

Jaarverslag 2025



Inhoudsopgave

I. Bestuursverslag

II. Jaarrekening

III Overige gegevens

01.

Voorwoord bestuurder

02.

Huurders waarderen onze dienstverlening

- 2.1 Waardering
- 2.2 Klachten en geschillen
- 2.3 Contact met onze huurders
- 2.4 Gepland en dagelijks onderhoud

03.

Het leven van onze huurders in wijken en buurten verbetert

- 3.1 Klantbegeleiding
- 3.2 Samenwerking met partners en huurders
- 3.3 Wijk- en buurtinitiatieven op het gebied van leefbaarheid

04.

Rond 2033 hebben we 1250 woning extra beschikbaar

- 4.1 Woningvoorraad
- 4.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB en niet-DAEB
- 4.3 Begroting en realisatie sloop
- 4.4 Oplevering nieuwbouwwoningen
- 4.5 Oplevering gerenoveerde woningen
- 4.6 Aantal nieuwe huurcontracten
- 4.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden
- 4.8 Woningzoekenden en 5 jaar maximale inschrijfduur
- 4.9 Aansluiten bij doelgroepen
- 4.10 Bemiddelingen en woningen met voorrang
- 4.11 Aanvragen voorrang en verlening
- 4.12 Tijdelijke bewoning
- 4.13 Tijdelijke huur zorgpartijen
- 4.14 Huisvesting statushouders
- 4.15 Huurverhoging
- 4.16 Bezwaarschriften jaarlijkse huurverhoging
- 4.17 Wet Tijdelijke huurkorting
- 4.18 Passend toewijzen en Europese staatssteunregeling
- 4.19 Betalingsachterstanden
- 4.20 Ontruiming
- 4.21 Fraude

05.

Duurzaamheid zit in ons DNA

06.

De organisatie

- 6.1 Organisatie in cijfers

07.

Risicomanagement

- 7.1 Risicomanagement
- 7.2 Inrichting Risicomanagement

08.

Ons huishoudboekje

- 8.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat
- 8.2 Beleidswaarde
- 8.3 Resultaatontwikkeling 2025
- 8.4 Financiële meerjarenprognose
- 8.5 Beoordeling door toezichthouders
- 8.6 Sturen op kasstromen
- 8.7 Treasury
- 8.8 Nevenstructuur
- 8.9 Deelneming

09.

Jaarverslag RvC

- 9.1 De visie op en uitvoering van het toezicht
- 9.2 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC
- 9.3 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder
- 9.4 De samenstelling van de RvC
- 9.5 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander
- 9.6 Verklaring RvC

I. Bestuursverslag

2025



Samen bouwen aan woonkansen

Wonen is de basis van een goed leven. Het geeft mensen stabiliteit, kansen en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Daarom werken we elke dag aan betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen. En aan buurten waarin mensen zich veilig voelen en onderdeel zijn van een gemeenschap.

Grote urgentie, grote uitdagingen

In de vijf gemeenten waar we dat doen, staan we voor een grote opgave. We breiden onze woningvoorraad uit en renoveren en verduurzamen 2.700 bestaande woningen. Tegelijkertijd is de wereld waarin we bouwen en verhuren veranderd. De urgentie is groot, maar projecten vragen meer voorbereidingstijd dan ooit. Waar we vroeger snel konden schakelen, moeten we nu vaak jaren vooruit plannen door netcongestie, stikstof, regelgeving en stijgende bouwkosten. Ook financieel vraagt de opgave veel: bouwrijzen zijn hoog en verduurzaming kost geld.

Focus op onze opgave

Ook het beheer van woningen wordt uitdagender. Volkshuisvesting raakt immers steeds meer aan zorg, leefbaarheid en samenleven in buurten. Er is regelmatig de verwachting dat wij mensen leren wonen of sociale problemen oplossen. We doen daarin ons best maar moeten ons blijven richten op onze kern: zorgen voor goede en prettig woningen voor al onze huurders.

Samen oplossingen zoeken

De vraagstukken waar wij als corporatie voor staan, raken steeds vaker aan het brede sociale domein. Wonen staat niet op zichzelf. Het gaat ook over welzijn, veiligheid en onderlinge verbondenheid in buurten, straten en wooncomplexen. Juist daarom is samenwerking in de regio onmisbaar. Met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook met partners als de politie zoeken we elkaar steeds vaker op. Alleen in die gezamenlijke aanpak kunnen bewoners rekenen op passende ondersteuning en blijft de sociale cohesie behouden.

Dat vraagt van maatschappelijke organisaties dat zij over hun eigen grenzen heen durven kijken om te komen tot echte oplossingen voor een probleem. Alleen dan kan gewerkt worden aan integrale oplossingen. Als corporatie doen wij dat graag. We denken mee, verbinden en dragen bij aan oplossingen, maar laten de verantwoordelijkheid wel waar deze hoort.

Ondernemende organisatie

Alles bij elkaar vraagt dit om een organisatie die scherp is, keuzes durft te maken en inventief en ondernemend werkt. We bewegen daarom naar een meer zakelijke manier van werken, maar wel met behoud van het menselijke aspect. Het afgelopen jaar hebben we processen verbeterd en een duidelijke focus aangebracht. Vanaf 2026 wordt dat zichtbaar in wijken, straten en woningen. Wat we nu doen, vertaalt zich direct in nieuwe woonkansen.

Keuzes in toewijzing

Want daar gaat het uiteindelijk om in de volkshuisvesting: woonkansen voor mensen. Daarom maken we ook in woningtoewijzing bewuste keuzes. De maximale inschrijftijd ging van drie naar vijf jaar. En om jongeren meer kans te geven, hebben we ons huurbeleid aangepast en komen er meer woningen beschikbaar in een iets hogere sociale huurprijscategorie. Want een samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken, vraagt om

diversiteit. Met mensen die werken, voor hun omgeving zorgen en actief zijn in verenigingen.

Dichtbij in buurten

Ook op andere manieren bouwen we aan buurten waar mensen elkaar écht zien. We openen bijvoorbeeld samen met TWB de ontmoetingsruimte Merope aan het Zonneplein in Bergen op Zoom, het kleine zusje van het Huis van de Wijk. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en dat maakt in deze buurten echt verschil. Ook in Steenbergen willen we zo'n plek realiseren. Daarnaast zijn er inloopsprekuren in onze wijken en kernen, waar huurders op vaste momenten terecht kunnen met vragen. Zo blijven we dichtbij onze huurders.

Ik ben trots op al dit werk van onze collega's en partners. Op de inzet, de betrokkenheid en het vermogen om steeds weer mee te bewegen. Elke woning die we opleveren - in 2025 waren dat 142 nieuwbouwwoningen en 86 gerenoveerde woningen - betekent voor mensen een nieuwe start en voor buurten nieuwe energie. Daar doen we het voor, júíst in uitdagende tijden.

Stadlander staat stevig.
Samen bouwen we stap voor stap verder.
Aan woonkansen voor iedereen.

Paul Huijsdens,
Bestuurder





02. Huurders waarderen onze dienstverlening



We staan klaar voor onze huurders. Aan de telefoon, aan de balie, via WhatsApp of bij een reparatie aan huis. Huurders nemen contact met ons op bij grote en kleine vragen. Bijvoorbeeld bij een verhuizing, een reparatie of een probleem in huis. Dat zijn vaak belangrijke momenten in hun woonleven. Juist dan willen wij duidelijk, betrouwbaar en betrokken zijn.



Hoe huurders die momenten ervaren, vinden we belangrijk. Hun waardering laat zien waar we het goed doen en waar het beter kan. In 2025 zien we een overwegend stabiel en positief beeld. Het persoonlijk contact wordt gewaardeerd en reparatieverzoeken worden goed beoordeeld. Tegelijkertijd blijven er aandachtspunten, bijvoorbeeld rond het betrekken en verlaten van een woning. Het aantal klachten en geschillen is duidelijk gedaald. Dat laat zien dat we problemen vaker op tijd oplossen. Ook werken verbeteringen in onze werkwijze door in de praktijk.

De cijfers in dit hoofdstuk zijn meer dan getallen. Ze vertellen hoe onze huurders ons ervaren. En dat is waar het om draait.





2.1 Waardering

We vragen onze huurders regelmatig hoe zij onze dienstverlening ervaren. Dat doen we met vragenlijsten. Zo zien we wat goed gaat en wat beter kan. De gemiddelde klantwaarderingcijfers laten een stabiel en positief beeld zien. Het telefonisch contact krijgt opnieuw een 7,9. Huurders vinden onze medewerkers vriendelijk en behulpzaam.

Ook de uitvoering van reparatieverzoeken worden goed beoordeeld. De waardering is zelfs iets gestegen. Huurders zijn tevreden over de snelheid en de manier waarop we reparaties uitvoeren.

De waardering voor het betrekken en verlaten van een woning is licht gedaald. Die momenten blijken voor huurders vaak intensief: er moet veel geregeld worden. Daarom werkt ons verhuurverbeterteam aan duidelijkere en tijdige informatievoorziening. Zo weten huurders vooraf precies wat er van hen wordt verwacht.

Gemiddelde klantwaarderingcijfers	2023	2024	2025
Telefonisch contact	7,7	7,9	7,9
Woning betrekken	8,0	8,3	8,1
Woning verlaten	7,4	7,7	7,5
Uitvoeren reparatieverzoeken	7,6	7,7	7,9

2.2 Klachten en geschillen

In 2025 nam het aantal klachten en geschillen duidelijk af. Het aantal zaken bij de Huurcommissie en de Regionale Geschillencommissie daalde sterk. Als een zaak toch bij de Huurcommissie terechtkwam, kreeg Stadlander in de meeste gevallen gelijk.

We merken dat duidelijke communicatie helpt. Door huurders op tijd goed te informeren en het gesprek aan te gaan als er vragen of onduidelijkheden zijn, komen we eerder en vaker samen tot een oplossing.

Klachten en geschillen	2023	2024	2025
Telefonisch contact	10	14	3
Huurcommissie huurder in het gelijk gesteld	4	2	1
Huurcommissie bemiddeld	1	2	0
Huurcommissie Stadlander in het gelijk gesteld	1	5	11
Huurcommissie afwachting uitspraak	4	5	1
Regionale Geschillencommissie (RGC) meldingen	4	12	1

2.3 Contact met onze huurders

De medewerkers van ons klanthuis staan tijdens openingstijden klaar om huurders en woningzoekenden te helpen. Dat doen zij telefonisch, online en aan de balie.

In 2025 is het aantal telefoongesprekken licht gedaald. Dit komt onder andere doordat woningzoekenden via een nieuwe keuzemogelijkheid in het telefoonmenu direct bij het juiste team uitkomen. Ook waren er geen periodes met langdurig slecht weer, wat normaal zorgt voor extra meldingen. De gemiddelde wachttijd aan de telefoon daalde verder naar 151 seconden in 2025. Op maandagochtend en in de ochtenduren is het wel drukker, waardoor wachttijden dan kunnen oplopen.

We zien een duidelijke stijging in het gebruik van WhatsApp. Dit komt vooral doordat bij reparatieverzoeken vaak foto's via de app worden aangeleverd.

Klantcontact online en offline	2023	2024	2025
Telefoon	43.209	44.581	40.942
Whatsapp	8.142	7.393	9.877
Online vragen via mail of website	15.727	16.499	14.928
Aanvragen via Mijn Stadlander	4.457	4.177	4.050
Overig	1.406	1.026	285

2.4 Gepland en dagelijks onderhoud

Goed onderhoud is de basis voor prettig en veilig wonen. Een woning moet passen bij de eisen van deze tijd én goed blijven functioneren. Daarom investeren we steeds in onderhoud en verbeteringen.

In 2024 liep een deel van het geplande werk vertraging op door de overgang naar vaste samenwerkingspartners. In 2025 werd dan ook nog een deel van 2024 uitgevoerd. We verwachten dat het gepland onderhoud en verbeteringen in 2026 weer volgens planning verlopen.



Type onderhoud	2023	2024	2025
Gepland onderhoud en verbeteringen	8,1 miljoen	9,3 miljoen	15,5 miljoen
Schilderwerk verricht en gevelonderhoud	1 miljoen	0,7 miljoen	6,15 miljoen

Dagelijks onderhoud

Goed onderhoud zie je soms niet, maar merk je direct als het ontbreekt. Een lekkende leiding, een deur die klemt of een slot dat niet soepel draait: Stadlander zorgt voor snelle reparaties.

Wanneer een woning vrijkomt, voeren we mutatieonderhoud uit. We brengen de woning dan weer in goede staat voor de volgende huurder. Door de aanhoudende druk op de woningmarkt wisselden in 2025 minder huurders van woning. Dat leidde ook tot minder mutatieonderhoud.

Daarnaast hebben we afspraken met vaste partijen voor contractonderhoud, zoals het jaarlijkse onderhoud aan cv-ketels. Uit dat periodieke onderhoud kan ook planmatig werk voortkomen, bijvoorbeeld wanneer vervanging nodig is.

Waar we asbest tegenkomen, verwijderen we dit zoveel mogelijk. In complexen met zowel huur- als koopwoningen dragen we via de Vereniging van Eigenaren (VvE) bij aan het gezamenlijke onderhoud.

De totale uitgaven aan onderhoud zijn in 2025 per saldo gedaald. Dat hangt samen met het lagere aantal mutaties, het aantal woningen dat werd gesloopt of gerenoveerd én de prijsstijgingen voor onderhoud.

Type onderhoud	2023	2024	2025
Reparatie- en mutatieonderhoud	19,7 miljoen	20,6 miljoen	18 miljoen
Contractonderhoud	6,1 miljoen	7,9 miljoen	7,4 miljoen
Overig onderhoud (o.a. asbest en VvE's)	1,8 miljoen	1,2 miljoen	1,5 miljoen

Aanbrengen binnenpakketten

Badkamer, keuken of toilet dringend aan vervanging toe? Dat mag je als huurder aanvragen. Als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden, brengen we zo'n binnenpakket aan. Dat gebeurt ook wanneer een woning vrijkomt en een nieuwe huurder krijgt.

In 2025 stegen wederom de kosten van de vraaggestuurde binnenpakketten. Dat kwam onder andere door het zogenoemde domino-effect: als in een straat één woning wordt aangepakt, volgen er vaak meer. Ook de stijgende materiaalkosten spelen een rol.

Type onderhoud	2023	2024	2025
Vraaggestuurde binnenpakketten	1,44 miljoen	2,1 miljoen	2,3 miljoen
Binnenpakketten tijdens mutatie	2,65 miljoen	2,25 miljoen	3,01 miljoen



Interview

‘Altijd bereikbaar, altijd persoonlijk’



Een lekkage, een uitgevallen verwarming, jezelf buitensluiten. Dat gebeurt natuurlijk ook buiten kantooruren. Om te zorgen dat huurders ook dan snel en goed geholpen worden, werkt Stadlander samen met meldkamer Brux. Directeur-eigenaar Monique Snepvangers vertelt hoe die samenwerking werkt.

Bel je als huurder in de avond of in het weekend met Stadlander? Dan voelt het alsof je een Stadlander-collega aan de lijn krijgt. ‘Samen behouden we de herkenbaarheid en kwaliteit’, vertelt Monique. ‘Ons doel is helder: zorgen dat huurders snel geholpen worden. Dus luisteren we niet alleen, we schakelen ook de juiste mensen in. Van loodgieter tot glaszetter. Zo hielpen we laatst een huurder die zichzelf had buitengesloten. Terwijl hij bij de buurman wachtte, regelde onze centralist de juiste vakman.’

Professioneel én persoonlijk

Het werk doet Brux met een vaste kern centralisten. ‘We werken zonder script want we willen het persoonlijk houden. We luisteren écht in plaats van een vragenlijstje af te werken. Voor Stadlander werkt ons team vanuit Bergen op Zoom, dichtbij de mensen en de cultuur van de regio. Ze kennen de regio en spreken de taal van de beller én van Stadlander. We stemmen het gesprek ook steeds af op het type beller. Hoe spreek je iemand aan; met “je” of “u”? Welke toon past bij deze situatie? Zo creëren we een mooie middenweg tussen professionaliteit en persoonlijke benadering.’

Herkenbaarheid en kwaliteit


Bij piekdrukke zijn er oproepcentralisten beschikbaar om wachttijden laag te houden. ‘Gemiddeld worden telefoontjes binnen 1 tot 3 minuten aangenomen. Dat is prettig want mensen bellen niet zomaar. En als het een keer fout gaat, nemen we dat erg serieus. Een huurder kwam eens door een technische storing niet bij ons terecht. Dat mag niet gebeuren. We hebben de fout opgelost en de huurder persoonlijke excuses aangeboden. Bij alles wat we doen gaat het om de menselijke maat,’ legt Monique uit.

Samen de service naar een hoger niveau tillen

Brux is dus veel meer dan alleen een meldkamer. Monique: ‘Wij willen echt de schakel zijn die Stadlander, huurders en leveranciers met elkaar verbindt. De naam Brux komt voort uit een kruispunt en een brug. Wij slaan de brug op het kruispunt: we staan klaar voor de beller, coördineren de juiste mensen en zorgen dat iedereen goed wordt geholpen. Zo houden we de lijnen kort en kunnen we problemen direct oplossen. En tillen we samen de dienstverlening naar een hoger niveau.’



03. Het leven van onze huurders in wijken en buurten verbetert

 Het leven in onze wijken en buurten verandert, en daarmee ook de ondersteuning die huurders nodig hebben. We zien dat situaties soms complexer worden en dat niet iedereen volledig zelfstandig kan wonen. Daarom werken we nauw samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere partners. Door vroegtijdig signalen te delen en afspraken te maken, kunnen we huurders beter ondersteunen en problemen in de woonomgeving sneller aanpakken.



Tegelijkertijd zien we dat veel huurders zich juist actief inzetten voor hun buurt. Zij dragen bij aan sterke, sociale en leefbare wijken. Samen met bewoners en partners blijven we investeren in initiatieven die ontmoeting stimuleren, de leefbaarheid versterken en zorgen voor een prettige woonomgeving voor iedereen.



3.1 Klantbegeleiding

We merken dat huurdersproblemen ingewikkelder worden. Sommige mensen kunnen niet volledig zelfstandig wonen, maar hebben wel een woning nodig. Daarom werkt Stadlander nauw samen met gemeenten en zorgpartners. Waar nodig maken we extra afspraken in het huurcontract om huurders te ondersteunen. Toch ontstaat er soms overlast, bijvoorbeeld door problemen op het gebied van gezondheid, verslaving, financiën of beperkte zelfredzaamheid.

Overleggen en procesregie

We vinden het belangrijk om goed en regelmatig contact te hebben met lokale gemeenten en (zorg)partners zodat we tijdig signalen kunnen uitwisselen. In 2025 namen we deel aan het MASS-overleg in Tholen en het OGGZ-overleg van de gemeente Bergen op Zoom. We sluiten ook steeds aan bij netwerkoeverleggen in de gemeente Woensdrecht.

Regionale Voorrangregeling en Housing First

De Regionale Voorrangregeling is een gezamenlijke afspraak tussen West-Brabantse woningcorporaties, gemeenten en intramurale zorgorganisaties. Het doel is om kwetsbare inwoners sneller aan passende woonruimte te helpen. In 2025 zijn via deze regeling 46 mensen met voorrang gehuisvest, waarvan 16 door Stadlander.

Binnen het project Housing First - een aanpak waarbij mensen die dakloos zijn eerst een eigen woning krijgen en daarna begeleiding ontvangen - liepen in 2025 drie trajecten. Eén traject is succesvol afgerond, één casus is beëindigd en één traject loopt door in 2026.

(T)huis voorop

In 2026 maakt de Regionale Voorrangregeling plaats voor (T)huis voorop. (Met (T)huis voorop bundelen gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties hun krachten om cliënten duurzaam te huisvesten in een

reguliere woning, gecombineerd met de juiste zorg en ondersteuning. Zo werken we aan een stabiele woonomgeving die bijdraagt aan herstel en participatie in de samenleving.

Om deze samenwerking goed te organiseren, wordt het Regionaal Transferpunt (RTP) ingericht. Vanaf januari 2026 kunnen zorgorganisaties bij het RTP een aanvraag indienen om cliënten te laten uitstromen naar zelfstandig wonen in de wijk, met ambulante begeleiding door een Wmo-gecontracteerde zorgaanbieder. Met deze cliënten wordt een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten, gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst.

3.2 Samenwerking met partners en huurders

Samen met huurders en partners werken we dagelijks aan sterke, leefbare wijken. Door goed contact te houden en signalen tijdig te delen, kunnen we snel inspelen op wat er speelt en initiatieven steunen die buurten socialer en veiliger maken

Pareltjes

Huurders die zich inzetten voor hun buurt en medebewoners dragen zichtbaar bij aan sterkere, socialere en prettigere wijken. Onze waardering daarvoor lieten we de afgelopen jaren zien met een attentie. In 2025 besloten we na te gaan denken over een nieuwe vorm. In 2026 ontvangen de 'pareltjes' hun waardering daarom in een nieuw jasje. Eind 2025 telden we 303 pareltjes.

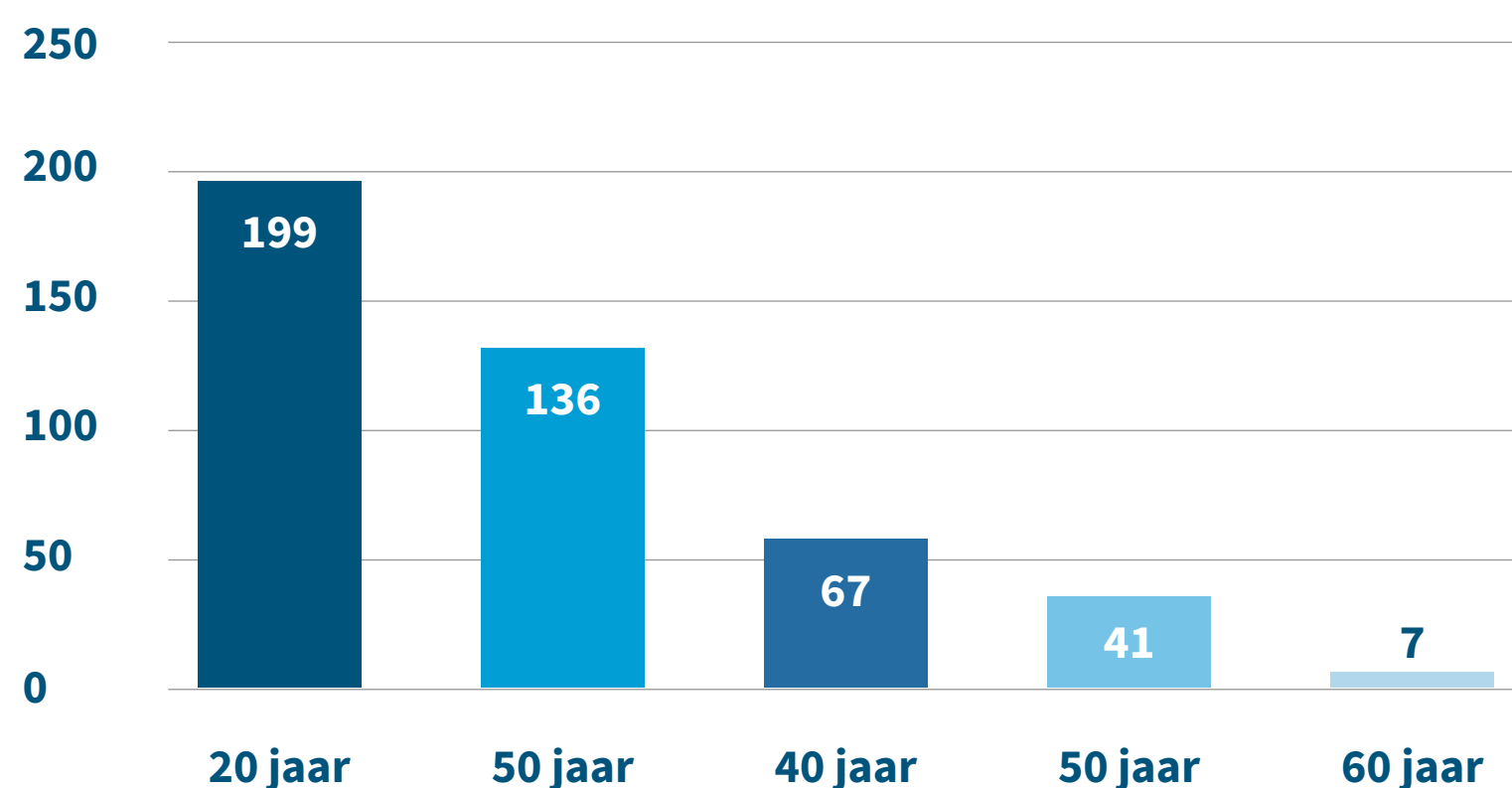
Huurdersbelangenverenigingen

In onze gesprekken met de huurdersbelangenverenigingen was het thema huurbeleid in 2025 een belangrijk onderwerp. Dit gaat zowel over de hoogte van de huurprijzen als over de vraag wie op welke woning mag reageren. Op deze onderwerpen hebben de verenigingen adviesrecht. Verder zijn we gesprekken gestart met de huurdersbelangenverenigingen die huiseigenaren in het bestuur hebben. Dit mag niet volgens de wet en we werken aan de overgang naar HBV's die geheel uit huurders van Stadlander bestaan.

