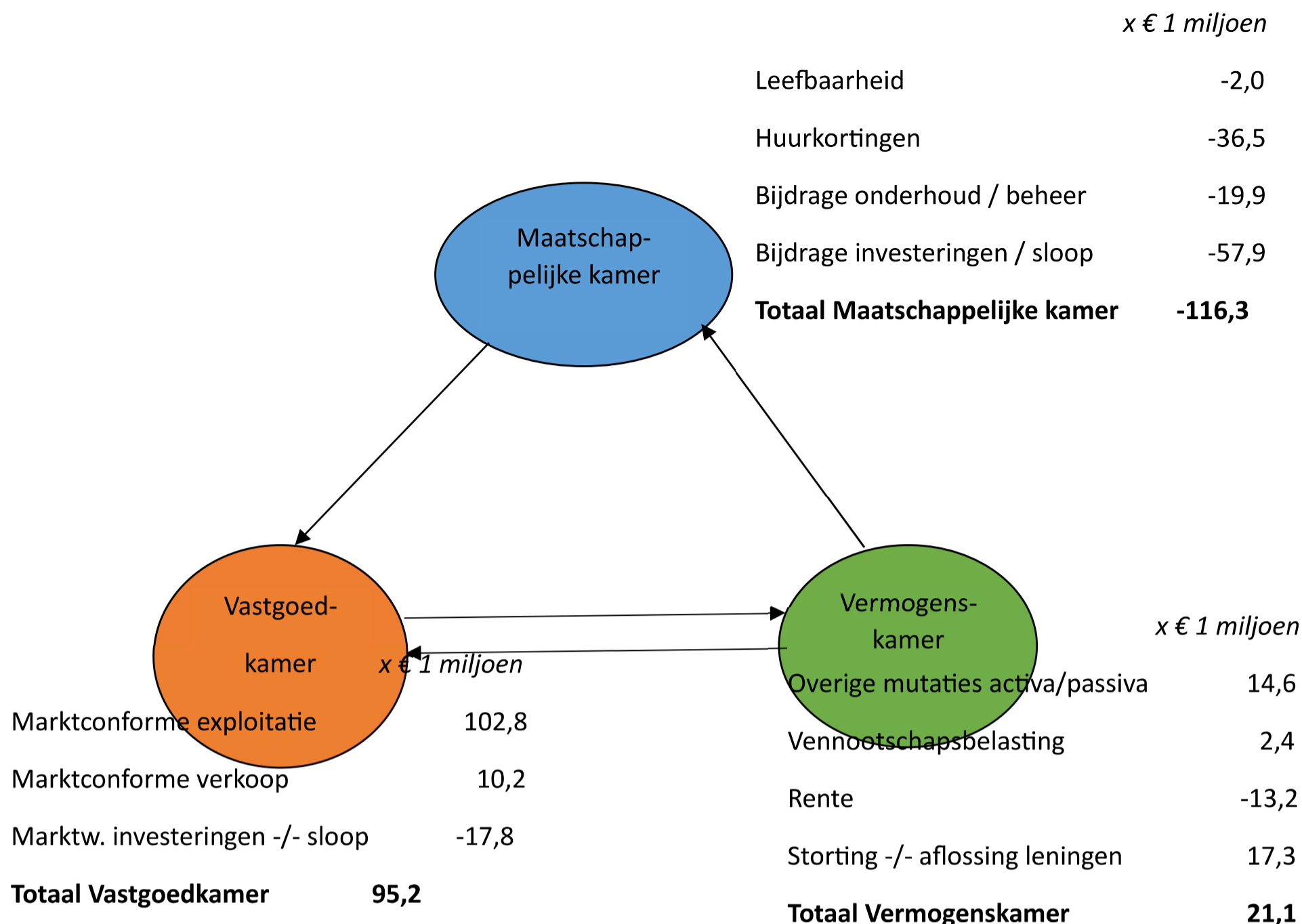
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. Omdat de verhuur van woningen op de beleggersmarkt als minder aantrekkelijk wordt gezien (vanwege inflatie en overheidsbeleid op huurprijzen) is er in 2023 een grote daling van de marktwaarde van € 238,4 miljoen. De waardeverandering 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