Huurjubilarissen

In 2025 besloten we afscheid te nemen van de manier waarop we huurjubilarissen waarderen. In 2026 maken we hiervoor een nieuw plan.

Aantal jubilarissen in 2025



3.3 Wijk- en buurtinitiatieven op het gebied van leefbaarheid

Per gemeente leest u welke activiteiten op het gebied van leefbaarheid zijn gestart of uitgevoerd. In 2025 is er bovendien een meetinstrument ontwikkeld waarmee we de leefbaarheid op complexniveau in kaart brengen. Dit geeft ons beter inzicht in wat er speelt binnen de complexen. Zo kunnen we gericht bijsturen als dat nodig is.

Gemeente Bergen Op Zoom

In de Zoomflat zijn we gestart met wekelijkse spreekuren. Ook is er een activiteitencommissie opgestart die elke maand gezellige bingo's en een lunch organiseert. In 2025 ronden we de dakrenovatie aan de Rijtuigweg-Zuid af. Daar werd meer dan 20.000 m² dak vernieuwd met 30% circulair materiaal. Een mooi resultaat dat we vierden met bewoners met pannenkoeken en chocomel.

De organisatie van de traditionele Vastenavondviering in het Gertrudishof werd in 2025 overgedragen aan Stichting Dag- en Woonvoorziening (SDW). Zo sluit het weer aan bij ons leefbaarheidsbeleid waarin we initiatieven van huurders voor huurders ondersteunen.

In de wijk Gageldonk organiseerden bewoners voor de tweede keer de Wereldreis, een wijkfestival waar ontmoeting centraal staat.

In Fort-Zeekant is een doorstroomproject gestart om huidige huurders passender te laten wonen en de veerkracht van de wijk te versterken met de vrijkomende woningen. Tijdens de buurtwandeling op Burendag 2025 bezochten zo'n 50 bewoners onze bouwplaats voor een pauzemoment met iets lekkers en een inkijkje in de plannen voor de wijk.

Op de Bergse Plaat stimuleert Stadlander samen met bewoners en de gemeente de leefbaarheid in de wijk. In het winkelcentrum ligt een

zwaaisteen die ontmoeting en vriendelijkheid aanmoedigt. De steen werd symbolisch schoongeveegd door bewoners, Stadlander en wethouder Joey van Aken als teken van samenwerking in de wijk.

Aan de Halsterseweg is de renovatie van de woningen in het Karmelietenhof afgerond. Stadlander verhuurt hier een aantal woningen aan huurders die ondersteuning krijgen met als doel om uiteindelijk zelfstandig te wonen. Samen met de GGZ en de gemeente zetten we een communitybuilder van Wijzijn in om de samenredzaamheid van bewoners te vergroten.

In 2025 maakten ruim 100 bewoners kennis met MEROPE, de nieuwe naam en nieuwe invulling van de ontmoetingsruimte aan het Zonneplein. Tijdens de inloopochtend gaven Stadlander en TWB een voorproefje van deze plek waar wonen, welzijn en zorg straks samenkomen.

Halsteren en Lepelstraat

De renovatie van het Vossepap is in 2025 opgeleverd. Dit was de eerste samenwerking met nieuwe ketenpartners, waaronder de Geluk Groep. Ondanks complicaties door een explosie is het project een groot succes geworden, met tevreden huurders en een feestelijke oplevermiddag.

Op de bouwplaats van Hart van Halsteren kregen ruim 100 leerlingen van LPS Sint Maarten een kijkje achter de schermen. Samen met Maas-Jacobs, Van Dijk Made en onze collega's lieten we hen zelf timmeren, metselen en bouwen: een inspirerende dag voor de bouwers van de toekomst.

Tijdens een inloopavond werd het plan Straotse Parel gepresenteerd, in samenwerking met de Kok Bouwgroep. Extra leuk, duurzaam en gezellig: in de Straotse Parel organiseerden we ook een 'Zonde om weg te gooien'-dag waarmee we materialen uit 21 te slopen woningen een tweede leven gaven. Bewoners struinden door huizen en tuinen, haalden bruikbare spullen op en gingen in gesprek over de toekomst van hun wijk.

Gemeente Woensdrecht

In Putte voerden we gesprekken over het complex aan de Tulpstraat, gericht op de samenwerking rond een multifunctionele ruimte. We betrekken hierbij actief onze huurders en zoeken de verbinding met bewoners. Dit traject loopt door in 2026.

In Ossendrecht werd de eerder aangekondigde sloop van de Dwarsstraat geannuleerd vanwege stikstofbeperkingen. Stikstof gooide ook roet in het eten voor de nieuwbouw van 18 woningen in Putte aan de Postbaan en Zr. Will van Hooijdonkstraat. Helaas kunnen we nog niet starten met de geplande nieuwbouw. We bleven nauw in contact met de bewoners, die opgelucht reageerden op dit besluit. Het laat zien dat plannen soms moeten worden bijgesteld maar dat we daarbij altijd oog houden voor onze huurders.

De samenwerking met de gemeente Woensdrecht verloopt zeer goed. De communicatie met externe partners is sterk en de lijnen zijn kort. Dat bleek uit meerdere casussen waarin partijen samen passende oplossingen vonden voor huurders, maar soms ook doorpakten om in overlastgevende situaties tot de juiste afspraken te komen.

Gemeente Steenberg

Elke dag komen bewoners van De Clockskens in Steenberg naar 't Praathuis in de binnentuin. Om te biljarten, een spelletje te doen of een kopje koffie te drinken en een praatje te maken. De sjoel- en bingobijeenkomsten zijn ook populair. Stadlander gaf hiervoor nieuwe tafels en stoelen. Ook kwam er op verzoek van de huurders een jeu-de-boulesbaan in de binnentuin van de Clockskens. Het feestelijke openingsmoment was een groot succes. De spreekuren in Nieuw-Vossemeer en Kruisland verliepen zoals ieder jaar: er was voldoende inloop en bewoners weten ons goed te vinden.

Bij de 39 woningen aan de Gummarusvelden en het Doktersdreefje organiseerden we ook een 'Zonde om weg te gooien'-dag. Bewoners struinden door huizen en tuinen, haalden bruikbare spullen op en genoten van de ontmoetingen.

Gemeente Roosendaal

In Roosendaal hebben we ingezet op meer zichtbaarheid. Onder andere door aanwezig te zijn bij diverse bijeenkomsten en actiever samen te werken met partners, zoals tijdens de bijeenkomst over de ABCD-methode. Daarnaast zijn we aangesloten bij meerdere spreekuren, waardoor bewoners ons makkelijker weten te vinden.





Interview

Elenahof geniet van nieuwe tuin

Mooie borders vol verse beplanting, strakke paden, verlichting op zonne-energie, een waterpartij, fruitboompjes. In een hoek een zitje afgeschermd met stevig schaduwdoek. Plus een aantal kweektafels. De opgewekte gezichten van Adri, Adrie en Rietje spreken voor zich. De bewoners van Elenahof in Stavenisse zijn meer dan te spreken over hun nieuwe tuin.

Elf woningen telt Elenahof. De bewoners wonen er zelfstandig, met als het nodig is wat ondersteuning van zorgorganisatie Allévo. Tot begin 2025 had het wooncomplex een verwaarloosde tuin met veel struiken en een overmaat aan onkruid. Stadlander besloot te investeren in een nieuwe tuin. De bewoners genieten er volop van.

Zelf meegedacht

‘We drinken ’s ochtends om 9 uur al koffie buiten. En als het wat minder warm is, maken we legpuzzels aan een tafel’, vertellen Adri, Adrie en Rietje. ‘We zijn er heel blij mee.’ Een mooi resultaat, waar de bewoners zelf aan bijdroegen. Verheij, onze vaste partner voor groen, verzorgde de aanleg. Maar pas nadat de bewoners het ontwerp hadden gezien. ‘We mochten daar ook echt iets van vinden’, leggen Adri, Adrie en Rietje uit. ‘Het zag er al goed uit maar we wilden ook graag nog kweektafels. Die zijn er gekomen! We hebben boontjes gezaaid en gezegd: iedereen mag ervan eten.’

Voor iedereen, door iedereen

Dat past helemaal bij de opzet van de mooie tuin. Die is namelijk bedoeld voor álle bewoners. Daar hoort ook bij: er samen voor zorgen. En dat doen de dames. Zo kan Rietje, met bijna 90 jaar de oudste bewoonster, geen vuiltje zien staan. ‘Verheij doet van tijd tot tijd het onderhoud, maar we werken zelf ook mee. Ik ben eerst begonnen om onkruid weg te halen bij mijn woning. Maar ja, dan loop je wat verder de tuin en zie je het daar ook. Dus toen ben ik verder gegaan.’ Dat er zorg aan wordt besteed zie je ook aan de bloemen die de omgeving kleuren. ‘Wat er mooi uitziet, wil je graag zo houden. Dus iedereen doet wat hij kan’, vat Adrie het samen.

Oase van rust

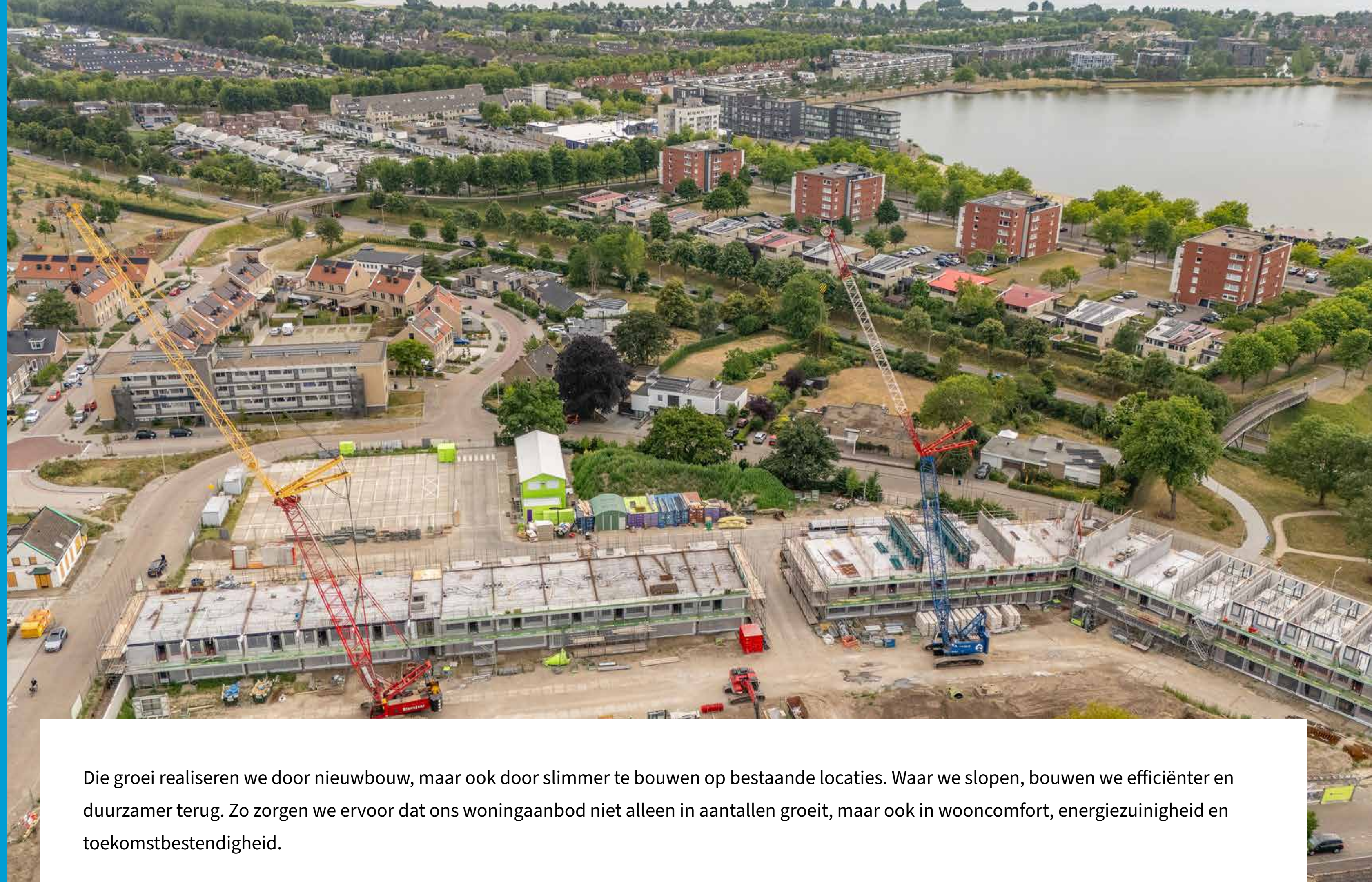
De nieuwe tuin is alles bij elkaar dus echt een verademing. Het voegt nog eens iets extra’s toe aan dit toch al fijne wooncomplex. ‘Het ligt aan de toegangsweg van het dorp, maar toch wonen we hier in een oase van rust. Bovendien hebben we ook de huisarts en de fysio vlakbij, die zitten in het voorste gedeelte van het complex. Handig, want we zijn niet meer de jongsten.’ Het is wel duidelijk en de vrolijke gezichten van Adri, Adrie en Rietje zeggen meer dan genoeg: Elenahof, daar word je blij van!



04. Rond 2033 hebben we 1250 woningen extra beschikbaar



De vraag naar woningen blijft groot. Daarom bouwen we doelgericht aan uitbreiding van onze woningvoorraad. Onze ambitie is helder: rond 2033 hebben we circa 1250 extra woningen.



Die groei realiseren we door nieuwbouw, maar ook door slimmer te bouwen op bestaande locaties. Waar we slopen, bouwen we efficiënter en duurzamer terug. Zo zorgen we ervoor dat ons woningaanbod niet alleen in aantallen groeit, maar ook in wooncomfort, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid.

Met deze uitbreiding dragen we bij aan kortere wachttijden, meer kansen op een passend thuis voor verschillende doelgroepen én gemengde, leefbare wijken.

4.1 Woningvoorraad

Bouwen betekent voor Stadlander meer dan alleen méér woningen toevoegen. We verhogen ook de kwaliteit van bestaande woningen, op een duurzame manier. We kijken steeds of we woningen nog kunnen aanpassen aan deze tijd, bijvoorbeeld door ze zo energiezuinig mogelijk te maken. Lukt dat niet? Dan slopen we en bouwen we op dezelfde plek efficiënter en beter terug.

Hoe bouwen we?

- Slim verdichten op eigen locaties – Waar we slopen, bouwen we efficiënter terug
- Samenwerken met ontwikkelaars – Bij nieuwbouwprojecten moeten commerciële partijen minimaal 30% sociale huur realiseren. Dit biedt kansen om sneller en slimmer te bouwen.
- Duurzaam renoveren – We maken bestaande woningen energiezuiniger en klaar voor de toekomst.

4.2 Verdeling bezit in huurklassen en splitsing DAEB en niet-DAEB

Volgens de Woningwet delen we onze huurwoningen in twee groepen: DAEB en niet-DAEB. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang en betreft onze sociale huurwoningen. Niet-DAEB gaat over middenhuur- en vrijesectorwoningen.

Het totale aantal woningen is vrijwel gelijk gebleven (12.848 DEAB woningen en 929 niet-DAEB woningen in 2024). In Bergen op Zoom nam het aantal woningen toe door de oplevering van nieuwbouw. In Steenbergen en Tholen daalde het aantal woningen licht, doordat daar woningen zijn gesloopt waarvoor nog geen nieuwbouw is teruggekomen.

DAEB	<= € 477,20	<= € 731,93	<= € 900,07	<= € 900,07	Totaal
Bergen op Zoom	546	6.263	1.520	115	8.444
Roosendaal	11	187	56	8	262
Steenbergen	151	1.049	226	21	1.447
Tholen	199	1.702	362	11	2.274
Woensdrecht	33	315	99	14	461
Totaal	940	9.516	2.263	169	12.888

Niet-DAEB	<= € 477,20	<= € 731,93	<= € 900,07	<= € 900,07	Totaal
Bergen op Zoom	1	134	79	572	786
Roosendaal	0	0	0	0	0
Steenbergen	0	15	12	36	63
Tholen	0	1	17	19	37
Woensdrecht	0	8	4	44	56
Totaal	1	158	112	671	942



4.3 Begroting en realisatie sloop

Soms zijn woningen technisch in zo'n slechte staat dat renovatie geen goede oplossing meer is. Ook kan het duurder zijn om een woning op te knappen dan om nieuw te bouwen. Daarnaast zijn sommige woningen niet goed genoeg om meer energiezuinig te maken. In zulke situaties kiezen we voor sloop.

Zo maken we ruimte voor comfortabele, duurzame nieuwbouw die beter past bij deze tijd.

Gemeente	Plaatsnaam	Project	Woning begroot	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Lepelstraat	Straotse Parel	15	15
Steenbergen	Steenbergen	Gummarushofjes	38	38
Tholen	Tholen	Deelplan 1abc	33	33
	St. Annaland	Deelplan 2a/b	0	18
Totaal			86	104

Door het soepel doorlopen van het sociaal plan in St. Annaland zijn 18 woningen meer gesloopt dan begroot. Daarmee kunnen op deze locaties versneld nieuwe duurzame woningen worden gebouwd.



4.4 Oplevering nieuwbouwwoningen

In 2025 zijn 142 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is lager dan de 206 woningen die we hadden begroot. Het verschil komt vooral door twee projecten die zijn doorgeschoven naar een later moment.

Het project Dalwachters in Bergen op Zoom is vier maanden later gestart door bezwaarmaking. Daardoor wordt het niet eind 2025, maar in april 2026 opgeleverd. Het project Postbaan in Putte is stilgelegd door stikstofproblematiek. Voor deze locatie wordt gewerkt aan een aangepast plan. De verwachting is dat dit project in 2026 of 2027 alsnog kan worden gerealiseerd.

De overige projecten zijn volgens planning opgeleverd. In Bergen op Zoom zijn onder andere de projecten Mozartstraat (39 woningen), Gageldonk West (32 woningen) en Tuinwijk (15 woningen) volledig gerealiseerd. In Halsteren zijn 32 woningen in Halsteren Centrum opgeleverd. In de gemeente Tholen zijn in Scherpenisse 5 woningen en in Sint Maartensdijk 19 woningen toegevoegd.

Gemeente	Plaatsnaam	Project	Begroot	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Halsteren	Mozartstraat	39	39
	Bergen op Zoom	Gageldonk West	32	32
	Halsteren	Hart van Halsteren	32	32
	Bergen op Zoom	Karmelietenhof	15	15
	Bergen op Zoom	Dalwachters	46	0
Tholen	Scherpenisse		5	5
	Sint Maartensdijk		19	19
Woensdrecht	Putte	Postbaan	18	0
Totaal			206	142



4.5 Oplevering gerenoveerde woningen

In 2025 zijn 86 woningen gerenoveerd. Dat is minder dan de 192 woningen die we hadden voorzien. Het verschil wordt vooral verklaard door twee projecten die zijn doorgeschoven naar 2026.

De renovatie van de Guido Gezellelaan wordt uitgevoerd in onbewoonde staat. Dat vraagt extra voorbereiding, onder andere voor het verhuizen van bewoners en het plannen van de werkzaamheden. Hierdoor start dit project

pas medio 2026. Ook het project Lievenshovelaan e.o. liep vertraging op. Er waren problemen rond het vernieuwen van de afleversets van de warmtevoorziening. Daardoor wordt dit project naar verwachting in maart 2026 opgeleverd.

De overige projecten zijn volgens planning afgerond. In Lepelstraat (Vossepad) zijn 14 woningen gerenoveerd en in Tuinwijk 72 woningen. Deze projecten zorgen voor energiezuinigere en toekomstbestendige woningen.

Gemeente	Plaatsnaam	Project	Begroot	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Lepelstraat	Vossepad	14	14
	Bergen op Zoom	Tuinwijk	72	72
	Bergen op Zoom	Lievenshovelaan e.o.	70	0
	Bergen op Zoom	Guido Gezellelaan – fase 1	36	0
Totaal			192	86

4.6 Aantal nieuwe huurcontracten

In 2025 hebben we in totaal 987 woningen verhuurd. Deze woningen zijn niet allemaal onder dezelfde voorwaarden verhuurd. Het gaat om reguliere verhuur, tijdelijke verhuur met zorg, tijdelijke verhuur in verband met sloop en verhuur via een intermediair.

Woningen die via een intermediair worden verhuurd, worden niet aangeboden via Zuidwestwonen. Voor deze woningen geldt geen passend toewijzen. Dat geldt ook niet voor woningen in de middenhuur en vrije sector, die overigens wel verlopen via Zuidwestwonen.

Hierdoor wijken de aantallen in de volgende teksten en tabellen enigszins af van het totaal van 987 verhuurde woningen.



Toewijzen

Wie staat er lang ingeschreven bij Zuidwestwonen? Of heeft een goede reden voor voorrang? Hoe zorgen we voor meer variatie in wijken? Het toewijzen van woningen is een complexe puzzel. Bij Stadlander kijken we verder dan alleen inschrijfduur. We letten op individuele situaties, inkomens en de samenstelling van buurten.

	2023	2024	2025
Aantal nieuwe huurcontracten reguliere verhuur	1170	990	987
Waarvan nieuwe huurcontracten nieuwbouwwoningen	164	88	127

4.7 Toewijzingsbeleid en ontwikkeling woningzoekenden

Stadlander gebruikt verschillende toewijzingsmodellen om woningen aan te bieden aan woningzoekenden. Welk model we kiezen hangt af van het woningtype, de doelgroep en de situatie in de wijk. We maken daarin bewuste keuzes. Daarom wisselen de aantallen per model per jaar van het totaal van 987 verhuurde woningen.

Toewijzingsmodel	2023	2024	2025
24-uurs model eerste reactie - Wie eerst reageert op de advertentie binnen 24 uur	5	0	1
24-uurs model inschrijfduur - Langst ingeschrevene die reageert binnen 24 uur	142	125	58
24-uurs model loting - Gelijke kans voor iedereen die binnen 24 uur reageert	5	4	3
Bemiddeling - Stadlander kiest passende huurder	191	154	261
Eerste reactie - Wie eerst reageert op advertentie	8	4	2
Inschrijfduur - Langst ingeschrevene die reageert	701	621	560
Loting - Gelijke kans voor iedereen	52	15	18
Optiemodel - wie langst op de wachtlijst voor specifieke woning krijgt aanbod	16	19	19
Snelle reageerder - Verloting tussen reageerders tussen 20.00 en 20.30 uur	3	1	0
Vrij sector 24-uurs model (inschrijfduur) - Langst ingeschrevene met vrije-sector inkomen die reageert binnen 24 uur	25	21	39
Vrije sector eerste reactie - Wie met vrije-sector inkomen eerst reageert op advertentie	6	0	0
Totaal	1154	964	961

Gemeente	Plaatsnaam	Project	Begroot	Gerealiseerd
Bergen op Zoom	Lepelstraat	Vossepad	14	14
	Bergen op Zoom	Tuinwijk	72	72
	Bergen op Zoom	Lievenshovelaan e.o.	70	0
	Bergen op Zoom	Guido Gezellelaan – fase 1	36	0
Totaal			192	86

4.8 Woningzoekenden en 5 jaar maximale inschrijfduur

Er staan zo'n 28.000 woningzoekenden ingeschreven bij Zuidwestwonen.

20% van deze woningzoekenden reageert actief op woningaanbod.

De maximale inschrijfduur is in 2025 aangepast van 3 jaar naar 5 jaar.

Woningzoekenden kunnen dus maximaal 5 jaar ingeschreven staan. De vraag naar huurwoningen is nu veel groter, dan toen we jaren terug met Zuidwestwonen startten. Met de nieuwe inschrijfduur van 5 jaar krijgen woningzoekenden meer tijd en meer kans om een woning te vinden.

Woningruil

Huurders kunnen hun woning te ruil aanbieden en reageren op andere ruilwoningen op Zuidwestwonen.nl. Zo brengen we vraag en aanbod van ruilwoningen bij elkaar en kunnen woningzoekenden elkaar makkelijker vinden.

4.9 Aansluiten bij doelgroepen

Sluit ons toewijzingsbeleid goed aan bij onze doelgroepen? Bereiken we bijvoorbeeld voldoende middeninkomens met ons aanbod? Het model hiernaast helpt ons om dit te beoordelen. Het laat zien welke doelgroepen in 2025 een woning hebben gekregen in de verschillende prijsklassen. Per doelgroep is zichtbaar wat het inkomen is, hoe groot het huishouden is en of iemand wel of niet de AOW-leeftijd heeft bereikt.

Eenpersoonshuishouden

	Onder de AOW-gerechtigde leeftijd		Boven de AOW-gerechtigde leeftijd		Totaal
	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	
<= Basishuur	0	0	0	0	0
>Basishuur	106	6	1	0	113
>Kwaliteitskortingsgrens	212	16	50	6	284
>Laagste aftoppingsgrens <=sociale huurgrens	8	80	2	21	111
Totaal	326	102	53	27	508

Tweepersoonshuishouden

	Onder de AOW-gerechtigde leeftijd		Boven de AOW-gerechtigde leeftijd		Totaal
	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	
<= Basishuur	0	0	0	0	0
>Basishuur	13	0	1	0	14
>Kwaliteitskortingsgrens	79	1	21	4	105
>Laagste aftoppingsgrens <=sociale huurgrens	3	69	1	26	99
Totaal	95	70	23	30	218

Drie- en meerpersoonshuishouden

	Onder de AOW-gerechtigde leeftijd		Boven de AOW-gerechtigde leeftijd		Totaal
	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	Inkomen <= huur-toeslaggrens	Inkomen > huur-toeslaggrens	
<= Basishuur	0	0	0	0	0
>Basishuur	0	0	0	0	0
>Kwaliteitskortingsgrens	122	5	0	1	128
>Laagste aftoppingsgrens <=sociale huurgrens	3	45	0	0	48
Totaal	125	50	0	1	176

4.10 Bemiddelingen en woningen met voorrang

Sommige mensen hebben een hogere woningnood dan anderen. Denk aan mensen met een medische aandoening, een relatiebreuk of huurders die door sloop een nieuwe woning nodig hebben. Ook hebben we regionaal afgesproken dat bepaalde groepen woningzoekenden sneller in aanmerking komen. Steeds toetsen we de situatie en besluiten we of iemand voorrang krijgt. Die geven we via:

- Voorrangslabel waarbij mensen zelf op passende woningen moeten reageren.
- Bemiddeling waarbij wij als Stadlander actief zoeken naar een passende woning.

In 2025 zijn we gestart met doorstroomvoorrang. Via deze regeling zijn inmiddels 16 woningen verhuurd aan huurders die zelf een woning van Stadlander achterlaten. Zo ontstaat een verhuisketen: één verhuizing zorgt ervoor dat meerdere huishoudens een nieuwe woning kunnen krijgen.

Daarnaast zijn in 2025 meer woningen via bemiddeling toegewezen dan in voorgaande jaren. Het aandeel bemiddelingen steeg naar 27%, tegenover 16% in 2024 en 17% in 2023. Deze stijging komt vooral doordat meer statushouders, uitstromers uit zorginstellingen en huishoudens uit herstructureringsprojecten via bemiddeling zijn gehuisvest.

Bemiddelingen

Jaar	2023	2024	2025
Bijzondere voorrang	28	32	83
Calamiteit	2	2	1
Contractovername	2	2	0
Doorstroming	0	0	1
Herstructurering	8	17	43
Interne verhuizing	1	1	0
Maatwerk ivm max. inschrijfduur	0	0	2
Medisch maatwerk	9	9	6
Statushouder	112	67	91
Tijdelijke verhuur	2	0	4
Toewijzing woning vrije sector	1	0	1
Vangnetregeling	15	17	19
Woningruil	11	6	9
Totaal	191	153	260

Aantal verhuurde woningen op basis van voorrangslabel

Label voorrang	2023	2024	2025
Relatiebreuk	40	38	39
Vangnetregeling (bemiddeling)	15	17	19
Medische voorrang – wandelstok	5	9	1
Medische voorrang – rollator	15	7	9
Medische voorrang – rolstoel	2	2	1
Medische voorrang – maatwerk	3	10	1
Herstructurering	49	24	35
Doorstroming	0	0	16
Totaal	129	107	121

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 bewoner van woning neemt woning over na overlijden hoofdhurder
Doorstroming	Voorrang aan woningzoekende waar sprake is van doorstroming
Herstructurering	Voorrang voor woningzoekende die verzocht is door Stadlander te verhuizen in verband met sloop van de woning
Interne verhuizing	Verhuizing binnen een wooncomplex
Medisch maatwerk	Als medische voorrang (rolstoel, rollator, wandelstok) niet toereikend is vanwege de complexiteit van de medische beperking.
Statushouder	Voorrang statushouder in verband met taakstelling gemeenten

4.11 Aanvragen voorrang en verlening

In Zuidwestwonen.nl regelen we de huisvesting voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Daarvoor zijn verschillende vormen van voorrang. Vangnetregeling: voor mensen die buiten hun schuld bijna dakloos worden. Relatiebreuk: voor ouders die na een scheiding met minderjarige kinderen zonder woning komen te zitten. Voor deze regelingen gelden duidelijke regels waar iemand aan moet voldoen. Daarnaast is er een medische voorrang. Deze voorrang is voor mensen die door lichamelijke of psychische problemen dringend een andere woning nodig hebben.

	Toekenning		Afwijzing		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Medisch	32	7%	83	17%	115
Relatiebreuk	48	10%	128	26%	176
Vangnet-regeling	24	5%	169	35%	193
Totaal	104	21%	380	79%	484

4.12 Tijdelijke bewoning

In 2025 heeft Stadlander verschillende woningtypes tijdelijk verhuurd op basis van de leegstandwet op het moment dat er sprake is van toekomstige sloop of toekomstige ontwikkelingen. 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. Daarnaast zijn een 4-tal woningen in bruikleen bewoond via Connect.

	2023	2024	2025
Connect Verhuur , bruikleen/antikraak	36	23	4
Stadlander tijdelijke verhuur	160	141	132

4.13 Tijdelijke huur zorgpartijen

Sommige woningzoekenden hebben ondersteuning nodig bij het wonen. In 2025 zijn we gestart met het beschikbaar stellen van 20 woningen in de woongebouwen van Karmelietenhof aan cliënten van GGZWNB. Met deze bewoners gaan we een tijdelijk huurcontract aan van 2 jaar. In die periode ontvangen ze begeleiding van GGZWNB. Gaat dat goed, dan verhuizen ze door naar een andere woning. In totaal verhuren we in Karmelietenhof 20 woningen met zo'n tijdelijk contract.

4.14 Huisvesting statushouders

Elk jaar krijgen wij de taak om statushouders te huisvesten. Een eigen woning is voor hen onmisbaar om te kunnen integreren in de samenleving. Door de krapte op de woningmarkt is het plaatsen van statushouders een grote uitdaging. In Woensdrecht en Steenbergen delen we de verantwoordelijkheid met andere woningcorporaties.

Bergen op Zoom:	2023	2024	2025
Stand statushouders voorgaande jaar	-5	-26	11
Taakstelling	150	138	108
Totaal te plaatsen	145	112	119
Aantal geplaatst	171	101	166
Aantal te plaatsen na 31-12	-26	11	-47
Aantal woningen geleverd	70	42	55

Steenbergen	2023	2024	2025
Stand statushouders voorgaande jaar	-5	17	30
Taakstelling	55	50	38
Totaal te plaatsen	50	67	68
Aantal geplaatst	33	37	45
Aantal te plaatsen na 31-12	17	30	23
Aantal woningen geleverd	10	8	11

In de gemeente Steenbergen is een woning beschikbaar gesteld om in gebruik te nemen als doorstroomlocatie.

Hierbij is sprake van intermediaire verhuur omdat de woning niet gehuurd wordt door een statushouder zelf. Deze woning is niet opgenomen in de aantallen.

Woensdrecht	2023	2024	2025
Stand statushouders voorgaande jaar	-1	-2	17
Taakstelling	49	45	35
Totaal te plaatsen	48	43	52
Aantal geplaatst	50	26	44
Aantal te plaatsen na 31-12	-2	17	8
Aantal woningen geleverd	10	6	4

Tholen	2023	2024	2025
Stand statushouders voorgaande jaar	-3	-21	6
Taakstelling	59	54	41
Totaal te plaatsen	56	33	47
Aantal geplaatst	77	27	48
Aantal te plaatsen na 31-12	-21	6	-1
Aantal woningen geleverd	19	11	21

In de gemeente Tholen is een woning beschikbaar gesteld om in gebruik te nemen als opvanglocatie voor jong-minderjarige statushouders (AMV'ers). Hierbij is sprake van intermediaire verhuur. Deze woning is niet opgenomen in de aantallen.

Huren en betalen

Past een inkomen bij de huurprijs? Welke huurverhogingen moeten we wettelijk gezien doorvoeren? Zijn er uitzonderingen en waarom dan? Voor huren en betalen gelden veel regels. Stadlander voldoet daar steeds aan. Verder kijken we met huren en betalen weloverwogen naar mogelijkheden om meer variatie in wijken te brengen. Zo houden we buurten leefbaar en zorgen we ervoor dat iedereen een kans krijgt op een passend thuis. Daarbij hoort dat we woningen beschermen tegen misbruik zoals woonfraude. Ook betalingsachterstanden pakken we actief aan.

4.15 Huurverhoging

Huurverhogingen zijn wettelijk bepaald. De opbrengsten uit huurverhogingen zijn nodig om te kunnen blijven investeren in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Tegelijkertijd willen we dat de woonlasten voor huurders betaalbaar blijven. Sommige huurders zijn van huurverhoging uitgezonderd, bijvoorbeeld als hun woning moet worden gesloopt.

4.16 Bezwaarschriften jaarlijkse huurverhoging

Bezwaar maken tegen een huurverhoging? Dat mag. Toekenning gebeurt alleen bij een gegronde reden. Na het voorstel voor huurverhogingen in 2025 zijn er veel minder bezwaren binnengekomen dan een jaar eerder. Een mogelijke verklaring voor het lagere aantal bezwaren ten opzichte van 2024 is de onzekerheid over een mogelijke huurbevrozing.

	2023	2024	2025
Huurverhoging sociale huurwoning	2,60%	5,3%	4,5%
Huurverhoging midden huurwoiing	nvt	nvt	4,1%
Huurverhoging vrije sector huurwoning	4,10%	5,1%	4,1%
Huurders hebben geen huurverhoging gekregen sociale huurwoning	120	96	103
Huurders met huurverhoging sociale huurwoning	8162	12496	12527
Huurders met huurverhoging midden huurwoning	nvt	nvt	21
Huurders hebben geen huurverhoging gekregen vrije sector huurwoning	4	3	2
Huurders hebben lagere huurverhoging gekregen vrije sector huurwoning	16	0	0
Huurders hebben een hogere huurverhoging gekregen vrijesectorwoning (sociaal volgend)	0	16	0
Huurders hebben huurverhoging gekregen vrije sector huurwoning	577	617	602
Huurverhoging parkeerplaats of -box vrije sector	962	960	1446
Huurverlaging aantal woningen	4234	nvt	nvt
Huurverlaging in loop van het jaar ivm wet eenmalige huurverlaging	17	17	nvt

	2023	2024	2025
Ontvangen bezwaren	105	117	47
Ingetrokken bezwaren	70	82	33
Bezwaren voorgelegd aan de Huurcommissie	35	35	14
Uitspraak 'huurverhoging is redelijk'	34	33	14
Uitspraak 'huurverhoging is niet redelijk'	1	0	0
Verzoek is niet-ontvankelijk	0	1	0
Nog lopende zaken (ook zaak bij huurcommissie ivm onderhoudsgebrek)	0	1	0

4.17 Wet Tijdelijke huurkorting

Volgens de wet Tijdelijke huurkorting kunnen huurders een tijdelijke huurkorting aanvragen als hun inkomen ineens daalt. Dit kan voor minimaal één maand en maximaal drie jaar. In 2025 hebben 7 huurders een verzoek ingediend voor huurkorting. Na beoordeling is aan 6 huurders een huurkorting toegekend. Hiermee dragen we bij aan betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen.

4.18 Passend toewijzen en Europese staatssteunregeling

De huurprijs van de sociale huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder. Passend toewijzen voorkomt dat mensen een woning met een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Daarom moet 95% van de woningen passend toegewezen worden op basis van inkomen. Er is 5% vrije ruimte. Deze vrije ruimte benut Stadlander voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals mensen met urgentie. Daarnaast geldt de EU-staatssteunregeling. Die bepaalt dat 92,5% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. De overige 7,5% mag worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen. Lokaal kunnen corporaties, gemeenten en



huurdersorganisaties afspreken om de vrije toewijzingsruimte te verruimen tot 15%. Stadlander heeft hier geen afspraken over gemaakt.

	2023 passend toewijzen	2023 EU-norm	2024 passend toewijzen	2024 EU-norm	2025 passend toewijzen	2025 EU-norm
Max % van aantal toegewezen sociale woningen	5%	7,5%	5%	7,5%	5%	7,5%
Aantal woningen	39	19	41	16	14	38
% van totaal	3,68%	2,53%	4,42%	2,48%	2%	4%

4.19 Betalingsachterstanden

Stadlander hanteert een duidelijke incassoprocedure. We nemen zo vroeg mogelijk contact op met huurders die een betalingsachterstand hebben. Dat doen we via e-mail, sms, brieven of telefonisch. Onze consulenten huurbetaling proberen in een vroeg stadium in gesprek te komen, zodat achterstanden niet verder oplopen. Lukt het niet om contact te krijgen, dan gaan we bij de huurder langs. Als er betalingsproblemen zijn, zoeken we samen naar een passende oplossing. Betalingsregelingen maken we altijd op maat.

Vroegsignalering

Sinds de invoering van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening op 1 januari 2021 nemen ook gemeenten contact op met huurders met een betalingsachterstand. Zij bieden hulp aan om schulden te voorkomen of op te lossen.

	2023				2024				2025			
	aangemeld	hulp	hulp in %	geen hulp/niet bereikt	aangemeld	hulp	hulp in %	geen hulp/niet bereikt	aangemeld	hulp	hulp in %	geen hulp/niet bereikt
Bergen op Zoom	377	33	9%	344	512	81	16%	431	229	54	24%	175
Tholen	41	12	29%	29	92	41	45%	51	44	14	32%	30
Woensdrecht	16	5	31%	11	16	2	13%	14	10	0	0	10
Steenbergen	37	9	24%	28	50	14	28%	36	25	5	20%	20
Roosendaal	7	4	57%	3	11	2	18%	9	4	1	25%	3



4.20 Ontruiming

Een ontruiming is altijd de laatste stap. We doen er alles aan om betalingsachterstanden of andere problemen in een vroeg stadium op te lossen. Toch lukt dat niet in alle gevallen.

In 2025 zijn 43 ontruiming aangezegd. In 15 gevallen is het ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. Daarvan hadden er 4 huurders geen huurachterstand, maar veroorzaakten ernstige overlast of verhuurden de woning aan derden. In 5 gevallen ging het om alleen huurachterstand. 3 van deze woningen stonden al leeg: de huurders waren geëmigreerd. De overige 6 ontruiming hadden te maken met een combinatie van huurachterstand en overlast.

Van de 28 aangezegde ontruiming die niet doorgingen, betaalden 7 huurders alsnog hun volledige achterstand. In 14 zaken is een betalingsregeling getroffen nadat het grootste deel van de schuld vóór de ontruimingsdatum was betaald. 6 van deze huurders kregen daarbij ondersteuning van een schuldhulpverlener.

5 huurders voorkwamen de hoge ontruimingskosten door zelf de sleutels in te leveren. In 2 gevallen is uitstel verleend.

In het overzicht hieronder staan alle aangezegde ontruiming, inclusief de gevallen van overlast en woonfraude.

	2023	2024	2025
Aantal aangezegd	30	29	44
Aantal doorgedaan	12	10	15
Enkel op basis van huurachterstand	9	3	5
Combinatie van huurachterstand en overlast/woonfraude	3	7	5

Achterstandspercentages

De huurachterstand bij zittende huurders is in 2025 gedaald. Het openstaande bedrag van vertrokken huurders is juist gestegen. Dit komt vooral doordat een aantal huurders met psychische problemen veel schade aan de woning achterlieten. Daardoor vielen de openstaande bedragen hoger uit.

4.21 Fraude

Woonfraude blijft een belangrijk aandachtspunt voor Stadlander. Denk aan onderverhuur, illegale bewoning of activiteiten die in strijd zijn met de Opiumwet. Door dit soort misbruik komen woningen niet terecht bij mensen die er recht op hebben. Dat zorgt voor langere wachttijden, risico op overlast en een hogere kans op criminele activiteiten.

In 2025 zijn 549 meldingen en terugbelverzoeken door de consulent woonfraude opgepakt. Van deze meldingen hebben we 255 adressen onderzocht op mogelijke woonfraude. Daarnaast stonden er eind 2024 nog diverse zaken open. Een aantal daarvan hebben we in verder onderzocht en afgerond. Door die combinatie zijn er in totaal 304 afgeronde fraudezaken in 2025. 80 zaken vanuit 2025 zijn in 2026 nog in behandeling.

De afgeronde fraudezaken hebben geleid tot 49 vrijgekomen woningen, die opnieuw zijn verhuurd aan woningzoekenden die daar recht op hebben. Bij de aanpak van woonfraude is samenwerking met gemeenten, politie en andere partners onmisbaar. Fraudeurs worden steeds inventiever in het verbergen van misbruik. Het aantal woningen waarin drugs worden aangetroffen stijgt ook, ondanks de landelijke daling van hennepkwekerijen. Goede informatie-uitwisseling en gezamenlijke controles zijn daarom belangrijker dan ooit. De inspanningen in 2025 laten zien dat samen woonfraude bestrijden direct bijdraagt aan veilige wijken.

	2023	2024	2025
Meegenomen	142	149	105
Geopend	303	310	253
Afgesloten	368	337	300



Interview

Samen bouwen aan betere woningen: een jaar ketensamenwerking

Voor een toekomstbestendige woningvoorraad is nieuwbouw alleen niet genoeg. Ook bestaande woningen moeten behouden blijven. Daarom zorgen we voor verduurzaming en onderhoud. Sinds 2024 doen we dat met acht vaste partners. We kijken terug op het eerste volle samenwerkingsjaar met Cees Ploeg, vastgoedontwikkelaar nieuwbouw en renovatie, en gebiedsconsulent Anne-Marie van Heemst.

‘Onze opgave is flink en de druk op de bouwsector is groot’, vertelt Cees. ‘Om zeker te zijn van levering, werken we in de ketensamenwerking langdurig met vaste partners samen. Zij kunnen op hun beurt rekenen op een stabiele relatie voor de lange termijn. Bovendien gaat door kennisdeling het werk sneller en wordt de kwaliteit beter.’ Anne-Marie vult aan: ‘Langdurige samenwerking zorgt ervoor dat je echt op elkaar ingespeeld raakt. Huurders merken dat: ze krijgen een betrouwbaardere service.’

De klantreis centraal

Binnen de keten lag in 2025 de focus op het goed inrichten van het hele proces rondom de huurder. Anne-Marie: ‘Wij willen dat onze huurders zo weinig mogelijk overlast ervaren van werkzaamheden. Of het nu gaat om nieuwe kozijnen of de renovatie van de woning. We zijn stap voor stap door het hele proces gegaan. Wanneer benaderen we bewoners? Hoe communiceren we bij wijzigingen? Wie is waarvoor verantwoordelijk? Hoe meten we tevredenheid? Het doel is dat alle partners op dezelfde manier werken zodat het voor bewoners duidelijk en voorspelbaar is. Met ruimte voor maatwerk waar nodig.’

Openheid in de samenwerking

Dat uniforme werken met meerdere partijen kost voorbereidingstijd, erkent Cees. ‘En tegelijkertijd moet het lopende werk wel gewoon doorgaan; de eerste grote projecten met de ketenpartners zijn volop in uitvoering. Maar we doen het voor de lange termijn. Wat helpt is dat we ook hierin voordeel hebben van de samenwerking. We ontwikkelen dit met heel betrokken partners en er zit veel kennis aan tafel.’ Anne-Marie herkent dat: ‘Er is echte openheid in het delen van documenten en ervaringen. Soms zegt een partner: “Dit hebben we nog niet, dat moeten we samen ontwikkelen.” Dat typeert de samenwerking.’

Eerste resultaten zichtbaar


Door die gezamenlijke insteek, zijn de eerste resultaten zichtbaar. ‘Planningen sluiten beter op elkaar aan en we hebben het aantal geplande renovaties gehaald,’ zegt Cees. ‘De echte winst in doorlooptijd en efficiency verwachten we de komende jaren.’ Anne-Marie merkt ook de menselijke kant: ‘De samenwerkingspartijen klikken goed met elkaar. Er is een goede sfeer, mensen weten elkaar te vinden. Er ontstaat vertrouwen. Iedereen ziet het grotere belang en wil er samen het beste van maken.’

Blik op de toekomst

Een ketensamenwerking draait dus zeker niet alleen om processen en planningen, benadrukken Cees en Anne-Marie. Cees: ‘Zoals in elke goede relatie moet je er echt tijd en energie in steken. Zeker de eerste twee jaar maar ook daarna. Elkaar scherp houden en niet alleen focussen op harde cijfers, maar ook op de zachte kant: vertrouwen, informeel contact, elkaar begrijpen.’ Anne-Marie sluit af: ‘We bouwen niet alleen woningen. We bouwen aan een toekomstbestendige manier van samenwerken die zorgt dat onze huurders prettig, duurzaam en betaalbaar kunnen wonen.’



05. Duurzaamheid zit in ons DNA

 De keuzes die we vandaag maken, bepalen hoe mensen morgen wonen. Daarom is duurzaamheid het uitgangspunt voor hoe wij werken, bouwen en samenleven met huurders, partners en collega's. Samen werken we aan energiezuinige woningen, groene en gezonde buurten, circulair materiaalgebruik en een organisatie die bewust en betrokken handelt.

In 2015 hebben alle 193 landen die lid zijn van de Verenigde Naties (VN) de 17 Sustainable Development Goals (SDG's) aangenomen. De doelen gelden voor alle landen en voor alle mensen. Onze duurzame doelen sluiten bij de SDG's van de VN. Stadlander richt zich op 4 SDG's die zijn doorvertaald in onze 4 duurzame doelen waarop wij de meeste impact kunnen maken.



Ons duurzaam in ons Ondernemingsplan: Duurzaam DNA, vormt de kapstok van onze doelen 'Samen bouwen aan een passend thuis in onze wijken en buurten voor vandaag en morgen'.