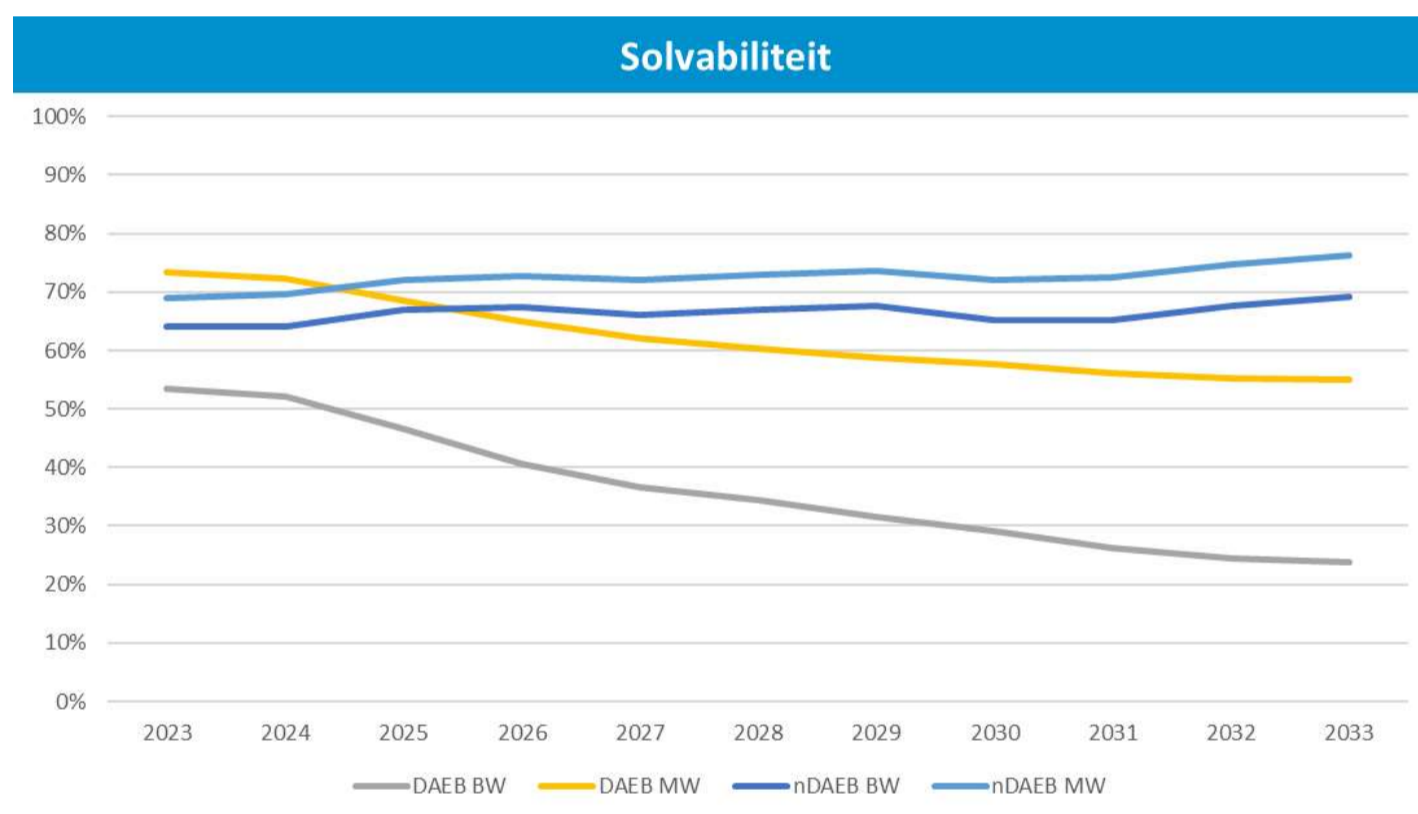
Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen: we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen 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.