Duurzaamheid begint

bij bewustzijn en betrokkenheid van huurders en medewerkers. Vanuit die basis werken we langs drie inhoudelijke pijlers:

- a. Energie
- b. Groen & Gezond
- c. Materialen



A. Energie

Stadlander wil zo min mogelijk energie gebruiken en de CO₂-uitstoot van haar woningen en bedrijfsvoering structureel verlagen. Dat is nodig om bij te dragen aan de klimaatdoelen die gericht zijn op het afremmen van de opwarming van de aarde en om de energielasten voor huurders beheersbaar te houden. Onze ambitie is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, met als tussendoel een reductie van 55% in 2030 ten opzichte van 1990.

Om dit te bereiken zetten we in op twee samenhangende speerpunten: minder energie gebruiken en schone energie opwekken. We verlagen de energie- en warmtevraag in onze woningen en kantoren door te investeren in isolatie, efficiënte installaties en slimme oplossingen. Tegelijkertijd stappen we steeds verder over op duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen, windenergie en collectieve warmtenetten.

Duurzaam zakelijk verkeer

Ook in onze bedrijfsvoering zetten we concrete stappen. De CO₂-uitstoot van het zakelijk verkeer bedraagt 59 gram per reizigerskilometer. Daarmee liggen we ruim onder de huidige rijksrichtwaarde van 96 gram en voldoen we al aan de norm die mogelijk vanaf 2030 gaat gelden. Dit resultaat is het directe gevolg van de verduurzaming van ons wagenpark. In 2025 zijn zeven nieuwe elektrische voertuigen in gebruik genomen, waardoor Stadlander nu beschikt over 17 volledig elektrische bedrijfswagens en 1 hybride voertuig.



Duurzaam wonen

De verduurzaming van onze woningvoorraad laat duidelijke resultaten zien. Het aandeel woningen met een groen energielabel (A en B) is verder toegenomen, terwijl het aandeel woningen met een rood energielabel (E, F en G) verder is afgenomen.

Stijging in het % groene energielabels

Aandeel woningen met groen energielabel

Groen = Energielabel A en B

Jaar	% Groen energielabel	# Woningen met groen label	Gebaseerd op # woningen
2026	61,0%	8.438	13.828
2025	54,9%	7.558	13.777
2024	57,4%	7.906	13.785

Daling in het % rode energielabels

Aandeel woningen met rood energielabel

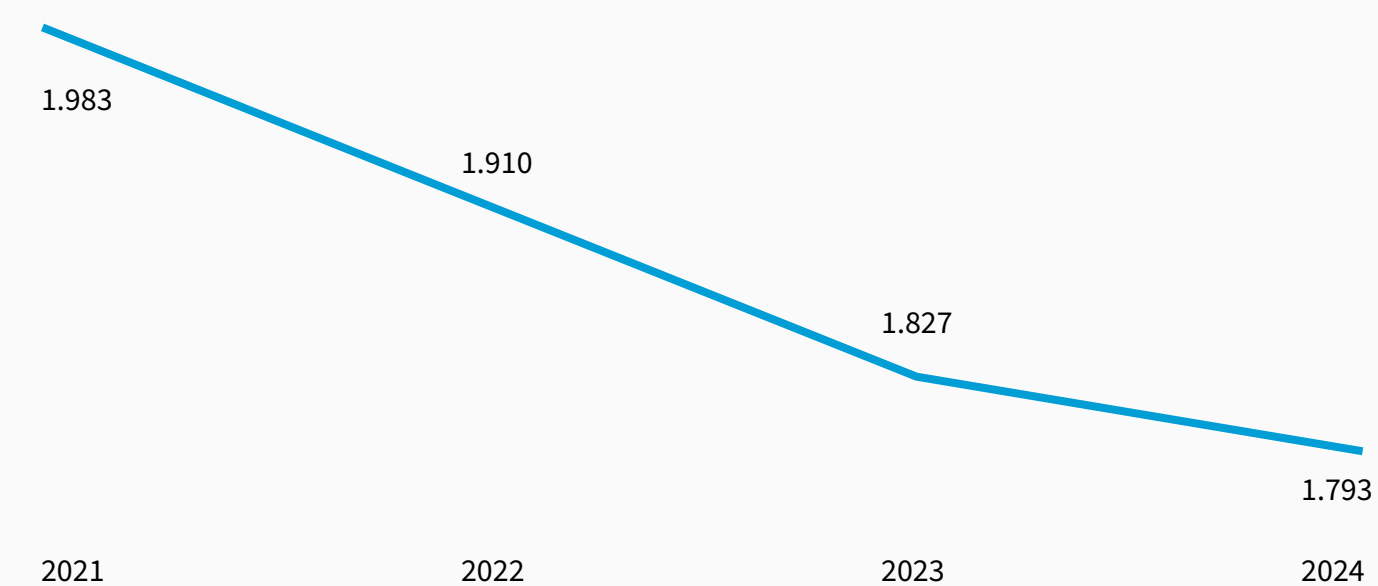
Rood = Energielabel E, F of G

Jaar	% Rood energielabel	# Woningen met Rood label	Gebaseerd op # woningen
2026	6,1%	844	13.828
2025	6,5%	889	13.777
2024	7,7%	1.065	13.785

Ook het energieverbruik per woning laat een dalende trend zien. Het gemiddelde collectieve warmteverbruik per woning is over meerdere jaren afgenomen, evenals het gemiddelde netto elektraverbruik per woning. Deze cijfers zijn gebaseerd op geaggregeerde gegevens van netbeheerders en geven inzicht op portefeuilleniveau.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 13 mei 2026

Gem. netto elektraverbruik in kWh per jaar

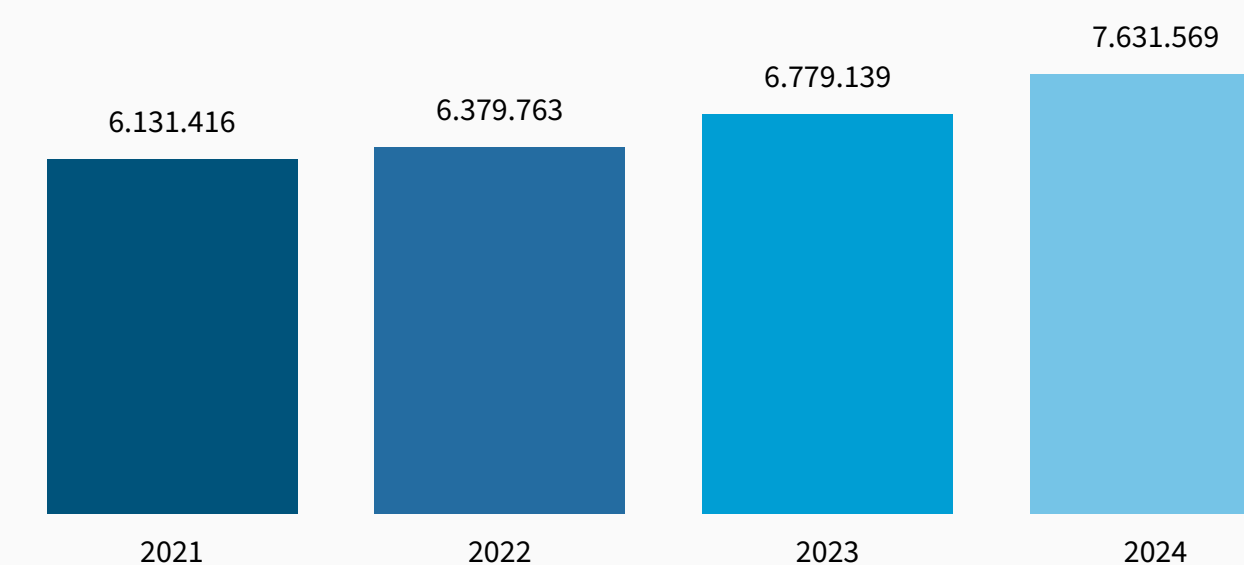


NB: Individuele verbruiksgegevens zijn hierbij niet beschikbaar; de cijfers zijn gebaseerd op gemiddelde verbruiken van clusters van minimaal tien woningen. De meest recente cijfers zijn beschikbaar tot en met 2024; de cijfers over 2025 worden in de loop van 2026 verwacht.

Duurzame opwekking

Stadlander heeft momenteel circa 38.000 zonnepanelen op ongeveer 5.000 woningen, goed voor een jaarlijkse opwek van ruim 7,5 miljoen kWh. Daarmee wordt jaarlijks circa 2.000 ton CO₂ bespaard, vergelijkbaar met de uitstoot van ongeveer 1.000 woningen. De duurzame opwekking van elektriciteit neemt nog ieder jaar toe en zonnepanelen zijn niet meer weg te denken uit Nederland.

Totale opwekking elektriciteit in kWh





B. Groen en gezond

Een groene en gezonde leefomgeving is een belangrijk doel van Stadlander. Meer groen helpt tegen hitte en wateroverlast. Het maakt ook buurten prettiger om in te wonen. Vooral bij nieuwbouw en renovatie kunnen we het verschil maken met keuzes die natuur versterken en wijken klimaatbestendig maken. Om dit te bereiken zetten we in op twee speerpunten: gebiedsgerichte aanpakken en het huurderswelzijn.

• Gebiedsgerichte aanpak

We geven vervolg aan de aanpakken uit ons groene handboek en per wijk hebben we de grootste klimaatrisico's in beeld. Denk aan wateroverlast, hittestress en droogte. Samen met gemeenten en partners nemen we gerichte maatregelen, met focus op ons eigen bezit.

• Huurderswelzijn

We stimuleren huurders om bij te dragen aan een groene leefomgeving. Bijvoorbeeld door tuinen te vergroenen en meer waterdoorlatende materialen te gebruiken. We helpen met duidelijke informatie.

In 2025 namen we voor het eerst duurzaamheidsvragen op in onze jaarlijkse enquête. Huurders waarderen het groen in hun omgeving met een 7,2. Deze inzichten helpen ons om gericht te verbeteren.

C. Betere materialen

De Nederlandse bouwsector is de sector verantwoordelijk voor 40% van het totale grondstoffenverbruik en 30% van de nationale CO₂-uitstoot. Als woningcorporatie zijn we onderdeel van de uitdaging én van de oplossing om dat verbruik en die uitstoot te verminderen. Daarom kiezen we bewust voor circulair bouwen. Zo dragen we bij aan de landelijke doelen: 50% circulair in 2030 en 100% in 2050. Dat doen we op twee manieren:

Efficiënt materiaalgebruik

We beperken het gebruik van nieuwe materialen en zetten in op hergebruik. Als nieuw nodig is, kiezen we voor materialen met een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot. Dit passen we toe bij nieuwbouw en renovatie, en in het dagelijks onderhoud van onze bestaande woningen.

Sluiten van de kringloop

Omdat we lang eigenaar zijn van ons vastgoed, kiezen we voor materialen die lang meegaan en opnieuw gebruikt kunnen worden. We werken met ketenpartners aan circulaire afspraken.





Interview

Biobased isoleren: gezond, comfortabel én beter voor de aarde

Biobased isoleren - met materialen als stro, houtvezel, cellulose of vlas - biedt grote voordelen. Stadlander werkt daarom stap voor stap aan het toepassen van meer biobased materialen in renovatie en nieuwbouw. Dat doen we zorgvuldig, want betaalbaarheid en uitvoerbaarheid blijven belangrijke voorwaarden voor onze huurders.

Stro in daken, vlas in muren of zelfs cellulose gemaakt van oude kranten of isolatie van oude spijkerbroeken: voor projectleider Mario Jenneskens kan het niet snel genoeg gaan. In zijn eigen woning vind je al stro-isolatie en leemstuc. Ook binnen Stadlander zet hij zich in voor betere en duurzamere materialen. 'Ik zit met meerdere collega's in het team de 'Groenlanders'. We inspireren anderen, delen kennis en zorgen dat biobased bouwen steeds vaker wordt meegenomen in plannen.'

Waarom zet Stadlander in op biobased isoleren?

Mario noemt enthousiast de voordelen van natuurlijke materialen. 'Ze zijn allereerst gezond om mee te werken en in te wonen! Het is prachtig spul: Biobased isolatiemateriaal is ademend en heeft geen chemische toevoegingen, maar echt van het land naar het pand. Een groot voordeel dat vaak wordt vergeten, terwijl we veel horen over gezondheidsklachten bij bouwers én bewoners. Biobased materialen houden bovendien warmte goed vast in de winter en juist langer buiten in de zomer. Zo blijft een woning op warme dagen zo'n zes tot acht uur langer koeler (minder behoefte aan airco's). Dat zorgt ervoor dat huurders comfortabeler kunnen wonen. Verder slaan de materialen CO₂ op in plaats van het uit te stoten en zijn ze volledig hernieuwbaar. Daarmee dragen ze bij aan een gezondere woning en een betere leefomgeving.'

Betaalbaarheid als uitdaging

Morgen meteen mee beginnen dus, zou je denken. 'De wil is er zeker. In ons ondernemingsplan staat dat we in 2033 een reductie van 50% CO₂-uitstoot willen en in 2050 zelfs 100%. Maar er zijn ook uitdagingen. De grootste is de betaalbaarheid. Dat komt onder andere doordat er andere technieken, gereedschappen en soms zwaardere constructies nodig zijn. Dat maakt een isolatiepakket duurder. Daarnaast moet er een nieuwe keten worden ingericht: van telers van stro en vlas tot verwerkingsfabrieken in de regio. De risico's die daarbij horen, zie je nu nog terug in de prijs.'

Stadlander zet stappen

Dat maakt keuzes soms lastig, weet Mario. 'Verduurzamen is noodzakelijk voor een goede toekomst van ons allemaal. Tegelijkertijd moeten maatregelen voor onze huurders betaalbaar blijven. We kijken dus heel nauwkeurig wat we waar toepassen.' Toch zet Stadlander stappen. 'In verschillende projecten passen we biobased isoleren toe,. Denk aan nieuwbouw, zoals een houtbouwprojecten in Stavenisse en aan de Stalenbrugstraat in Bergen op Zoom. Renovaties werken we onder andere met houtvezelisolatie in Sint Maartensdijk en Gageldonk-Oost en met vlassisolatie in de Warande.'





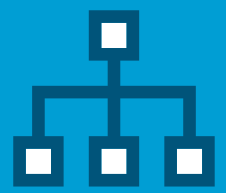
Met elkaar vooruit

Tegelijkertijd zet Stadlander zich in voor versnelling in de keten. Mario legt uit: 'Biobased isoleren staat hoog op de agenda. De afspraak is dat we het toepassen, tenzij de tegenargumenten te groot zijn. Dat is nu vooral de kostprijs. Daarover zijn we intensief in gesprek met ketenpartners, andere woningcorporaties, leveranciers en Building Balance: waar zitten de kosten, welke risico's worden meegerekend en wat kunnen we verbeteren?'

Nu al grote winst

Stapje voor stapje gaat het vooruit, ziet ook Mario. 'Ik wil liever hollen en soms is dat lastig. Tegelijkertijd zie ik dat duurzaamheid steeds meer onderdeel is van alles wat we doen. Ik vind het mooi dat ik daaraan mag meewerken. Het biedt ook kansen voor de regio: het telen van vlas en graan en het opzetten van verwerkingsbedrijven. Het is beter voor de gezondheid van bouwers en huurders én voor onze aarde. Het besef groeit dat het anders moet. En dat is een grote winst.'

06. De organisatie



Onze medewerkers maken elke dag het verschil. Voor onze huurders, voor onze partners en voor elkaar. Daarom investeren we in vitale, betrokken en professionele medewerkers die goed worden ondersteund. Zo kunnen we samen veiliger, duurzamer, zorgvuldiger en effectiever onze huurders helpen.



In 2025 bleef de personele bezetting grotendeels stabiel. We hadden oog voor de continuïteit in teams en gingen zorgvuldig om met instroom en uitstroom. Het ziekteverzuim liet een voorzichtige verbetering zien, mede dankzij extra aandacht voor begeleiding, gezondheid en welzijn. Daarnaast werkten we hard aan sociale veiligheid, integriteit en duidelijke afspraken over hoe we professioneel werken. In dit hoofdstuk lees je hoe we in 2025 verder bouwden aan een organisatie waarin medewerkers met vertrouwen hun werk kunnen doen.

6.1 Organisatie in cijfers

	2023	2024	2025
Formatie gemiddeld / jaar	176,4	176,3	180,5
Formatie 31 december	174,9	180,5	176
Aantal (gewogen) VHE's	14.586	14.629	14.725
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	12,1	12,1	12,2
Aantal medewerkers gemiddeld / jaar	198	198	201
Man / vrouw	41% / 59%	43% / 57%	42% / 58%
Fulltime / parttime	57% / 43%	59% / 41%	58% / 42%
Instroom	7,6%	10,6%	9,5%
Uitstroom	8,6%	9,1%	13,4%
Instroom aantal stagiaires	3	11	6
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	6,1%	6,6%	6,2%
Kort verzuim	1,0%	1,0%	1,13%
Lang verzuim	5,12%	5,6%	5,11%
Verzuimfrequentie	0,9	0,9	0,98
Gemiddelde verzuimduur / dagen	29,1	41,5	33,7
Niet verzuimende medewerkers	43%	44%	44%

Stabiele bezetting

In 2025 bleef de personele bezetting stabiel. De gemiddelde formatie groeide licht. Dat past bij het groeiende werk dat we als organisatie hebben en de behoefte aan continuïteit in teams. De instroom lag iets lager dan vorig jaar: we stellen vacatures alleen open als dat echt nodig is. De uitstroom was hoger in 2025. Dat kwam vooral door mensen die zelf weggingen, door het aflopen van tijdelijke contracten en door enkele langdurig zieken die uit dienst gingen.

Ziekteverzuim licht verbeterd

Het ziekteverzuim liet een voorzichtige verbetering zien. Het langdurig verzuim daalde, het kortdurend verzuim bleef laag en de gemiddelde verzuimduur nam duidelijk af. Dit laat zien dat de effectievere begeleiding en extra ondersteuning via onze nieuwe arbodienst werkt. Denk aan de inzet van de Praktijkondersteuner Bedrijfsarts en de Bedrijfsmaatschappelijk Werker. Het aandeel medewerkers dat het hele jaar niet ziek was, bleef gelijk.

Rode draad in 2025: veiligheid en integriteit



In 2025 hebben we bewust ingezet op sociale veiligheid en integriteit. Door duidelijke regels, training en ondersteuning helpen we medewerkers om zorgvuldig en veilig te werken. Zo versterken we samen een open en betrouwbare werkomgeving.



Online training

We ontwikkelden de online training Handvat Moreel Kompas. Vanaf 2026 helpt deze training medewerkers om dilemma's te herkennen en weloverwogen keuzes te maken in hun werk.

Nieuw agressiebeleid

We stelden ook een nieuw Agressiebeleid vast. Dit beleid biedt medewerkers handvatten voor het omgaan met agressie en ongewenst gedrag. Het maakt ook duidelijk dat de veiligheid van medewerkers altijd voorop staat.

Informatieveiligheid & privacy

De risico's rond dataveiligheid en het gebruik van AI worden groter. Daarom hebben we onze gedragscode voor informatiebeveiliging vernieuwd. Bovendien volgen alle medewerkers elk kwartaal drie verplichte online trainingen over privacy, informatiebeveiliging en veiligheid. Deze trainingen helpen hen om risico's sneller te herkennen en zorgvuldig om te gaan met gegevens. Zo werken zij in de dagelijkse praktijk veilig en bewust.

Duidelijkere HR-processen

Ook binnen HR hebben we stappen gezet. We hebben de gesprekscyclus vernieuwd. Daarbij werken we nu met een gewogen beoordeling en een officiële bezwaarcommissie volgens de CAO. Dit zorgt voor meer duidelijkheid en openheid. Medewerkers weten beter waar ze aan toe zijn als we hun prestaties en ontwikkeling bespreken en beoordelen.

Diversiteit en inclusiviteit

Een werkgroep werkte samen met kritische meelezers aan een nieuwe Code Diversiteit & Inclusiviteit. Deze code vormt een stevige basis voor samenwerking, gelijke kansen en het waarderen van verschillen, zowel binnen teams als in leiderschap.

Veilig en gezond werken

Tot slot werkten we in 2025 aan een pilot met persoonsalarmering die medewerkers in wijken en buurten meer veiligheid biedt. Ook de PMO en de RI&E zijn voorbereid. Daarmee hebben we onze inspanningen voor een veilige, gezonde en prettige werkomgeving structureel versterkt.

Interview

Vitale medewerkers, vitale organisatie

Vitale medewerkers zijn de kern van een vitale organisatie. ‘Mensen kunnen hun werk alleen goed doen als ze zich fysiek en mentaal gezond voelen’, zegt HR-adviseur Liliana de Kok. Daarom werkt Stadlander binnen het arbobeleid aan duurzame inzetbaarheid. ‘Het was tijd voor een volgende professionele stap. Die hebben we in 2025 gezet.’

‘Bij Stadlander werken mensen die heel betrokken zijn bij hun werk en onze huurders’, vertelt Liliana. ‘Daar zijn we trots op. Tegelijk brengt die inzet risico’s met zich mee. Mensen werken soms te lang door met gezondheidsklachten. Ook zien wij een duidelijke wisselwerking tussen complexe persoonlijke omstandigheden en de inzetbaarheid op de werkvloer. In 2025 hebben we als HR het verzuimbeleid kritisch bekeken en zijn er verbeterstappen gezet.’

Meer aandacht voor preventie

De belangrijkste stap was meer focus op preventie. ‘We kijken nu vooral naar wat we kunnen doen om medewerkers gezond en inzetbaar te houden. Want vaak vallen mensen niet ineens uit. Waar we voorheen de bedrijfsarts pas inschakelden na zes weken ziekte, gaan we nu veel eerder aan de slag. Dat doen we sinds augustus met een arbodienst die beter past bij deze aanpak.’

Sneller schakelen

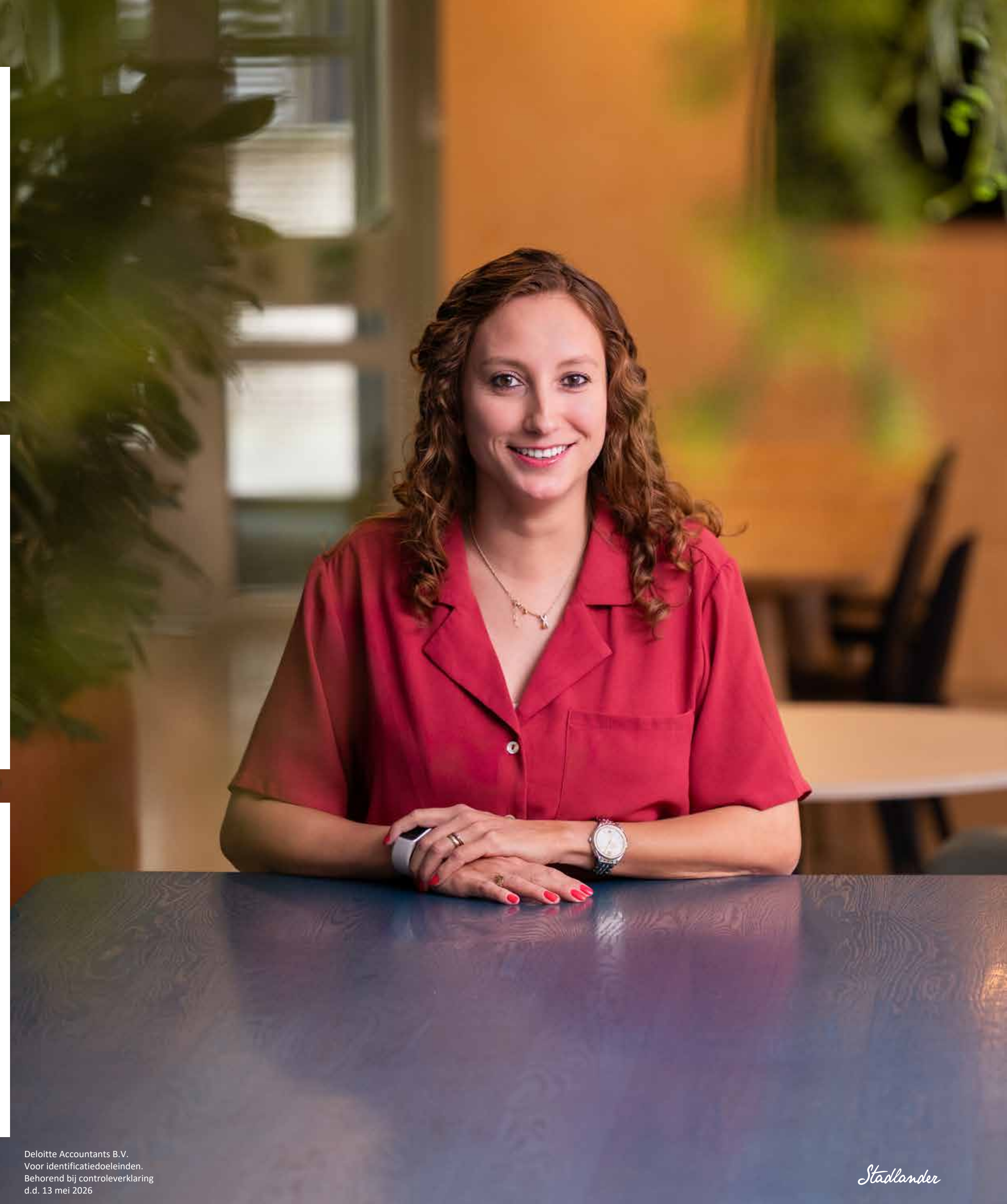
Met de nieuwe arbodienst is er naast een bedrijfsarts ook een praktijkondersteuner bedrijfsarts (POB). 'Als wij zien dat een ziekmelding mogelijk langer gaat duren, kunnen we iemand snel inplannen bij de praktijkondersteuner. Zo voorkomen we dat klachten verergeren. Soms zijn één of twee gesprekken al genoeg. Ook als leidinggevenden zien dat iemand niet lekker in zijn of haar vel zit, kunnen ze de POB inschakelen voor een gesprek. En als iemand wel ziek is, kijken we ook sneller naar wat iemand nog wél kan in plaats van alleen naar wat niet meer lukt.'

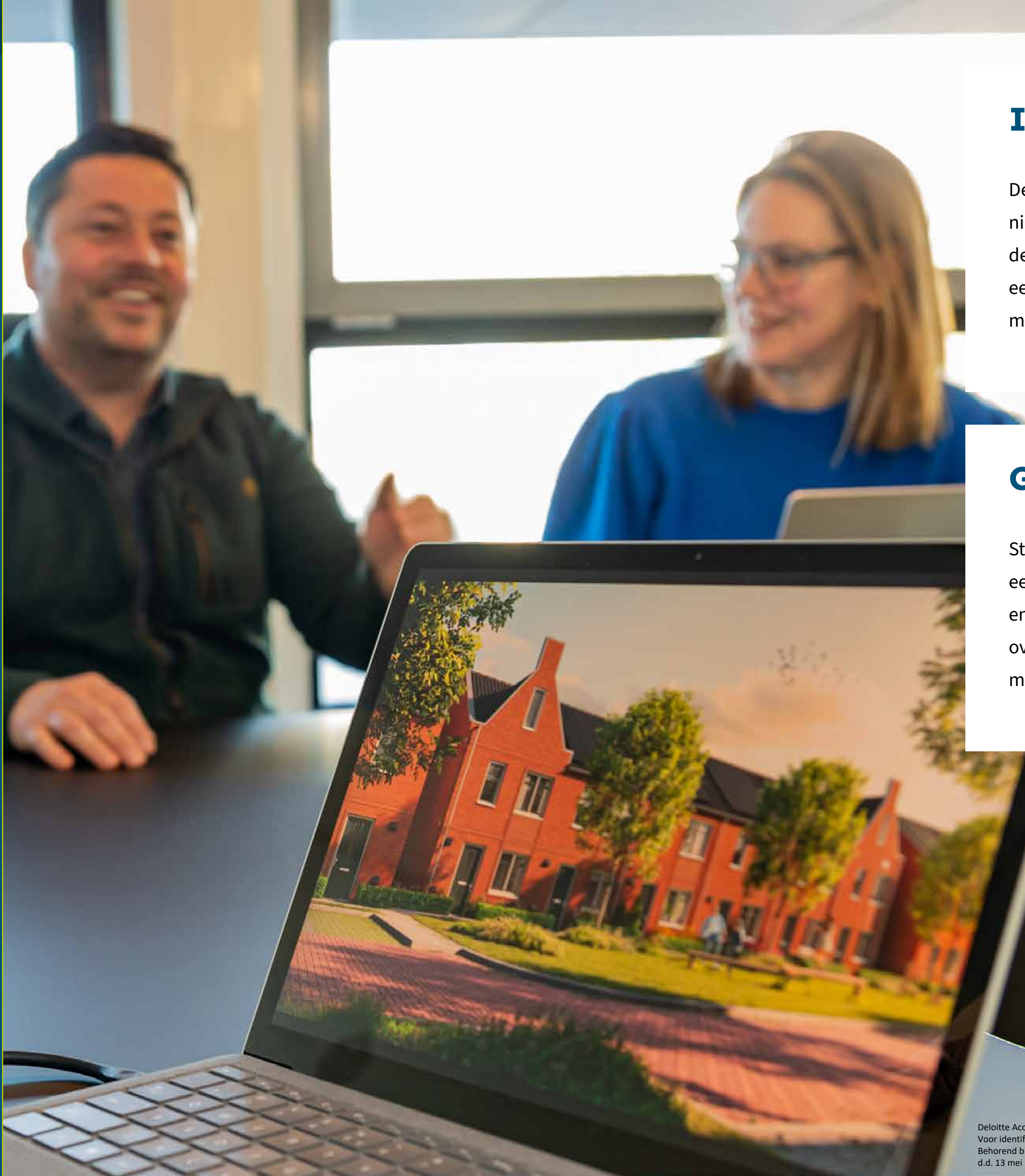
Sneller in gesprek

Voor extra ondersteuning heeft Stadlander ook een bedrijfsmaatschappelijk werker. Die helpt bij vragen over werk-privébalans of persoonlijke situaties, nog voordat dit tot verzuim leidt. Liliana: 'In de reguliere zorg zijn de wachttijden vaak lang. Wij kunnen sneller hulp bieden. Dat geeft medewerkers houvast en ruimte om hun verhaal te doen. Ze kunnen er ook anoniem gebruik van maken, al gebeurt dat weinig. Er is veel openheid en collega's steunen elkaar.'

Training

In 2025 zijn alle leidinggevenden getraind om hun sleutelrol in het vernieuwde verzuimproces optimaal in te vullen. 'Naast een heldere taakverdeling tussen alle betrokkenen, lag de nadruk op proactieve communicatie. Er is ook aandacht besteed aan het voeren van gesprekken bij verzuim en het tijdig oppakken van signalen om uitval te voorkomen', legt Liliana uit.





Inzicht en bijsturen

De signalen die HR sinds de start in augustus ontvangt, laten zien dat de leidinggevenden en medewerkers de nieuwe werkwijze waarderen. 'We hopen dat dit in 2026 zichtbaar is in de verzuimcijfers. Daarbij helpt ook dat de nieuwe arbodienst meer inzicht geeft in trends, zodat we eerder kunnen bijsturen. Als agressie bijvoorbeeld een rol speelt bij uitval, moeten we daar actief op inzetten. Preventie betekent ook investeren in veiligheid en mentale weerbaarheid.'

Gezond en met plezier blijven werken

Stadlander kijkt dus al naar vervolgstappen. Liliana: 'Waaronder een preventief medisch onderzoek (PMO) en een actuele risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E). Op basis van de uitkomsten blijven we investeren in fysieke en mentale vitaliteit. Dat kan gaan over beweging en leefstijl, maar ook over omgaan met werkdruk. Altijd in overleg met de ondernemingsraad overigens want zo blijft de hele organisatie betrokken. Samen zorgen we dat medewerkers gezond en met plezier kunnen blijven werken.'

07. Risico- management



7.1 Risicomanagement

Het uitvoeren van activiteiten om onze doelstellingen te realiseren, brengt risico's met zich mee. Risicomanagement helpt ons om daar bewust en beheerst mee om te gaan. Als medewerkers zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en tijdig beheersbaar maken. Onze beheersmaatregelen zijn gericht op het voorkomen én beperken van de kans op risico's en de gevolgen daarvan.

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

Stadlander realiseert zich dat de veranderingen in de omgeving vragen om regelmatige bijstelling van doelstellingen, maar ook bijstelling van de risico-inschattingen. De richting van de doelstellingen blijft overeind.

In 2025 is risicomanagement zowel in het directieteamoverleg als in de vergadering van de raad van commissarissen regelmatig als apart thema behandeld.

7.2 Inrichting Risicomanagement

Stadlander werkt volgens het Tree Lines Model. Daarbij is de concerncontroller, vanuit de Woningwet, als waarschuwende kracht geplaatst tussen het bestuur/directie en de raad van commissarissen. De taak- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen de drie lijnen ziet er zo uit.

Functie van concerncontroller en business 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

Eerste lijn	Tweede lijn	Derde lijn
Bestuur	Businesscontroller	Concerncontroller
Verantwoordelijk voor realisatie van doelstellingen en beheersen van risico's	Verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risicobeheersing door eerste lijn door o.a. het uitvoeren van audits.	Verantwoordelijk voor integraal risicomanagement en objectief toetsen kwaliteit van en interactie tussen de lijnen.

van het integraal risicomanagement. Toetsing van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen is daarin een belangrijk onderdeel. Daarnaast bewaakt de concerncontroller de financiële positie van Stadlander en beoordeelt hij investering- en renovatievoorstellen en belangrijke DT-besluiten. De businesscontrollers voeren de audits uit en beschrijven en bewaken de interne processen.

De interne audits gebeuren aan de hand van een tweejaarlijks intern controleplan (2024-2025). De RvC stelt dit controleplan vast nadat bestuurder en de externe accountant input hebben kunnen leveren. Het blijft de verantwoordelijkheid van de concerncontroller om onderwerpen wel of niet op te nemen in het interne controleplan. 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 2025 kwamen geen bijzonderheden naar voren, anders dan die vermeld staan in de managementletter van de accountant.

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

bijbehorende beheersmaatregelen. Iedere notitie die ter besluitvorming aan het directieteam wordt voorgelegd, is voorzien van een paragraaf "Risico-analyse". Per risico wordt de kans dat die zich voordoet aangegeven met daarbij de beheersmaatregelen die worden genomen om dit risico te minimaliseren. Elke vastgoedinvesteringsnotitie en belangrijke besluitvormingsdocument die het DT behandelt, wordt voorzien van een reactie van de concerncontroller.

Herijking risicomanagement

In 2025 was er een herijking van het risicomanagement. Daarbij hielden we alle onderdelen rondom risicomanagement tegen het licht. Hieruit kwamen een aantal ontwikkelpunten naar voren. We pakten deze deels in 2025 op, in 2026 krijgen ze verdere invulling. De belangrijkste zijn:

- Duidelijkheid in rollen 1e, 2e, 3e lijn (2025).
- Opzetten rapportagestructuur risicomanagement op bedrijfsprocesniveau (2025/2026).
- Herijken strategische risico's en monitoren voortgang beheersmaatregelen (2025).
- Herijken risicobereidheid (2026).

Strategische en operationele risico's

Stadlander wordt zoals elke organisatie, geconfronteerd met risico's en onzekerheden. De strategische risico's hebben we in 2025 opnieuw in kaart gebracht met het DT en de RvC. De operationele (proces) risico's bepalen we met de proceseigenaren en betrokken medewerkers en leggen we vast in procesbeschrijvingen. Waar mogelijk nemen en borgen we nieuwe of aanvullende maatregelen.

Strategische risico's

Strategische risico's zijn vooral gerelateerd aan externe omstandigheden en ontwikkelingen of risico's die de gehele organisatie raken of

procesoverstijgend zijn. Het DT benoemde eind 2025 14 verschillende strategische risico's en besprak die met de RvC. Daarop stelden we maatregelen vast die de risico's beteugelen of waarmee meer zicht op de risico's ontstaat waardoor het risico meer beheerst wordt. Ook maakten we een inschatting van de kans en de impact van de schade die door de risico's zou kunnen ontstaan. Hieronder staan de 5 grootste strategische risico's.

1. Beperking infrastructuur

Als Stadlander worden we geconfronteerd met steeds meer beperkingen als gevolg van PFAS en stikstof. Ook neemt de onzekerheid toe over aansluitingen en stabiliteit van stroom- en watervoorzieningen (netcongestie). Door vroege afstemming met gemeenten en netwerkorganisaties proberen we dit te voorkomen. Ook proberen we dit zoveel mogelijk in de prestatieafspraken vorm te geven. Bij investeringsvoorstellen kijken we naar de mogelijkheden om zoveel mogelijk autonoom te voorzien in energie.

2. Verhoging cyberrisico's

Door een groter wordende afhankelijkheid van ICT en een versnelling van de ontwikkelingen door AI groeit het risico op cyberaanvallen. Om risico's te beperken, laat Stadlander jaarlijks een pentest uitvoeren. Voor onze beveiliging op ICT-gebied conformeren we ons aan de NIST en BIC 4.0. Ook leiden we medewerkers op en testen we steeds op awareness.

3. Grillig beleid landelijke overheid

Door de in 2025 aangekondigde huurbevrozing en de latere kabinetsval ervaart Stadlander een afnemende stabiliteit van de landelijke overheid. Dit leidt tot onzekerheid in politieke koers en de daaruit volgende ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Tegen deze achtergrond dienen we langjarige besluiten te nemen. De risico's die hiermee gepaard gaan, proberen we via scenario-analyses zo goed mogelijk in beeld te brengen.

Ook sluiten we aan bij regionale en landelijke lobby-activiteiten om de belangen van Stadlander en de sector te vertegenwoordigen.

4. Macro-economische risico's

Als woningcorporatie zijn we gevoelig voor veranderingen in economische parameters. Denk aan rentestijgingen of inflatie. We proberen dit zoveel mogelijk inzichtelijk te maken door scenario-analyse. Ook houden we rekening met spreiding bij ons treasurybeleid. Verder creëren we flexibiliteit in onze investeringsstrategie door ruimte te houden in toekomstige investeringen.

5. Afhankelijkheid economische stabiliteit regio

De sociaal-economische stabiliteit van de regio hangt sterk af van enkele grote bedrijven. Wijziging van koers of vertrek van deze bedrijven zou een grote impact hebben op de regio en op onze huurders en woningzoekenden. Om hier inzicht in te krijgen volgen we jaarlijks de sociaal-economische parameters en blijven we nauw aangehaakt bij regionaal economische overlegstructuren.

Operationele risico's

De operationele risico's bepalen we met de proceseigenaren en betrokken medewerkers en leggen we vast in procesbeschrijvingen. Waar nodig nemen en borgen we nieuwe of aanvullende maatregelen. Op basis van het auditplan worden audits op (onderdelen van) de processen uitgevoerd.

De processen waar de grootste geldstromen in om gaan (nieuwbouw, renovatie, onderhoud en treasury) kennen specifieke beheersmaatregelen. We behandelen nieuwbouw en renovatie via investeringsnotities en updates in het DT. Deze notities bevatten altijd een risicoparagraaf en worden door de concerncontroller voorzien van een reactie. Het onderhoud begroten we voor de korte termijn maar via de meerjarenonderhoudsbegroting ook voor de langere termijn. Voor de

treasury stellen we een jaarplan op en elke transactie voorzien we van een voorstel dat in het DT behandeld wordt. Wijzigingsvoorstellen op processen worden door businesscontrol beoordeeld. In 2026 ontwikkelen we een proces waarbij periodiek over de interne beheersing van de processen wordt gerapporteerd.

Eens per 3 maanden stellen we een kwartaalrapportage op die in het DT wordt besproken. Opvallende zaken worden door businesscontrol gerapporteerd. In deze kwartaalrapportage zetten we de begrotingsposten af tegen de realisatie en prognose. Ook wordt de voortgang op de organisatiedoelen gemonitord en toegelicht, zowel op doorlopende activiteiten als de doelen die in het jaarplan zijn omschreven. De kwartaalrapportage wordt ook verantwoord aan de RvC.

Op het gebied van automatisering signaleren we een steeds verder toenemende dreiging van hacking en phishing en integriteit van gegevens, ook door de komst van AI. Dit vormt een verhoogd risico voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Om dit tegen te gaan, heeft Stadlander 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 4.0). Voor het beter voorbereid zijn op een cyberaanval hebben we de security verder vormgegeven volgens het NIST Cybersecurity Framework. Aan de hand hiervan hebben we gewerkt aan het nemen van maatregelen om de IT-omgeving te moderniseren en het informatiebeveiligingsbewustzijn van medewerkers te verhogen. Tot slot zijn al onze programma's in de cloudomgeving ondergebracht. Het doel van al deze maatregelen is om de kans op informatiebeveiligingsincidenten en cybercriminaliteit te voorkomen en voorbereid te zijn als het ons overkomt.

Risico's ten aanzien van de financiële positie

Algemeen

Met het opstellen van (meerjaren)begrotingen, de liquiditeitsplanning en de prospectieve informatie (dPi) bewaken we de financierings- en liquiditeitsrisico's. De eisen van Aw en WSW zien we als de “vangrails” waar we niet tegen aan willen raken. Daarom hanteert Stadlander intern een extra zekerheidsmarge ten opzichte van deze eisen van 10%. Ofwel: “de vluchtstrook”. Via scenarioanalyse brengen we de gevoeligheid van onze financiële positie op marktontwikkelingen, zoals rentestijgingen en inflatie, in beeld en monitoren we die.

De uitgangspunten voor de beheersing van het renterisico is vastgelegd in het treasurystatuut. De omvang van het renterisico bewaken we intern periodiek. Stadlander heeft een treasurycommissie. Het beleid inzake treasury is voorzichtig. We trekken alleen nieuwe geldleningen aan als dit op basis van de liquiditeitsprognose noodzakelijk is. De huidige derivaten zetten we in om renterisico's af te dekken. Op grond van het treasurystatuut is het niet mogelijk om nog derivaten af te sluiten.

De in 2025 aangekondigde huurbevriezing toonde aan dat de landelijk politieke koers van enorme invloed kan zijn op de financiële positie van woningcorporaties - en dus ook op die van Stadlander. Stadlander kent daarnaast een grote opgave voor nieuwbouw en renovatie. De mogelijkheden tot realisatie van deze opgave heeft ook invloed op de financiële positie.

Fiscaal risico

Stadlander is onderhevig aan belastingplicht. Het gaat hierbij vooral om vennootschapsbelasting, omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) op contractbasis plus een externe fiscale expertise om de fiscale risico's te beperken. Daarnaast investeren medewerkers tijd en

energie in de fiscale vraagstukken om zo de nodige kennis op te bouwen en de risico's te signaleren. Zo nodig is er afstemming met de fiscalist. De risico's op fiscaal vlak bestaan uit de kans op en het gevolg van het niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar ook uit het missen van bijvoorbeeld fiscale voordelen.

Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Stadlander heeft in haar jaarrekening een aantal posten die in redelijke mate afhankelijk zijn van gekozen waardingsgrondslagen, inschattingen en/of onzekerheden. Dit brengt een risico van subjectiviteit met zich mee. Om dit zoveel mogelijk te beperken, stelden we voorafgaand aan de jaarrekening position papers op die we afstemden met de onafhankelijk accountant. We stelden voor onderstaande onderwerpen een position paper op:

- Marktwaaarde in verhuurde staat
- Beleidswaarde
- DAEB/Niet-DAEB verdeling
- Belastinglatenties
- Verdeelsleutels voor de functionele winst- & verliesrekening

Met ingang van het boekjaar 2026 geldt de beleidswaarde als waardingsgrondslag voor het vastgoed. Dit komt in plaats van de marktwaaarde in verhuurde staat. Het belang van de beleidswaarde, die meer op intern beleid is gebaseerd, neemt daarmee toe.

Risico naleving wet- en regelgeving

Stadlander moet aan verschillende wet- en regelgeving voldoen. Het hoofdkader voor onze werkzaamheden is de Woningwet. Daarnaast moeten we aan diverse andere wetten voldoen. Denk aan regels voor brandveiligheid, flora en fauna, bouwkundige staat etc. Meerdere medewerkers binnen Stadlander monitoren de naleving van wet- en regelgeving en zorgen dat Stadlander up-to-date blijft.

Toezichtbrief AW

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) stelt jaarlijks een toezichtbrief op. In 2024 gaf de AW ons op het onderdeel “gedrag en cultuur en integriteit” nog de risico-inschatting midden. In 2025 zette Stadlander verbeteracties in gang en is een nieuwe directeur-bestuurder aangesteld. Op basis van de verstrekte informatie en de gesprekken die de AW voerde in 2025 gaf de AW aan voldoende vertrouwen te hebben op het verdere verloop hiervan. De risico-inschatting op het onderdeel “gedrag en cultuur en integriteit” is hierdoor bijgesteld van midden naar laag. Op het onderdeel rechtmatigheid gaven we aan dat we niet in alle gevallen toegang hebben tot de verhuuradministratie in het kader van intermediaire verhuur. Hierdoor kan Stadlander niet de juistheid en volledigheid borgen in de verantwoording hiervan. We hebben aangegeven dit per 1 maart 2026 op te lossen en dat is opgetekend in de toezichtbrief van de AW.

Governancecode

In de governancecode is het principe ‘pas toe of leg uit’ van kracht. Als 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. Transparant hierover zijn naar de omgeving is een logisch gevolg daarvan. Dit uit zich onder andere in beschikbare documenten op onze website.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Om risico's over gegevensbescherming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, is er binnen onze organisatie een privacy officer. Het beleid en de infrastructuur zijn aangepast aan de nieuwe Europese privacywetgeving die in mei 2018 inging. In 2025 zijn er totaal 6 datalekken gemeld. In één geval is dit conform de AVG-richtlijnen gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Fraudebestrijding en integriteit

Stadlander heeft diverse maatregelen getroffen om fraude- en integriteitstekwesties te bestrijden. Zo is er een integriteitsbeleid - dat we intern Moreel Kompas noemen -, een meldregeling ongewenst gedrag en integriteit- en een klokkenluidersregeling. Daarnaast werkt Stadlander aan een Code Diversiteit en inclusiviteit en aan een sanctieregeling voor als gedragsregels worden overschreden. Ook stellen we een regeling omtrent onverenigbaarheden op.

In 2025 is er een frauderisico-analyse uitgevoerd waarbij risico's op fraude in kaart zijn gebracht. De hoogste risico's zijn:

- Fictieve onderhouds- of dienstverleningswerkzaamheden
- Ondernijning/onderhuur
- Fraude rondom woningtoewijzing
- Phishing

Hiervoor zijn afdoende beheersmaatregelen ingericht. Zo is er sprake van functiescheidingen en een passende mandateringsregeling. Ook is er een leidend inkoopbeleid en worden er steekproeven uitgevoerd op de onderhoudsinkopen. Ook is er een woonfraudeteam dat zich o.a. richt op onrechtmatige toewijzing en onderhuur. Om phishing tegen te gaan zijn firewalls en virusscanners ingeschakeld. Tevens worden awareness trainingen gegeven.

In 2025 constateerden we geen concrete fraude-incidenten.

Risicobereidheid

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 medewerkers bij het maken van de juiste afwegingen, bij het nemen van risico's en het toepassen van risicobeheersing. Voor risicobereidheid heeft Stadlander een modale tot offensieve risicofilosofie.

In het financieel toezicht op Stadlander wordt gestuurd op een aantal financiële ratio's. Daarbij zijn de ICR en de LTV de belangrijkste. Voor deze ratio's passen de externe toezichthouders, AW en WSW, normen toe. Binnen Stadlander houden we bij onze financiële strategie een interne norm (vluchtstrook) aan van 10% op deze normen. Dit geeft ons de mogelijkheid om op tijd bij te sturen. Bij belangrijke beleidsbeslissingen zetten we de financiële consequenties af tegen deze ratio's en vluchtstrook. Bij de meerjarenbegroting beoordelen we deze kaders ook door scenario-analyse en een Monte Carlo-simulatie. Daarbij rekenen we een veelheid aan scenario's door. Hiermee wordt de gevoeligheid van parameters en aannames beoordeeld.