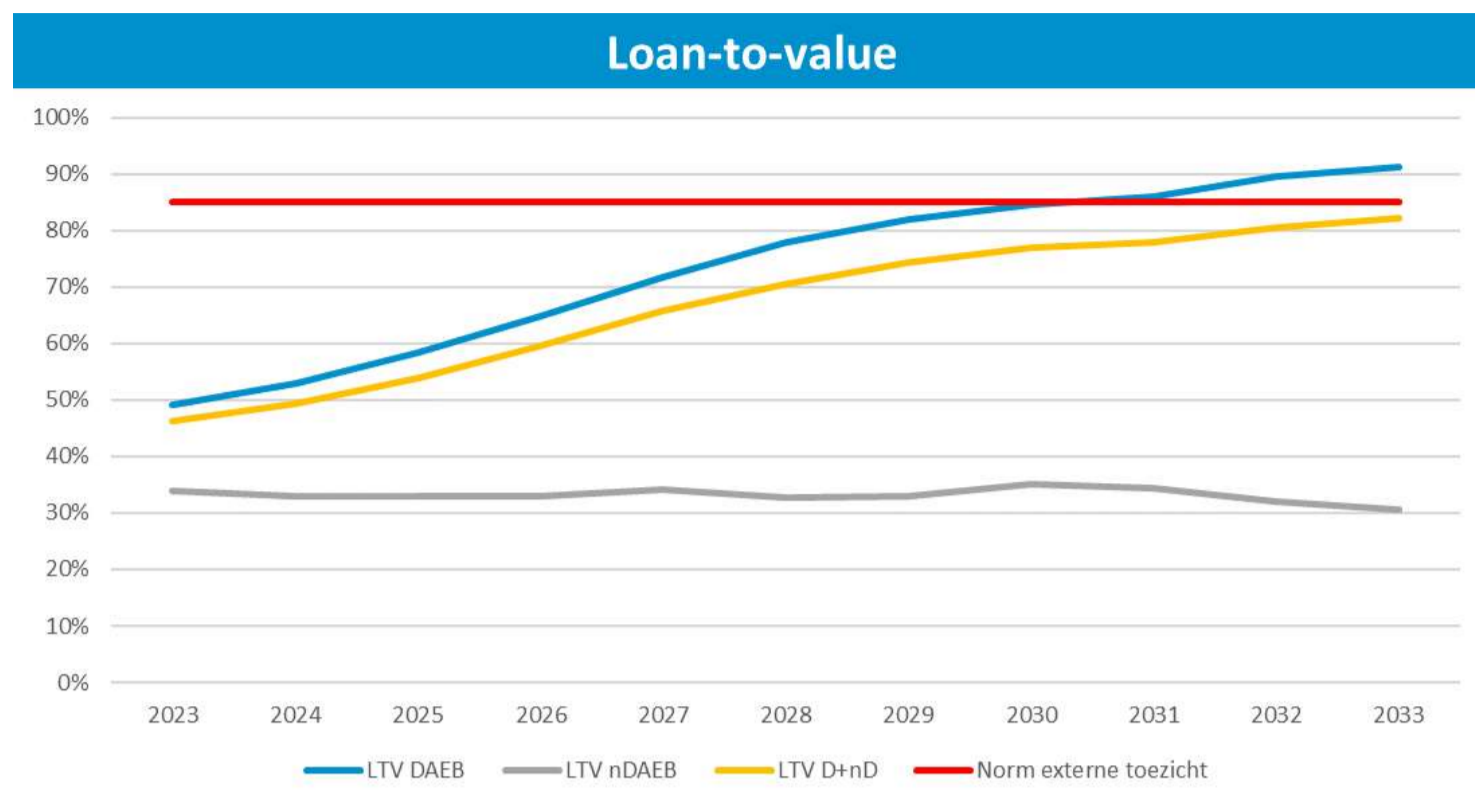
Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld:



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
investerings 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

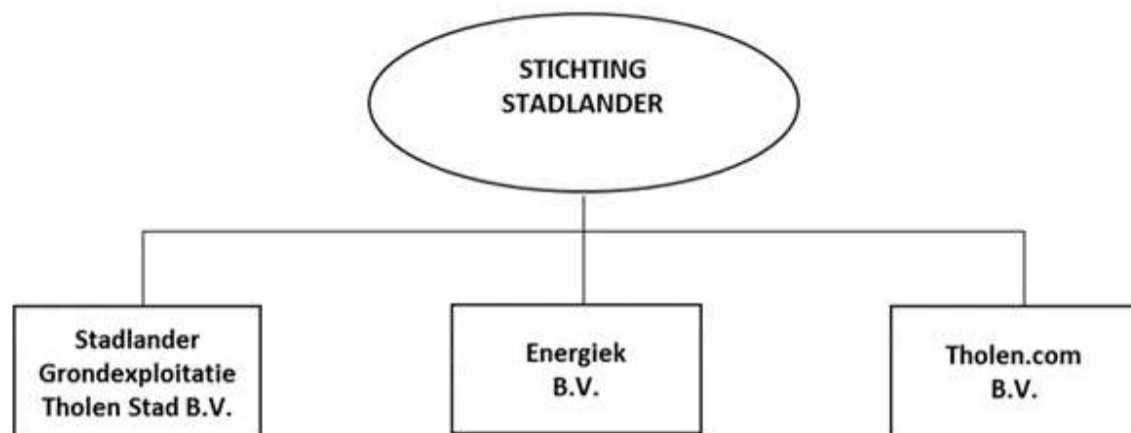
Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2023 (circa 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige 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 verbindingsstructuur 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 huurwoningen.

Wat betreft de exploitaties van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies 'betaald' wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwoninglocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden, dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2023 is geen bijdrage van de leden gevraagd.