08. Ons huishoud- boekje



De Woningwet verplicht tot opname van zowel de beleidswaarde als de marktwaarde in de jaarrekening. Het jaarresultaat wordt berekend

op basis van de marktwaarde, maar deze weerspiegelt naar onze mening onvoldoende de werkelijke waardontwikkeling van het vastgoed. Marktwaardering is sterk afhankelijk van schommelingen op de woningmarkt, waardoor waarden jaarlijks fluctueren zonder dat het vastgoed zelf wezenlijk verandert. Omdat onze missie uitgaat van het duurzaam beschikbaar houden van sociale huurwoningen, sluit waardering op verkoopwaarde hier niet goed bij aan. De beleidswaarde geeft in dat opzicht een getrouwer beeld.

Ontvangsten	in miljoen €
Huuropbrengsten	116,3
Servicekosten en overige opbrengsten	3,3
Verkoopopbrengst woningen, grond	13,8
Nieuwe leningen	40
Afname geldmiddelen	7,4
	180,8

Uitgaven	in miljoen €
Onderhoudskosten	44,8
Personeelskosten	16,1
Leefbaarheid	0,7
Overige bedrijfsuitgaven	14,4
Rente	15,1
Vennootschapsbelasting	4,6
Investeringen	80,6
Aflossing leningen	4,5
	180,8

8.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat

De waarde van het woningbezit van Stadlander is in 2025 gestegen van € 2.175,0 miljoen naar € 2.365,8 miljoen. Onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2024	12.848	931	13.7784	€ 1.951.626.217	€ 223.385.517	€ 2.175.011.734
Sloop	-104	0	-104	-€ 14.162.281	€ 0	-€ 14.162.281
Verkoop	-27	-2	-29	-€ 5.019.150	-€ 680.915	-€ 5.700.065
Aankoop	3	0	3	€ 838.585	€ 0	€ 838.585
Nieuwbouw	127	15	142	€ 30.562.601	€ 3.496.744	€ 34.059.345
Overige mutatie	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0
Autonome ontwikkeling	0	0	0	€ 161.955.378	€ 13.794.751	€ 175.750.129
Zelfstandige woningen 31-12-2025	12.847	942	13.789	€ 2.125.801.350	€ 239.996.097	€ 2.365.797.477

Evenals in 2024 heeft Stadlander gekozen voor waardering op de basisversie van het Handboek. Alleen voor de BOG-portefeuille maken we nog, verplicht, gebruik van de full-versie en dus van een externe taxateur. Vanaf de jaarrekening 2026 zal gewaardeerd worden op beleidswaarde. De totale marktwaarde van de woningen valt dit jaar ruim 8,0% hoger uit. Naast het woningbezit hebben we overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van circa € 81,3 miljoen (eind 2024: € 80,2 miljoen). De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2025 gestegen van € 2.255,2 miljoen naar € 2.447,1 miljoen. Deze stijging loopt via het jaarresultaat, wat aangeeft dat de waardering van het vastgoed een enorme invloed heeft op het jaarresultaat en het vermogen van Stadlander.

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

8.2 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 via de Discounted Cash Flow (DCF-)methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn:

1. Uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar). Derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. 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 2025.

b. Deze eigen onderhoudsnorm is gebaseerd op de langdurige onderhoudscyclus van het object (marktwaardecomplex) op basis van langdurige instandhouding zoals opgenomen in de meerjarenbegroting.

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 2026-2035. De beleidsnorm voor onderhoud is inclusief technisch beheer.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake.
5. Rekenen met sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

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 € 976,8 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde TI	x € 1 miljoen	€ 2.447,1
Beschikbaarheid	€ 40,1	
Betbaalbaarheid	- € 492,9	
Kwaliteit	- € 790,2	
Beheer	- € 100,4	
Disconteringsvoet	€ 366,5	
Subtotaal		- € 976,9
Beleidswaarde		€ 1.470,2

Dit impliceert dat ongeveer de helft van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van zowel marktwaarde als de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde is evenals de marktwaarde ten opzichte van 2024 aanzienlijk toegenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren waarbij de wijzigingen in de methodiek en daarmee ook de parameters de grootste invloed hadden.

Beleidswaarde 31-12-2024	x € 1 miljoen	€ 1.323,7
Vorraadmutaties	€ 10,3	
Vastgoedgegevens	€ 59,6	
Methodische wijzigingen	€ 0,5	
Validatie	- € 0,3	
Marktontwikkelingen	- € 8,9	
Parameters beleidswaarde	€ 85,3	
Subtotaal		€ 146,5
Beleidswaarde 31-12-2025		€ 1.470,2

8.3 Resultaatontwikkeling 2025

Over 2025 heeft Stadlander een positief jaarresultaat behaald van € 142,5 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 30,7 miljoen positief. In 2024 was dit respectievelijk een

positief jaarresultaat van € 257,9 miljoen en voor waardeveranderingen € 31,2 miljoen. Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft evenals in 2024 op het totale jaarresultaat een grote invloed gehad; € 153,7 miljoen positief. In 2024 was dit € 261,9 miljoen.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	2025	2024	Vershil
Opbrengst uit verhuur	116,3	109,5	6,8
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	3,3	3,3	0,0
Totaal opbrengsten	119,6	112,8	6,8
Operationele bedrijfslasten	-74,1	-68,5	-5,6
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	45,5	44,3	1,2
Financiële baten en lasten	-14,8	-13,1	-1,7
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	30,7	31,2	-0,5
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36,9	-34,6	-2,3
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	153,7	261,9	-108,2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	1,2	2,2	-1,0
Resultaat voor belastingen	148,7	260,7	-112,0
Vennootschapsbelasting	-6,2	-2,8	-3,4
Jaarresultaat	142,5	257,9	-115,4

Opbrengst uit verhuur

De hogere huuropbrengst van € 6,8 miljoen is grotendeels te verklaren door de huurverhogingen die in 2025 en 2024 plaatsvonden (resp. 4,5% en 5,3%).

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten stegen met ca. € 5,6 miljoen. Deze stijging is volledig veroorzaakt door de gestegen onderhoudskosten. In de begroting 2025 was deze stijging ingerekend aangezien Stadlander in 2024 een aanbesteding deed voor ketensamenwerking op planmatig onderhoud. In 2025 is gestart met de uitvoering hiervan. Daardoor zijn deze kosten in 2025 aanmerkelijk hoger zijn dan in 2024 (resp. € 16,2 en € 6,8 miljoen).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie (bijvoorbeeld bij uitvraag aannemers of communicatie met bewoners). De € 36,9 miljoen in 2025 bestaat voor ruim € 20,0 miljoen aan investeringen op Tholen. Vanaf 2025 wordt invulling gegeven aan de zgn. routekaart Tholen waarbij een groot aantal woningen gerenoveerd dan wel nieuw gebouwd wordt. Daarnaast worden in de uitbreidingswijk Molenvliet 78 eengezinswoningen gerealiseerd. Het overige deel van de onrendabele investeringen betreffen Oranje Buren (€ 9,7 miljoen) en de renovatie Klaproosplein (€ 3,1 miljoen) in Bergen op Zoom en de nieuwbouw in Steenberg (Buiten de Veste; € 3,5 miljoen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. Over 2025 was dit € 153,7 miljoen ofwel 6,8%. In 2024 lag dit met € 261,9 miljoen nog aanmerkelijk hoger. In dat jaar vond een schattingswijziging plaats aangezien Stadlander toen overging van volledige taxatie naar waardering op basishandboek. Dit leidde in 2024 tot een extra waardestijging van ca. 9% (€ 170 miljoen). De overige waardestijging was het effect van de woningmarkt in 2024 waardoor de waarde van de woningen met ruim 5,4% steeg.

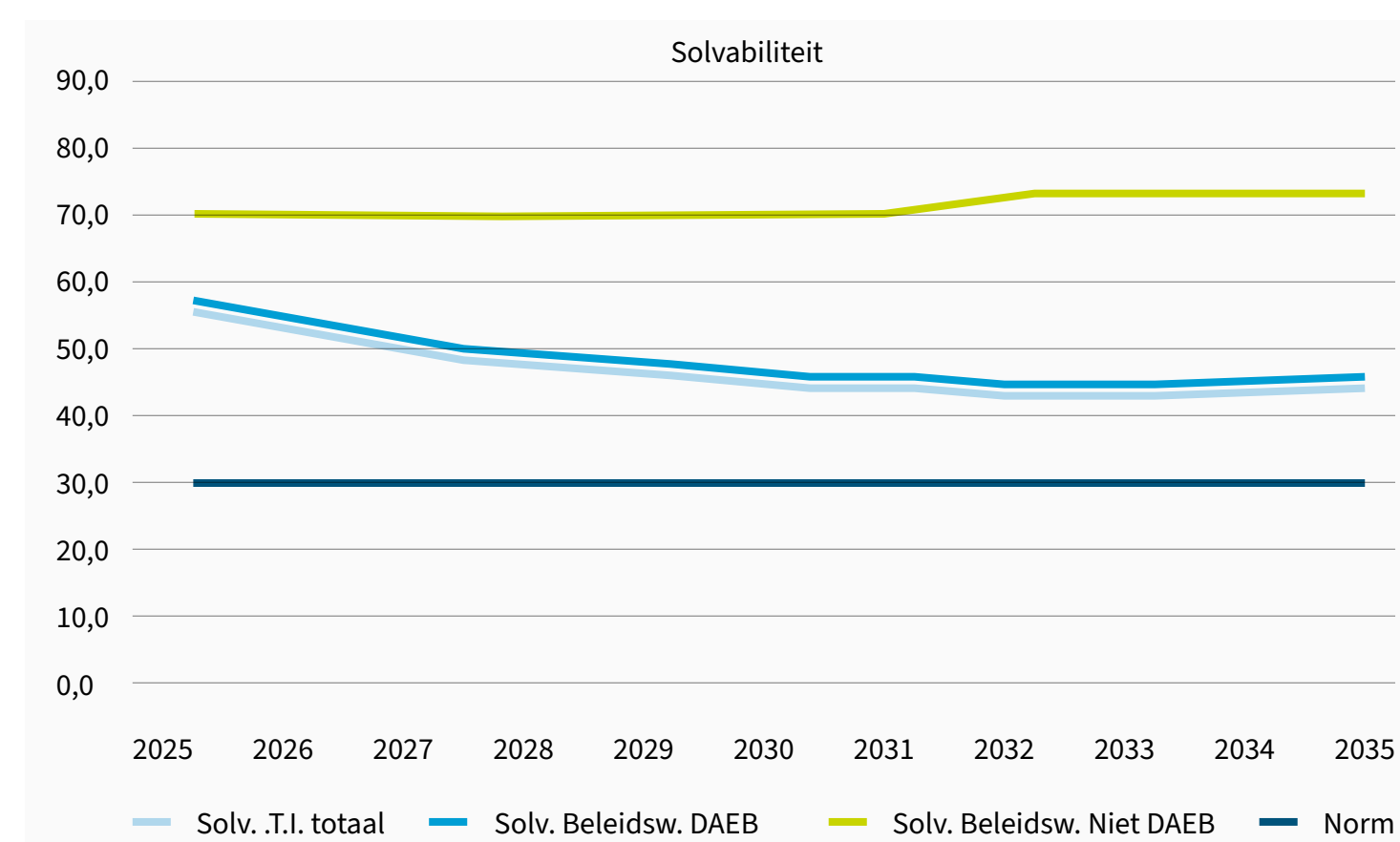
Vennootschapsbelasting

Het negatieve verschil van € 3,4 miljoen ten opzichte van 2024 komt grotendeels door dat in 2024 een correctie op de aangifte 2023 plaatsvond vanwege een meer nauwkeurige bepaling van de fiscale onderhoudskosten. In 2025 is nog wel een correctie opgenomen voor 2024, maar die is aanmerkelijk minder aangezien we steeds beter in staat zijn de verplichtingen te prognosticeren.

8.4 Financiële meerjarenprognose

Bij de grote ambities die Stadlander heeft, hoort een financieel gezonde situatie. Dit houdt in dat we op termijn blijven voldoen aan de normen van onze externe toezichthouders. Belangrijke indicatoren zijn hiervoor de ontwikkeling van de solvabiliteit en de loan-to-value op beleidswaarde en niet op marktwaarde.

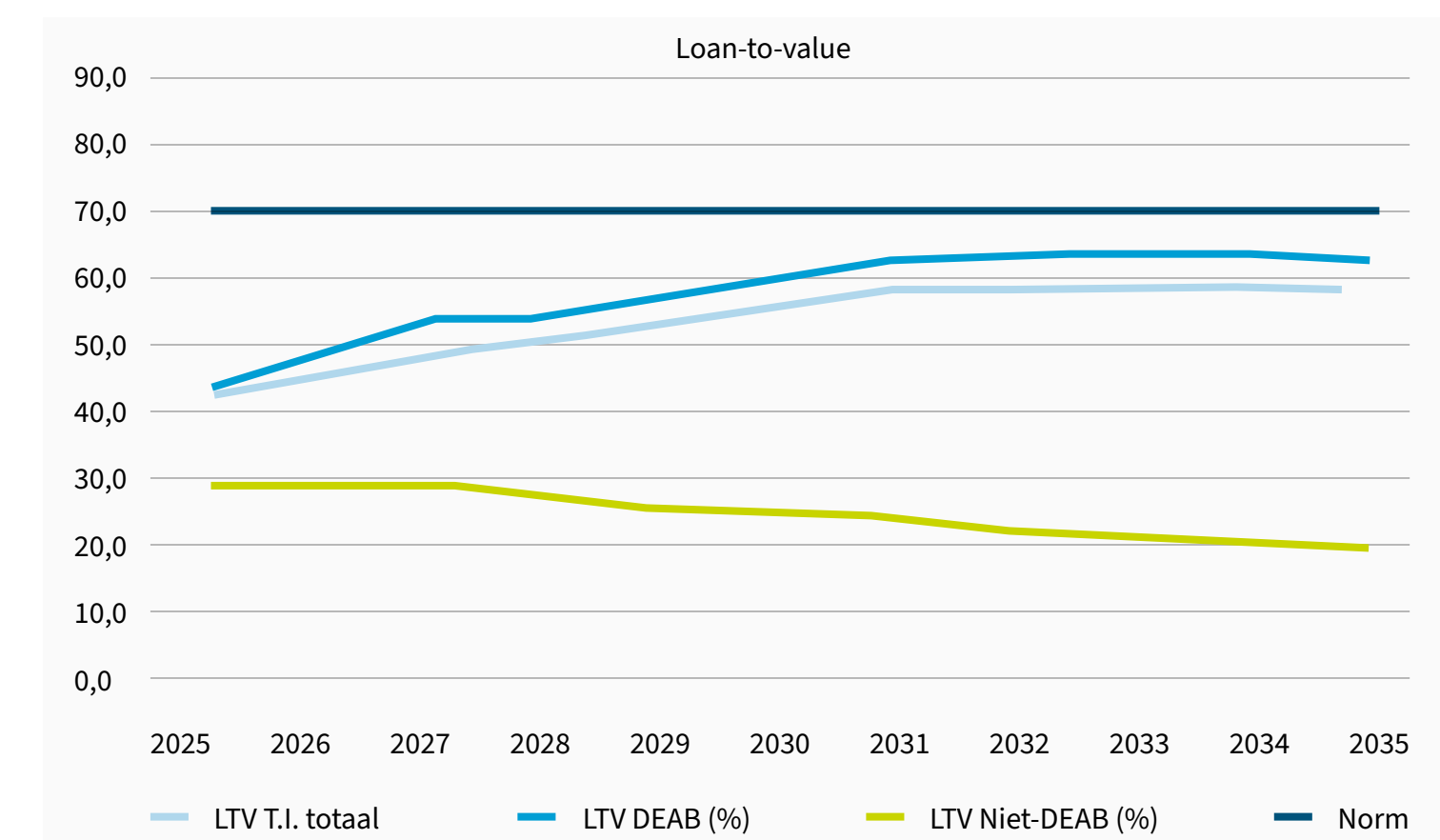
Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld:



Voor de solvabiliteit hanteren de toezichthouders WSW en Aw een ondergrens van 30% op basis van de beleidswaarde. Aan beide wordt de komende tien jaar nog ruim voldaan. Wel is duidelijk dat de komende jaren 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 waarde van ons bezit (beleidswaarde). De kritische grens voor de externe toezichthouders Aw en WSW is gesteld op 70%. 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), lopen we de komende jaren tegen de grenzen aan. Om binnen de grenzen te kunnen blijven, is eind 2025 het huurbeleid aangepast en zijn er bezuinigingsmaatregelen getroffen om de rekening niet volledig bij onze huurders te leggen. Dit leidt enerzijds tot een reorganisatie in 2026 en anderzijds tot een aanscherping van het onderhoudsbeleid. Het meerjarenbeeld van de loan-to value is, rekening houdend met genoemde maatregelen, als volgt:



8.5 Beoordeling door toezichthouders

In 2025 toetsten het WSW en de Aw de financiële prestaties van Stadlander over 2024 en de prognoses voor 2025-2029 aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2025 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Op beide onderdelen is een positieve beoordeling gegeven.

8.6 Sturen op kasstromen

Over 2025 realiseerde Stadlander een positieve operationele kasstroom van € 23,9 miljoen (2024: € 25,9 miljoen). Het negatieve verschil is grotendeels veroorzaakt door de toegenomen onderhoudsuitgaven. Daarnaast is er voor € 12,3 miljoen ontvangen uit verkopen en is € 79,1 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw.

In 2025 is in totaal € 40,0 miljoen aan leningen aangetrokken en € 4,5 miljoen afgelost op de bestaande leningportefeuille. Hierdoor namen de liquide middelen met ca. € 7,3 miljoen af en is er eind 2025 een saldo liquide middelen van € 4,6 miljoen. Dit saldo is in de eerste maanden van 2026 geheel nodig 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 niet-DAEB	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Netto huur	107.864	113.924	120.384	125.731	131.106	599.009
Onderhoud	-48.063	-45.656	-42.161	-45.378	-48.284	-229.542
Personeelskosten	-16.268	-15.948	-16.000	-16.606	-17.214	-82.036
Overige bedrijfslasten	-10.414	-10.711	-11.398	-11.982	-12.581	-57.086
Rentekosten	-14.377	-17.181	-20.522	-22.901	-26.218	-101.199
Vennootschapsbelasting	-3.249	-3.629	-5.136	-4.343	-6.054	-22.411
Operationele kasstroom	15.493	20.799	25.167	24.521	20.755	106.735
Investeringen bestaand bezit	-33.979	-46.258	-47.163	-56.371	-41.558	-225.329
Investeringen nieuwbouw	-70.890	-62.861	-43.537	-47.985	-61.006	-286.279
Verkoopopbrengst	10.442	10.063	9.794	10.682	10.497	51.478
Vrije kasstroom	-78.934	-78.257	-55.739	-69.153	-71.312	-353.395

Deze cijfers komen uit de begroting 2026-2035 zoals we die in het najaar 2025 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 1.250 woningen. Daarnaast maken we gemiddeld jaarlijks via renovatie ca. 250 woningen 2050-proof.

De totale negatieve kasstroom ad € 353,4 miljoen moet de komende jaren 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	2026	2027	2028	2029	2030	totaal
Netto huur	13.467	14.345	15.066	15.784	16.466	75.128
Onderhoud	-5.006	-4.862	-4.251	-4.926	-4.990	-24.035
Personeelskosten	-1.743	-1.725	-1.688	-1.732	-1.796	-8.684
Overige bedrijfslasten	-1.129	-1.152	-1.166	-1.200	-1.233	-5.880
Rentekosten	-1.836	-1.919	-2.111	-2.045	-1.978	-9.889
Vennootschapsbelasting	-1.305	-1.543	-1.853	-1.892	-2.002	-8.595
Operationele kasstroom	2.448	3.144	3.997	3.989	4.467	18.045
Investeringen bestaand bezit	-49	-108	0	0	0	-157
Investeringen nieuwbouw	-4.790	-3.775	-1.554	-3.016	-1.893	-15.028
Verkoopopbrengst	2.027	1.328	1.017	1.140	1.406	6.918
Vrije kasstroom	-364	589	3.460	2.113	3.980	9.778

8.7 Treasury

Sinds de problematiek bij Vestia ging veel aandacht naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog één resterende swap van € 5,0 miljoen met een looptijd tot 2029 (circa 1% 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 € 0,6 miljoen negatief. In 2025 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

In 2025 is voor € 40,0 miljoen aan WSW geborgde geldleningen aangetrokken ten behoeve van de DAEB-tak in twee leningen van € 20,0 miljoen met een looptijd van resp. 17 en 11 jaar en een gemiddelde rente van 3,13%.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander daalde in 2025 licht; 2,74% eind 2025 ten opzichte van 2,75% eind 2024 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, nam in 2025 toe van 10,1 naar 10,9 jaar. Enerzijds komt dit door de looptijd van de nieuw aangetrokken financiering en anderzijds door de lichte rentedaling. Hierdoor daalt de disconteringsvoet in de berekening van de duration en neemt de duration dus toe.

8.8 Nevenstructuur

Per eind 2024 telde de nevenstructuur van Stadlander nog één BV:

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 B.V. participeerde Stadlander als vennoot voor 1/3e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Deze V.O.F. is in het najaar van 2024 ontbonden, waarmee de bestaansreden van ook deze B.V. is vervallen. De B.V. is vervolgens per 27 maart 2025 geliquideerd.

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

Het huisvesten van deze doelgroep vereist zijn specialisme. Door met meerdere toegelaten instellingen deel te nemen in deze stichting worden deskundigheid en financiële risico's beter gewaarborgd. De deelname is dus niet alleen duurzaam, maar staat ook ten dienste van de eigen werkzaamheid. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie, omdat er geen sprake is van een economische eenheid maar slechts van een duurzame financiële band. Eind 2025 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 2025 is geen bijdrage van de leden gevraagd.



09. Jaarverslag RvC



2025 was voor Stadlander een jaar van verandering, verdieping en belangrijke keuzes. Voorzitter van de raad van commissarissen Lydia van Oudenaren en commissaris Lia de Kievit blikken terug op een periode waarin de organisatie zich verder heeft versterkt, een nieuwe bestuurder is gestart en maatschappelijke opgaven opnieuw hun stempel drukten op het werk.

Een huurverhoging die eerst niet en later toch doorging, en de komst van bestuurder Paul Huijsdens, sprongen het meest in het oog in 2025. Het waren momenten die het jaar markeerden en richting gaven aan de stappen die volgden. Maar er gebeurde meer in dit jaar waarin we verder bouwden aan een toekomstbestendige, wendbare organisatie.



Nieuwe bestuurder, frisse blik

Na een zorgvuldig selectieproces benoemde de RvC Paul Huijsdens als nieuwe bestuurder. Lydia: 'Paul begon op 1 mei en verdiepte zich razendsnel in onze organisatie, de mensen en het werkgebied. Hij brengt precies wat we zochten: zakelijkheid én menselijkheid. Een frisse blik en duidelijkheid.' Lia: 'Het was waardevol dat hij meteen aanschoof bij onze zelfevaluatie. Dat is verplicht voor de RvC, maar vooral een kans om samen te reflecteren. Het gesprek was open en transparant en er ontstond snel een prettige basis. We voelen ons vrij om tegengeluid te geven en voelen dat dit wordt gewaardeerd.'

Intensief proces rondom huurverhoging

Die goede basis bewees zich rond het landelijke besluit om de huurverlaging te schrappen. Lia: 'Dat had grote impact en we rekenende vanuit onze eigen rollen allerlei scenario's door. Wat betekent dit voor huurders, plannen en financiële ruimte? Een intensief maar waardevol proces. Het besluit werd teruggedraaid maar leidde wel tot een bredere reflectie op toekomstig beleid. Lia: 'Stadlander heeft opnieuw gekeken naar huurbeleid, sloop versus renovatie en de keuzes die je als corporatie moet maken. Door alles door te rekenen zijn we robuuster geworden richting de toekomst,' aldus Lia.

Zakelijkheid én oog voor mensen

De RvC bewaakt daarbij de balans tussen benodigde zakelijke keuzes en aandacht voor medewerkers. Lia: 'De druk is groot: bouwen, verduurzamen, dienstverlening op niveau houden. Dan is werkgeluk geen luxe maar een randvoorwaarde. We vinden het belangrijk dat medewerkers zich gesteund voelen want daar begint de kwaliteit van onze dienstverlening.' De ondernemingsraad speelt daarin een belangrijke rol. Lydia: 'De OR is daarbij voor ons een belangrijke graadmeter en fijn klankbord. Zij horen dagelijks wat er speelt en helpen ons signalen vroeg te zien. Samen kijken we hoe we de organisatie gezond houden.'

Huurders: beter uitleggen, beter luisteren

Vanzelfsprekend zijn ook de belangen van huurders prioriteit voor de RvC. Lia: 'Huurders worden steeds mondiger. Ze hebben terechte vragen. De huurdersbelangenverenigingen zijn voor ons belangrijke gesprekspartners. Zij geven signalen door die we bespreken: hoe leggen we dit beter uit?' Ook in het onderhoud ziet de RvC aandachtspunten. 'We werken met meerdere partijen. Veel gaat goed, soms gaat het nog niet goed. Het is fijn dat ketensamenwerking is gestart waarin we met elkaar leren. We zien verbeteringen,' zegt Lia.

Sterke externe beoordeling

Ook de externe toezichthouders bevestigen dat Stadlander op koers ligt.' Lydia: 'We zijn blij met de beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties: alle risico's op laag. Dat zegt veel over hoe de organisatie functioneert.' Lia: 'Maar we blijven alert, bijvoorbeeld op fraude. We willen voorkomen dat er iets misgaat.'

Bouwen aan een thuis

De RvC keurde meerdere investeringen goed in 2025. Lydia: 'We zijn trots op wat er al is gerealiseerd. De oplevering van het Karmelietenhof vind ik een prachtig voorbeeld: zorgvuldig ingepast en met begeleiding voor bewoners. Dat is waar we het voor doen.' Lia: 'We wonen allebei in het werkgebied en zien projecten dagelijks ontstaan. Daarbij merken we steeds: Stadlander bouwt niet zomaar huizen, het gaat om je thuis en veilig voelen.'

Samenwerking is essentieel

Met nieuwe colleges van burgemeester en wethouders in aantocht hebben Lydia en Lia dan ook een duidelijke boodschap: samenwerking is cruciaal. Lydia: 'Wonen raakt aan zorg, veiligheid en welzijn. Wij nemen daarin onze verantwoordelijkheid voor een goed huis. Voor de leefbaarheid in de wijk is het even belangrijk dat ook gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en politie hun verantwoordelijkheid hierin nemen.' Lia benadrukt het belang

van keuzes: ‘Je kunt een euro maar één keer uitgeven. Huurders hebben recht om te weten waaraan en waarom. Dat vraagt om duidelijke kaders, dit is onze verantwoordelijkheid en dat ligt elders.’

Vooruitkijken: bouwen, dienstverlening en keuzes durven maken

Voor 2026 en verder ziet de RvC drie grote speerpunten. Lydia: ‘Het bouwen moet doorgaan, ondanks de uitdagingen.’ Lia: ‘De dienstverlening kan blijven verbeteren en keuzes moeten helder zijn. We hebben daar vertrouwen in. We staan stevig, we weten waar we van zijn en we weten waar we naartoe willen.’ Lydia heeft tot slot een boodschap voor de medewerkers: ‘Lydia: ‘Blijf de verbinding houden: met collega’s, huurders en partners. De uitdagingen zijn groot, maar er is veel om trots op te zijn. Met duidelijke kaders voor medewerkers. kunnen we sterker verder: met elkaar en vooral met onze huurders.’

Nieuwe commissaris

In 2025 nam de RvC afscheid van ervaren commissaris Wilma Brouwer. In Corné van Halum hebben we een nieuwe commissaris gevonden uit het werkgebied. Hij brengt kennis en ervaring van digitalisering en innovatie mee, die heel goed past bij het streven van Stadlander om de dienstverlening te blijven verbeteren.

Lydia van Oudenaren is sinds 2024 voorzitter van de RvC en voorzitter van het overleg met de huurdersbelangenverenigen. Ze is van huis uit jurist en bestuurskundige. In het dagelijks leven helpt ze als organisatieadviseur en interventionist uiteenlopende organisaties om samenwerking soepeler te laten verlopen.

Lia de Kievit is sinds twee jaar commissaris bij Stadlander en vervult daar de rol van voorzitter van de auditcommissie. Ze heeft een achtergrond in finance en risicomanagement en heeft ervaring met governance. Ze werkte jarenlang als interimmanager binnen woningcorporaties.

9.1 De visie op en uitvoering van het toezicht

Reikwijdte van de taak van de RvC

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

Taak volgens statuten

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

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

Nevenstructuren

Stadlander kende ook een nevenstructuur. Onderdeel van die nevenstructuur was Grondexploitatie Tholen Stad B.V. Deze B.V. was één van de vennoten van de vennootschap onder firma Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. Binnen deze entiteiten werden specifieke activiteiten uitgevoerd, al dan niet samen met anderen. Op 7 december 2023 is de RvC akkoord gegaan met de ontvlechting van de vennootschap onder firma Tholen Stad Grondexploitatie V.O.F. en hiermee met uittreding door Stadlander uit de Grondexploitatie Tholen Stad B.V. Na de ontbinding is deze B.V. geliquideerd per 27 maart 2025.

De RvC heeft voor de nevenstructuur een verbindingsstatuut vastgesteld, waarin de sturing, governance en verslaglegging van verbindingen zijn vastgelegd. In de statuten van Stichting Stadlander is bepaald dat besluiten die het bestuur neemt als aandeelhouder en/of bestuurder van een B.V., onderworpen zijn aan goedkeuring van de RvC indien deze besluiten bij de stichting zelf eveneens goedkeuringsplichtig zijn.

Hoewel Stadlander momenteel geen verbindingen meer heeft, blijft het verbindingsstatuut van kracht als kader voor eventuele toekomstige verbindingen.

Toezicht- en toetsingskader

Het waarmaken van de missie en volkshuisvestelijke opgave van Stadlander vraagt om goed bestuur en toezicht. De RvC ziet erop toe dat het bestuur de maatschappelijke opgave op het gebied van wonen voor de lokale samenlevingen goed in beeld heeft. Een gezamenlijke visie van de RvC en het bestuur op de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie is een voorwaarde bij goed onderling samenspel. De RvC houdt gepaste afstand van de dagelijkse bedrijfsvoering. Wel ziet de RvC erop toe dat er in de organisatie sprake is van voldoende checks and balances en er een bedrijfscultuur heerst waarin de kernwaarden worden nageleefd

en men elkaar daarop durft aan te spreken. De RvC beperkt zich niet tot een tweegesprek met de bestuurder, maar voert ook het gesprek met de relevante professionals uit de organisatie en met belanghouders om brede verbinding te maken om een goed beeld van de besturing en legitimering te krijgen. Tijdens reguliere RvC- vergaderingen sluit het voltallige directieteam aan voor de bespreking van de inhoudelijke agendapunten.

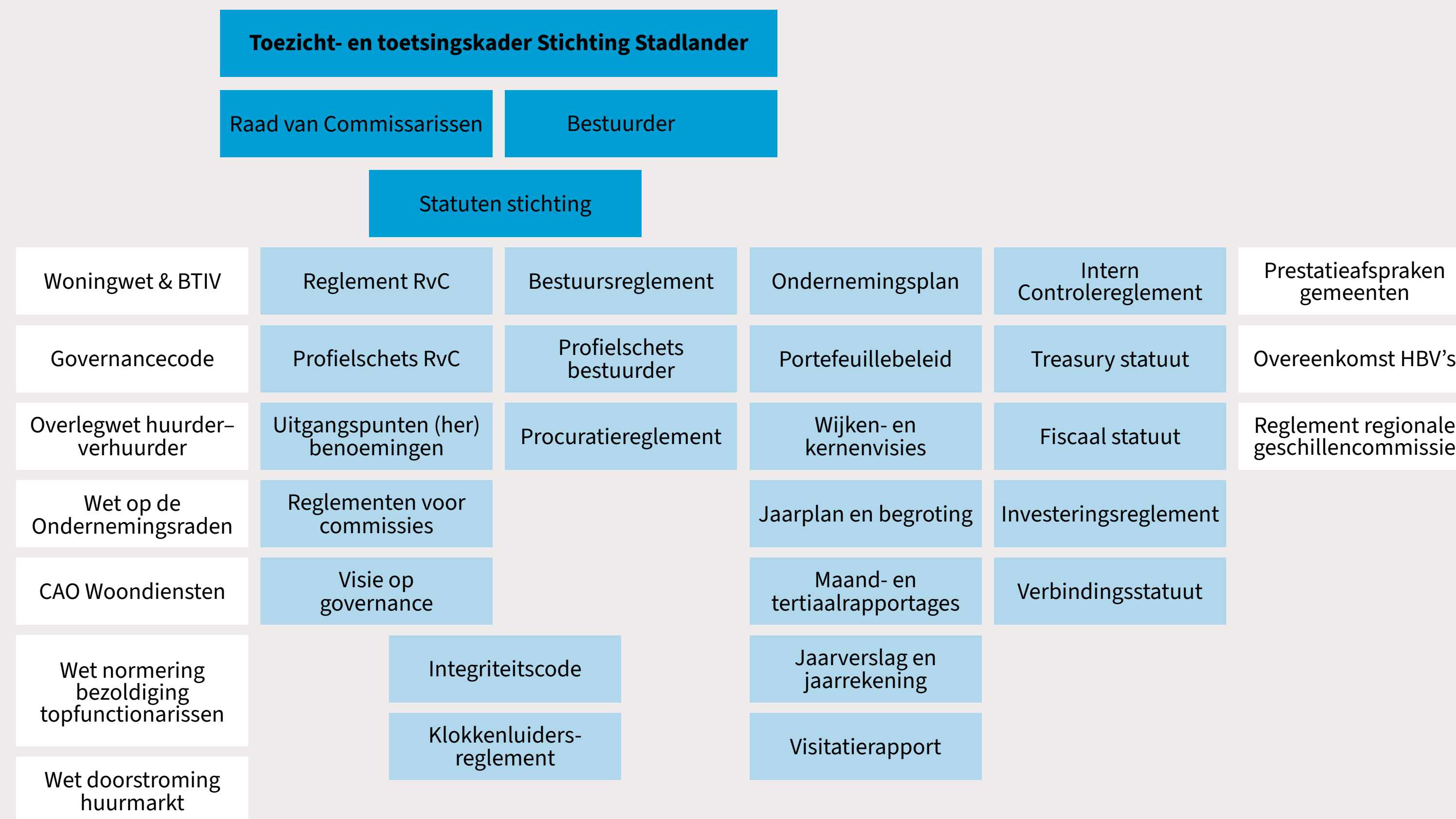
Driekamermodel

Het driekamermodel heeft een belangrijke plaats in de organisatiebesturing van Stadlander. De bestuurder, directie en werkorganisatie maken afwegingen waarin zowel de maatschappelijke, de vastgoedwaarde als financiële waarde wordt betrokken.

Toezicht- en toetsingskader

De Visie op toezicht, opgesteld in 2018 en geactualiseerd per december 2025, is uitgangspunt voor het houden van toezicht.

Het toetsingskader bestaat uit een bestuurs- en beheersings-instrumentarium en vormt de meest concrete en meetbare uitwerking van het toezichtkader en de toezichtvisie. Het toezichtkader van Stadlander bevat de volgende onderdelen:



In 2025 heeft de RvC dit toezicht- en toetsingskader gebruikt bij haar afwegingen, het nemen van besluiten en het beoordelen van bestuursvoorstellen. In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, Woonbond en VNG erbij gekomen. Deze zijn in 2023 vertaald in Regionale Woondeals en gedeeltelijk verwerkt in de Gemeentelijke Prestatieafspraken. Daarnaast is in 2025 gewerkt aan de actualisering van de Visie op toezicht.

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 concerncontroller rapporteert periodiek over de risico's in de organisatie aan de RvC. Daarnaast is elke investeringsnotitie die in de RvC behandeld wordt voorzien van een reactie van de concerncontroller.

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

Naast deze activiteiten voor de gehele raad hebben leden van de RvC tweemaal overlegd met de ondernemingsraad zonder bijzijn van de bestuurder. De huurderscommissarissen hebben drie keer overleg gehad met de huurdersbelangenverenigingen, ook zonder bijzijn van de

bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten is er geen vaste agenda. Actuele onderwerpen worden besproken zoals bijvoorbeeld de woningcrisis, het ondernemingsplan en de Nationale Prestatieafspraken, de legitimatie in het algemeen, de communicatie tussen de organisatie en de ondernemingsraad en de huurdersbelangenverenigingen en het platform.

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 over de realisatie van de doelen uit het ondernemingsplan.

9.2 Commissies, vergaderingen en overleggen van de RvC

Reguliere vergaderingen

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

Bijeengekomen	
6 x reguliere vergadering	2 x eendaagse, waaronder zelfevaluatie
1 x extra vergadering (13-11-2025)	
2 x gesprek met de OR	3 x themabijeenkomst
4 x remuneratiecommissie	3 x audit- vastgoedcommissie
3 x gesprek met de huurdersbelangenverenigingen	1 x inspiratiecommissie
1 x vastgoedcommissie	

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

Datum	Datum	Ter
28.01.2025	Benoeming de heer P.A. Huijsdens als nieuwe bestuurder	Besluiten
27.03.2025	Reglement Raad van Commissarissen (geactualiseerd)	Vaststellen
22.05.2025	Ontbinding Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.	Besluiten
	Bestuursreglement (geactualiseerd)	Vaststellen
	Jaarrekening en jaarverslag 2024	Vaststellen
	Decharge verlenen aan mevrouw M.B.T. Molenaar voor haar beleid en handelen van 21-06-2024 t/m 30-04-2025	Besluiten
26.06.2025	Renovatie Sint-Maartensdijk deelplan 4 en 5 (bestuursbesluit 02-06-2025)	Goedkeuren
	Buiten de Veste (aangepast bestuursbesluit 17-06-2025)	Goedkeuren
	Ambities ondernemingsplan versus betaalbaarheid lange termijn en consequenties: opstellen uitvoeringsplan voor de komende twee jaren	Goedkeuren
	Bod op de prestatieafspraken	Goedkeuren
	Uitgangspunten begroting/Kaderbrief	Vaststellen
02.10.2025	Project Poststraat Stavenisse (bestuursbesluit 16-09-2025)	Goedkeuren
	Nieuwbouw Tholen deelplan 1a, 1b, 1c (bestuursbesluit 12-08-2025)	Goedkeuren
	Investeringsvoorstel Sint Annaland 2b (bestuursbesluit 27-08-2025)	Goedkeuren
	Portefeuillestrategie 2025	Goedkeuren
03.12.2025	Jaarplan 2026	Goedkeuren
	Begroting 2026-2035	Goedkeuren
	Treasury jaarplan 2026	Goedkeuren
	Investeringsvoorstel Nieuwbouw Stalenburgstraat Bergen op Zoom (bestuursbesluit 05-11-2025)	Goedkeuren
	Investeringsvoorstel Renovatie Tholen deelplan 2b (bestuursbesluit 04-11-2025)	Goedkeuren
	Investeringsvoorstel Renovatie Weegbreestraat Bergen op Zoom (bestuursbesluit 17-11-2025)	Goedkeuren
	Vergoedingen commissarissen 2026	Goedkeuren
	Visie op bestuur en toezicht	Vaststellen

Interne en externe controle

De accountant (Deloitte) neemt regulier deel aan de auditcommissievergaderingen en de RvC-vergadering waarbij de jaarrekening wordt behandeld. De aanwezigheid van de accountant is daarin van wezenlijk belang. Aan de ene kant om de accountant in de gelegenheid te stellen zijn visie te geven op voor hem relevante onderwerpen, aan de andere kant om de accountant actief te informeren en te bevragen.

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

De concerncontroller is steeds aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en rapporteert driemaal per jaar via het cockpitverslag (direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander). Eén keer per jaar vindt er een overleg plaats tussen de concerncontroller en de Raad van Commissarissen, 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.

Commissies

De RvC kende in 2025 drie vaste commissies: de remuneratiecommissie, de auditcommissie gecombineerd met de vastgoedcommissie, en de inspiratiecommissie. Deze vaste commissies doen het voorwerk voor de behandeling van de onderwerpen tijdens de RvC-vergaderingen en voor de themabijeenkomsten. In de commissievergadering wordt dieper ingegaan op specifieke onderwerpen waarna de commissie onafhankelijk adviseert aan de voltallige raad.

De remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In 2025 bestond de commissie uit mevrouw Brouwer (voorzitter), mevrouw Van Oudenaren en de heer Sponselee. 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.

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

De vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie levert met name op strategisch niveau advies aan de RvC over 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. De afzonderlijke vastgoedcommissie kwam in 2025 eenmaal bijeen.

Gecombineerde vastgoed- en auditcommissie

Sinds mei 2025 is de auditcommissie gecombineerd met de vastgoedcommissie. De commissie heet nu de gecombineerde vastgoed- en auditcommissie. Voor deze samenstelling is gekozen omdat veel onderwerpen uit de vastgoedcommissie terugkomen in de auditcommissie en omdat het binnen de vastgoedcommissie zoeken bleek naar onderwerpen en timing om deze te bespreken (lees: welk moment in het jaar?).

De gecombineerde vastgoed- en auditcommissie bestond in 2025 uit mevrouw De Kievit (voorzitter), de heer Van der Post en de heer Sponselee. Verder zijn normaliter de bestuurder, de concerncontroller, de directeur Bedrijfsdiensten en de directeur Vastgoed & Ontwikkeling bij de vergaderingen aanwezig. Sinds 2025 is ook de bestuurssecretaris aangesloten bij dit overleg. Op afroep kunnen per onderwerp medewerkers bij de vergadering aansluiten.

De gecombineerde vastgoed- en auditcommissie kwam in 2025 driemaal bijeen. Op de agenda stonden de stukken rondom jaarrekening, begroting, nevenstructuur, accountantscontrole, portefeuillestrategie en de gebiedsontwikkeling in de gemeente Tholen.

De inspiratiecommissie

Deze commissie zorgt met name voor inspiratie in de voorbereiding

van themabijeenkomsten met de gehele RvC. De samenstelling van de inspiratiecommissie wordt ingevuld afhankelijk van het onderwerp. Namens de RvC heeft mevrouw Van Oudenaren als voorzitter een vaste rol in de commissie, namens de organisatie sluiten de bestuurder en de bestuurssecretaris aan en op basis van onderwerp andere directeuren. In 2025 hebben drie themabijeenkomsten plaatsgevonden (RvC-DT, RvC-DT-HBV, RvC-DT-OR). Daarnaast is door deze commissie de bijeenkomst voorbereid waarin onder andere de zelfevaluatie en verder werken aan de Visie op Toezicht plaatsvond.

Naast de drie vaste commissies kan de RvC tijdelijke commissies samenstellen. Er is in 2025 door de RvC een tijdelijke commissie ingesteld voor de selectie van een nieuwe huurderscommissaris in verband met het vertrek van mevrouw Brouwer per 1 januari 2026.

De selectiecommissie bestond uit mevrouw Van Oudenaren, de heer Sponselee, de bestuurder en de bestuurssecretaris (als secretariële ondersteuner) en vanuit de huurdersbelangenverenigingen de heren Van Beers (Steenbergen) en De Wit (Bergen op Zoom). Colourful People is in de arm genomen voor het begeleiden van de procedure. Per 1 januari 2026 is de heer Van Halum toegetreden als huurderscommissaris. Voor de werving van de nieuwe bestuurder is ook een aparte commissie benoemd, zie onder punt 8.5.3.

Invullen van de klankbordrol

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



9.3 Invullen van de rol van werkgever van de bestuurder

8.1.1 Bezoldiging van de bestuurder

Bezoldiging bestuurder P.A. Huijsdens		2025 vanaf 01-05
Salarisklasse		G
Overgangsrecht van toepassing		Nee
Ingangsdatum benoeming		01-05-2025
Einddatum benoeming		-
Vaste salarislasten		€ 116.640
Eenmalige salarislasten		€ -
Fiscale bijtelling dienstauto		€ -
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)		€ 14.991
Compensatie pensioenaftopping		€ -
Totale bezoldiging		€ 131.631
Bezoldiging interim-bestuurder M.B.T. Molenaar		2025 tot 01-05
Salarisklasse		G
Deeltijdfactor in FTe		0,67
Ingangsdatum benoeming		21-6-2024
Einddatum benoeming		30-04-2025
Vaste salarislasten		€ 89.353
Eenmalige salarislasten		€ -
Totale bezoldiging		€ 89.353

Beloningsbeleid

De Raad van Commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. Voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de directeur-bestuurder volgt de Raad van Commissarissen:

- De Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT);
- Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De WNT hanteert een staffel die is vormgegeven en vastgesteld door het ministerie op basis van een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit is gelegen.

Op basis van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen de inschaling van de bestuurder vastgesteld op bezoldigingsklasse G.

De bezoldigingsklasse is niet afhankelijk van de resultaten van de organisatie. Er is geen sprake van een overschrijding van de WNT-norm. Ook blijft het salaris van de bestuurder binnen de bandbreedte zoals vastgelegd in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Jaarlijks vindt een beoordeling plaats van de bestuurder.

Voor de beloning van de bestuurder hanteert Stadlander de volgende uitgangspunten:

- De bestuurder valt niet onder de Cao Woondiensten;
- De bestuurder valt onder de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.
- Beoordeling van het functioneren (de prestatie en ontwikkeling op

resultaatgebieden/- afspraken en competenties) van de bestuurder vindt jaarlijks plaats.

- Bezoldigingsgroei is afhankelijk van twee componenten:
 - De inflatie volgens WNT (indexatie voor koopkrachtbehoud).
 - Het functioneren van de bestuurder (de prestatie en ontwikkeling) van het afgelopen jaar.
- Bezoldigingsgroei vindt plaats tot het maximum van de WNT-normering, schaal G, is bereikt.
- Peildatum voor bezoldigingsgroei: 1 januari van elk jaar.

Voorafgaand aan de beoordeling heeft de Remuneratiecommissie gesprekken over het functioneren van de bestuurder met de huurdersbelangenverenigingen, de concerncontroller, de directeuren, de bestuurssecretaris en de ondernemingsraad.

Nevenfuncties

Het onderscheid tussen nevenfuncties, nevenwerkzaamheden, nevenactiviteiten en andere in dit normenkader genoemde begrippen (zoals het bestuursreglement, de integriteitscode, het moreel kompas, de Governancecode Woningcorporaties, het RvC-reglement, de statuten en de woningwet) is niet strikt. Bovendien kunnen nevenfuncties, nevenwerkzaamheden, nevenactiviteiten en andere in dit kader genoemde begrippen leiden tot onverenigbaarheden en (schijn van) belangenverstrengeling, ongeacht welke term wordt gehanteerd. Daarom hanteren wij uitsluitend het brede begrip “nevenfunctie”.

Nevenfuncties Bestuurder P.A. Huijsdens

- Voorzitter van VvE Brede School het Carillon te Nieuw-Lekkerland
De rol van de heer Huijsdens in de hierboven genoemde VvE is in 2025 komen te vervallen.

De heer P.A. Huijsdens is eigenaar van DuurSaam IMA, een eenmanszaak voor interim-management en advies, training en opleidingen op het terrein van organisatiebeheer en management.

Nevenfuncties interim-bestuurder mevrouw M.B.T. Molenaar

- Voorzitter Raad van Commissarissen Altera Vastgoed
- Lid Raad van Commissarissen Corpec BV
- Bestuursvoorzitter Vrienden van Mikumi
- Bestuurslid Economic Development Board Alphen aan den Rijn

Integriteit en onafhankelijkheid van de bestuurder en de leden van de RvC

Bij (de werving van nieuwe) de commissarissen is getoetst of er sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling vanuit bijvoorbeeld hoofd- en nevenfuncties of vastgoedbezit.

In 2025 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder en de afzonderlijke leden van de RvC, zoals bedoeld in de Governancecode.

Permanente Educatie

Het besturen van een corporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De heer P.A. Huijsdens heeft in 2025 91,5 PE-punten behaald. Het totaal aan PE-punten over de jaren 2023 (43,5), 2024 (62) en 2025 (91,5) staat op 197. De heer Huijsdens voldoet hiermee ruimschoots aan de norm van 108 punten per drie jaar.

De heer Huijsdens was tot 30 april 2025 directeur-bestuurder bij Stichting Lek en Waard Wonen te Nieuw-Lekkerland en vanaf 1 mei 2025 bestuurder bij Stichting Stadlander te Bergen op Zoom.

Tot 1 mei 2025 was mevrouw M.B.T. Molenaar bestuurder a.i. Zij heeft in de periode van januari tot en met april geen PE-punten behaald.

Interim-bestuurder

De RvC heeft per 21 juni 2024 een interim-bestuurder, mevrouw M.B.Y. Molenaar aangesteld, in eerste instantie voor een half jaar. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (AW) is de periode verlengd tot 20 juni 2025. Met de benoeming van de heer Huijsdens per 1 mei 2025 is mevrouw Molenaar per die datum vertrokken.

Werving en selectie nieuwe bestuurder per 2025

Halverwege 2024 is de werving en selectie van een nieuwe bestuurder voor Stadlander opgestart. Daarvoor is een selectiecommissie ingesteld en is Colourful People voor de begeleiding in de arm genomen. Er is gewerkt met twee adviescommissies (directieteam en Ondernemingsraad) en na selectie met twee klikgesprekken met een afvaardiging van de huurdersbelangenverenigingen en het voltallige directieteam. De procedure is in 2025 afgerond. De Ondernemingsraad heeft een positief advies uitgebracht en de AW heeft een positieve zienswijze afgegeven. Op donderdag 6 februari 2025 is bekendgemaakt wie de nieuwe bestuurder is en wanneer hij start. De nieuwe bestuurder, de heer. P.A. Huijsdens, is gestart op 1 mei 2025.



9.4 De samenstelling van de RvC

Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestond in 2025 uit vijf leden. De zittingsduur voor een lid is vier jaar met een herbenoemingsmogelijkheid voor maximaal 4 jaar. In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2025 weergegeven, inclusief de hoofd- en nevenfuncties van de leden. De samenstelling van de RvC is volgens de profielschets zoals deze is verwoord in het reglement Raad van Commissarissen Stadlander. Het reglement is te vinden op de website.

Naam	Geboortejaar	Woonplaats	Beroep / nevenfuncties
W.C. Brouwer*	1952	Goes	Mediator
C.W. de Kievit	1964	Steenbergen	<ul style="list-style-type: none"> Interimmanager, advies en cursusleiding via Fincorde
L.C.R. van Oudenaren*	1976	Bergen op Zoom	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandig projectleider/organisatieadviseur Bestuurslid VTW Kernteamlid PRCS Voorzitter van de RvC van Buurtteams Vlissingen B.V.
W.J. van der Post	1980	Wolfheze	<ul style="list-style-type: none"> Kennismanager Rijksvastgoedbedrijf Gastprofessor HoGent (Be) Gastdocent Amsterdam School of Real Estate Onderzoeker monumentum (Be) Lid Commissie van Advies Hogeschool Arnhem Nijmegen leergangen Vastgoed/Erfgoed Visitor bij Raeflex B.V
J.A.J. Sponselee	1977	Made	<ul style="list-style-type: none"> Raad van Bestuur Salios Voorzitter Raad van Toezicht Werkgeversvereniging Zorg en Welzijn Zuid-Holland Zuid Lid van het Bestuur van de Nederlandse Vereniging voor Gerontopsychiatrie (VGGP)

* Leden benoemd op voordracht van het Platform Huurdersorganisaties en Huurderbelangen-vereniging Bergen op Zoom. Het rooster van aftreden is als volgt:

Naam	Datum benoeming	Einde huidige zittingstermijn
W.C. Brouwer	01-01-2018	01-01-2026 (niet herbenoembaar)
C.W. de Kievit	06-02-2024	06-02-2028 (herbenoembaar)
L.C.R. van Oudenaren	01-09-2020	01-09-2028 (niet herbenoembaar)
W.J. van der Post	01-01-2019	01-01-2027 (niet herbenoembaar)
J.A.J. Sponselee	01-11-2024	01-11-2028 (herbenoembaar)

Zelfevaluatie

Jaarlijks evalueert de raad zijn eigen functioneren. Tweejaarlijks vindt dit volgens de governancecode onder begeleiding plaats. In 2024 is de begeleiding verzorgd door GovernanceQ. In 2025 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden zonder externe begeleiding op 1 oktober 2025. Met de voorzitter van de RvC is afgesproken dat de bestuurssecretaris ter voorbereiding op het goede gesprek een uitvraag doet naar te bespreken onderwerpen. Om ordening aan te brengen is een lijst van besprekpunten opgesteld op basis van de handreikingen van Aedes en de VTW.

Tijdens de bijeenkomst waren naast de voltallige RvC ook de bestuurder en de bestuurssecretaris a.i. (voor de verslaglegging) aanwezig. Na de zelfevaluatie is er met elkaar verder gewerkt aan de Visie op toezicht.

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 2025 opgenomen. Voor dat jaar geldt de verplichting om minimaal 5 PE-punten te behalen. Ook mag een eventueel plussaldo PE-punten uit 2024 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.

Naam	Te behalen PE-punten 2025	Behaalde PE-punten in 2025	Plussaldo uit 2024
W.C. Brouwer	5	8	5
C.W. de Kievit	5	14	5
L.C.R. van Oudenaren	5	10	5
W.J. van der Post	5	8	5
J.A.J. Sponselee	5	14	-

De 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.

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 lid RvC	Decl./ reiskosten	Vergoedingen	Totalen
Brouwer	366,62	18.400,00	18.766,62
Kievit, de	228,43	18.400,00	18.628,43
Oudenaren, van	15,55	27.600,00	27.615,55
Post, van der	739,68	18.400,00	19.139,68
Sponselee		18.400,00	18.400,00
Totalen	1.350,28	101.200,00	102.550,28

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw. De vergoedingen zijn conform VTW.

9.5 Bijdrage van de RvC aan de externe legitimering van Stadlander

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 en 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 met de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan zij open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen.

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

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

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

Contact met belanghebbenden, huurdervertegenwoordigers en gemeenten

De leden van de RvC van Stadlander vinden het van groot belang in contact te zijn met de partners waarmee wordt samengewerkt. Daarom is op verschillende momenten contact geweest. Commissarissen die op voordracht van de huurders in de RvC zijn benoemd, hebben in 2025 drie gesprekken gevoerd met de huurderbelangenverenigingen. Bij deze gesprekken waren vaak ook andere commissarissen aanwezig. In dit deels informele overleg zijn diverse actuele onderwerpen besproken. De gesprekken met het huurdersplatform en de HBV Bergen op Zoom worden op een constructieve manier gevoerd. Alles is bespreekbaar en de huurdervertegenwoordigers waarderen dit zeer; men wordt gekend

en gerespecteerd. De RvC stelt de positieve instelling en inzet van de vertegenwoordigers van de huurders zeer op prijs.

In 2025 is er geen belanghoudersbijeenkomst geweest, ook in het kader van de bestuurswisselingen die plaatsvonden.

9.6 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 2025 zodoende onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht door de RvC. Er zijn geen meldingen gedaan van onethisch gedrag of integriteitsschendingen.

De RvC is dan ook van mening dat zij in 2025 op goede wijze invulling heeft gegeven aan haar taken.

De gehele raad spreekt zijn waardering uit voor de wijze waarop iedereen die betrokken is geweest bij Stadlander in 2025 haar/zijn inspanning heeft kunnen en willen leveren.

Mevrouw L.C.R. van Oudenaren
Voorzitter RvC

Stadlander

II. Jaarrekening

2025



ACTIVA			31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.		560.492	342.133
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.178.166.046		2.003.680.196
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	266.007.899		251.504.458
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	44.924.871		42.906.454
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	48.101.692		33.868.034
Totaal van vastgoedbeleggingen			2.537.200.508	2.331.959.143
Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.1	2.285.940		2.074.502
Totaal van materiële vast activa			2.285.940	2.074.502
Financiële Vaste activa				
Latente belastingvorderingen	4.1	4.363.959		4.548.583
Overige vorderingen	4.2	57.191		61.511
Totaal van financiële vast activa			4.421.150	4.610.094
Totaal vaste activa			2.544.468.090	2.338.985.872
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige Voorraden	5.1	847.806		2.174.942
Totaal van voorraden			847.806	2.174.942
Vorderingen				
Huurdebiteuren	6.1	1.275.436		1.245.125
Overheid	6.2	-		123.253
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.3	-		5.361
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	6.938.113		8.318.046
Overige vorderingen	6.5	90.493		118.211
Overlopende activa	6.6	973.538		1.924.408
Totaal van vorderingen			9.277.580	11.734.404
Liquide middelen	7		4.574.368	11.957.617
Totaal van vlottende activa			14.699.754	25.866.963
Totaal van activa			2.559.167.844	2.364.852.834



PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	8.		
Herwaarderingsreserve	8.1	1.360.906.982	1.258.665.499
Overige reserves	8.2	523.719.093	483.463.502
Totaal van eigen vermogen		1.884.626.076	1.742.129.001
Voorzieningen	9.		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	25.925.242	12.816.983
Overige voorzieningen	9.2	761.184	775.479
Totaal van voorzieningen		26.686.426	13.592.462
Langlopende schulden	10.		
Schulden aan banken	10.1	568.008.418	543.546.756
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken	10.2		
Verkocht onder voorwaarden		33.666.475	32.814.159
Overige schulden	10.3	3.173.215	1.465.498
Totaal van langlopende schulden		604.848.108	577.826.414
Kortlopende schulden	11.		
Schulden aan banken	11.1	15.546.029	5.250.849
Schulden aan leveranciers	11.2	10.289.692	11.886.935
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	6.743.731	5.175.609
Schulden aan gemeenten	11.4	175.366	708.694
Overlopende passiva	11.5	10.252.417	8.282.870
Totaal van kortlopende schulden		43.007.235	31.304.958
Totaal van passiva		2.559.167.844	2.364.852.834





			2025	2024
Huuropbrengsten	12.	113.361.903		106.720.735
Opbrengsten servicecontracten	13.	5.289.316		6.466.078
Lasten servicecontracten	13.	-5.639.283		-6.471.615
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14.	-12.806.791		-12.810.177
Lasten onderhoudsactiviteiten	15.	-49.813.019		-44.302.581
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.	-5.131.075		-4.884.757
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			45.261.052	44.717.683
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.108.667		7.841.559
Toegerekende organisatiekosten		-180.197		-163.726
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.722.074		-4.389.164
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.		3.206.396	3.288.669
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.1	-36.934.603		-34.625.340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	153.706.264		261.908.339
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.3	1.241.305		2.168.228
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			118.012.967	229.451.228
Opbrengsten overige activiteiten		2.057.555		2.088.091
Kosten overige activiteiten		-187.411		-343.438
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten	19.		1.870.144	1.744.653
Overige organisatiekosten	23.		-2.784.321	-3.093.713
Kosten omtrent leefbaarheid	24.		-2.132.657	-2.299.243
Financiële baten en lasten				
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		329		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		146.067		196.033
Rentelasten en soortgelijke kosten		14.919.488		-13.319.847
Totaal van financiële baten en lasten	25.		-14.773.092	-13.123.814
Totaal van resultaat voor belastingen			148.660.489	260.685.462
Belastingen	26.		-6.163.414	-2.778.633
Totaal van netto resultaat na belastingen			142.497.074	257.906.829





	2025		2024	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	116.287.906		109.268.515	
Vergoedingen	3.317.895		1.922.258	
Overige bedrijfsontvangsten	356.799		1.288.109	
Ontvangen interest	181.151		135.475	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		120.143.751		112.614.358
Erfpacht	688		26.454	
Betalingen aan werknemers	16.114.366		16.156.243	
Onderhoudsuitgaven	44.770.262		38.498.564	
Overige bedrijfsuitgaven	14.720.348		17.889.473	
Betaalde interest	15.193.574		13.781.912	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	141.546		141.842	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	683.726		1.009.831	
Vennootschapsbelasting	4.598.858		-797.889	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		96.223.368		86.706.430
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		23.920.383		25.907.928
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.023.428		7.482.552	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	209.657		634.488	
Verkoopontvangsten grond	2.655.178		845.360	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>		13.888.263		8.962.399
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	52.038.638		33.955.341	
Verbeteruitgaven	18.619.628		25.276.235	
Aankoop	-347.042		6.999.643	
Sloopuitgaven	9.125.079		8.595.863	
Investerings overig	1.213.264		763.426	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		80.649.566		75.590.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-66.761.303		-66.628.108
FVA				
Ontvangsten verbindingen	5.361			
Ontvangsten overig	5.656		3.480	
Uitgaven verbindingen			2.839.999	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		11.018		-2.843.479
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-66.750.285		-69.464.626





			2025		2024
Financieringsactiviteiten					
Ingaand					
Nieuwe te borgen leningen		40.000.000		50.000.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>			40.000.000		50.000.000
Uitgaand					
Aflossing geborgde leningen		3.027.803		6.473.444	
Aflossing ongeborgde leningen		1.525.542		1.500.000	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>			4.553.346		7.973.444
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten			35.446.654		42.026.556
Toename (afname) van geldmiddelen			-7.383.247		-1.530.142
			-7.383.247		-1.530.142
Geldmiddelen aan het begin van de periode		11.957.617		13.487.760	
Geldmiddelen aan het einde van de periode		4.574.369		11.957.617	
			-7.383.247		-1.530.142

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 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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 en de beleidswaarde 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.

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:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

- Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed bestemd voor verkoop
- Vastgoed in ontwikkeling
- Voorziening onrendabele investeringen

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Huurontvangsten en ontvangen vergoedingen
- Verhuurderheffing
- Desinvesteringkasstromen
- Investeringskasstromen

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Overige activiteiten
- Overige waardeveranderingen

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Overige activiteiten
- Onderhoudsuitgaven
- Erfpacht
- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie
- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

Balans:

- Schulden/leningen banken
- Schulden/leningen overheid
- Overige schulden

Winst-en-verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

Balans:

- Belastingen en premies sociale verzekeringen

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige indirecte bedrijfsuitgaven

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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 (marktwaarde) gewaardeerd.

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

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of van feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en

extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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’.

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.



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. Vastgoedbeleggingen

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

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 en 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 de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de fullversie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

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 hogere 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.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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 nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;





- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

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

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

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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario’s wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld 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, de markthuur, de maximale huur, de sociale huurgrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.



Methodische wijzigingen

- **Huurindex:** De Nationale prestatieafspraken 2025-2035, die Aedes, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hebben gesloten, heeft voor een verandering van het kader met betrekking tot het huurbeleid gezorgd. De maximale huursomstijging voor 2025 is gematigd naar 4,5% en vanaf 2026 is opgenomen dat voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie wordt gehanteerd. In overleg met het AW is besloten om aan te sluiten bij de verwachte reeks voor huursomstijging vanuit het Leidraad economische parameters dPI 2025.
- **Aanvangsleegstand:** in de situatie wanneer een object contractuur € 0 is, maar de objectparameter ‘aanvangsleegstand’ geen aanvangsleegstand weergeeft. Indien deze situatie voorkomt, dient er alsnog gerekend te worden alsof er sprake is van aanvangsleegstand. In verband met de missende input voor contractuur, dient gerekend te worden met de maximale huur op basis de WWS-punten als contractuur ná een eventuele periode van leegstand.

Wijzigingen parameters

- Diverse (economische) parameters zijn bijgewerkt naar prijspeil 31-12-2025.

Gebruikte werkwijze waarderingen woongelegenheden

De woningen en parkeergelegenheden worden dit jaar gewaardeerd volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Gebruikte werkwijze waarderingen BOG, MOG en ZOG

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 taxateur.

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, (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
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.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het
4. (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden wel ingerekend.

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 definities voor onderhoud en beheer zoals voorgeschreven in het Handboek 2025.
 - 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;
 - c. De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is conform het Handboek 2025. Deze onderhoudsnorm is bepaald vanuit de lange termijn horizon zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026. 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 ‘Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille’. Een toelichting van deze definitie is opgenomen in bijlage 1 van het Handboek 2025;
 - d. Indien nodig wordt een correctie toegepast voor achterstallig onderhoud.
- 5 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’. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het ‘Nettoresultaat 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 het Handboek 2025.
 - 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 2026 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’. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het ‘Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille’. De definitie van beheer beleidswaarde wordt toegelicht in bijlage 1 van het Handboek 2025.
 - 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.
6. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

De beleidswaarde van de parkeergelegenheden, BOG, MOG en Intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Stadlander heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur	€ 825,-	€ 723,-
Streefhuur (% van maximale huur)	81%	75%
Onderhoudsnorm (gemiddeld)	€ 4.068,-	€ 3.575,-
Beheerlasten (gemiddeld)	€ 1.144,-	€ 1.181,-
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22% niet-DAEB 4,76%	DAEB 4,17% niet-DAEB 4,70%

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 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:
 - o 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;
 - o Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde’.





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

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

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

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

2.3 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.

3. Materiële vaste activa

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. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,03%. De disconteringsvoet is de netto disconteringsvoet, dus na aftrek van vennootschapsbelasting.

4.2 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.

5. Voorraden

5.1 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.

6. Vorderingen

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.



6.2 - 6.6 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.

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

8. Eigen Vermogen

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.

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.

Waardering van voorzieningen is in beginsel tegen contante waarde. 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.

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen

die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase 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 gepresenteerd.

9.2 Overige voorzieningen

9.2.1. Voorziening pensioenen

Stadlander heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Stadlander beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer

het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stadlander, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Stadlander geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De pensioenregeling van Stadlander wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stadlander valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken werd tot en met 2025 steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling was een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening was afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 19.795). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt gezamenlijk bepaald door Cao-partijen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 143,1% (ultimo 2024:

130,3%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort. Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

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:

- 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.

10. Langlopende schulden

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), Vestia en Mooiland 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 evenals de amortisatie voor het komend jaar.

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:

- 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;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en
- 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.

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.

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.

Daarnaast heeft Stadlander in 2025 een aantal woonwagendplaatsen overgenomen. Hiervoor is een beheerovereenkomst afgesloten waaruit de verplichting volgt tot het uitvoeren van onderhoud en beheer aan deze woonwagendplaatsen. Hiervoor is een schuld gevormd bij de overname. De betaling van uitgevoerde werkzaamheden komen ten laste van deze verplichting.

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.

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.

12. 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 2025: 5,0% voor sociale huurwoningen). Voor het verslagjaar 2025 heeft Stadlander bepaald dat er voor sociale huurcontracten een huurverhoging werd doorgevoerd van 4,5%. Voor middenhuurwoningen is de huurverhoging vastgesteld op 5,7%. Voor geliberaliseerde huurcontracten was de huurverhoging in 2025 4,1%.

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 huurderiving.

13. 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.

14. 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 klantencontact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “27. Toerekening baten en lasten”.

15. 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 “27. 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’.

16. 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 “27. Toerekening baten en lasten”.

17. 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).

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 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.

18.2 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).

18.3 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.

19. 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 onderhoud voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

20. 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 “27. Toerekening baten en lasten”.

21. 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 “27. Toerekening baten en lasten”.

22. 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 “27. Toerekening baten en lasten”.

23. 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 “27. Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

24. 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.

25. 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.

26. Belastingen

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 2024 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 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

27. 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.

28. 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.

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 valutarisico.

Prijrisico

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

Renterisico

Stadlander kan renterisico lopen met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in markttrente. Stadlander heeft op dit moment geen van deze producten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Stadlander risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan 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 2025
Bankschuld	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 2,0 mln
Lopende investerings-, renovatie- en planmatig onderhoudsverplichtingen	€ 74,8 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2024-2025)	€ 6,9 mln

Gezien de liquiditeitspositie op balansdatum 2025 en de aanvullende borgingsruimte voor 2026 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. 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.

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.

1. Waardering vaste activa

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 1.6. 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 woonegelegenheden:

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde model woongelegenheden

Parameters model woongelegenheden	Marktwaarde 31-12-2025	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde
Leegwaarde	2,0%	1%	€ 103.153.559	4,4%
		-1%	-€ 45.547.430	-1,9%
Leegwaarde	€ 254.295	5%	€ 35.865.196	1,5%
		-5%	-€ 27.450.937	-1,2%
Markthuur	€ 1.068	€ 100	€ 63.384.745	2,7%
		-€ 100	-€ 86.693.379	-3,7%
Mutatiekans	7,1%	1%	€ 54.625.615	2,3%
		-1,0%	-€ 36.222.533	-1,5%
Disconteringsvoet	7,4%	0,50%	-€ 184.896.567	-7,8%
		-0,5%	€ 295.699.077	12,5%
Onderhoud	€ 1.082	€ 100	-€ 29.056.995	-1,2%
		-€ 100	€ 29.856.103	1,3%

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 ontwerpfase 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.

2.1 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 2023 zijn de aangiften definitief. Het jaar 2024 en 2025 zijn nog niet ingediend, dit zal naar verwachting in de loop van 2026 plaatsvinden. Stadlander volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

3.1 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Zo kunnen geldmarktfondsen worden aangemerkt als equivalenten van liquide middelen indien deze zeer liquide van aard zijn en zonder beperkingen en eenvoudig kunnen worden omgezet in liquide middelen, en er geen belangrijke risico's bestaan voor het optreden van waardeveranderingen.

Kortgeld bestaat uit ongeborgde financieringsfaciliteiten met een looptijd korter dan twee jaar.

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

3.2 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Immateriële vaste activa

	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	771.728	7.724.252
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-429.596	-7.322.825
Boekwaarden per 1 januari	342.133	401.427
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>	397.749	148.462
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verrijgingsprijzen desinvesteringen	-	-7.100.985
Cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-	7.100.985
<i>AFSCHRIJVINGEN:</i>		
boekjaar	-179.390	-207.756
Totaal mutaties	218.359	-59.294
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	1.169.477	771.728
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-608.986	-429.596
Boekwaarden per 31 december	560.492	342.133
Afschrijvingspercentage	33%	33%



2.1. Vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
1 januari 2025		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	905.827.903	204.200.632
Cumulatieve herwaarderingen voorafgaand boekjaar	1.172.409.737	66.252.770
Cumumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-74.557.444	-18.948.944
Boekwaarden per 1 januari 2025	2.003.680.196	251.504.458
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
Initiële verkrijgingen	1.221.859	
Uitgaven na eerste verwerking	16.803.023	1.021.713
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-3.370.330	-3.547.689
Terugname waardeverminderingen sloop		649.051
Terugname waardeverminderingen verkoop		
Realisatie herwaarderingen desinvesteringen	-4.147.640	-134.236
<i>HERWAARDERINGEN:</i>		
Herwaarderingen boekjaar	104.752.310	11.284.279
Terugname herwaardering a.g.v. sloop of uitsplitsing	-11.612.696	-158.951
Van voorziening ort	-7.505.007	-108.768
Terugname waardeverminderingen boekjaar	43.773.075	1.556.469
<i>OVERBOEKINGEN:</i>		
Vastgoed in ontwikkeling		
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	46.880.334	3.900.757
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen	-12.268.262	
Van DAEB vastgoed in exploitatie		
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	-94.218	88.863
- herwaarderingsdeel overgeboekt bezit DAEB agv verkoop aan Niet-DAEB		
- waardeverminderingsdeel overgeboekt bezit	5.356	
Van niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	48.046	-626.495
- herw.deel overgeboekt bezit niet-DAEB agv verkoop aan DAEB	-	
- waardeverminderingsdeel overgeboekt bezit		578.449
Totaal mutaties	174.526.667	14.462.624
31 december 2025		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	967.316.617	205.037.781
Cumulatieve herwaarderingen	1.261.401.711	77.243.862
Cumulatieve waardeverminderingen	-50.552.282	-16.273.744
Boekwaarden per 31 december 2025	2.178.166.046	266.007.899





In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.830 zelfstandige woningen, 341 intramurale onzelfstandige woningen, 1.965 garages, 54 bedrijfsruimtes, 53 eenheden maatschappelijk vastgoed en 6 overige eenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen (waardepeildatum 1-1-2024) van deze eenheden bedraagt € 3.102 miljoen (2024: € 2.911 miljoen).

Marktwaarde

Conform het waarderingshandboek wordt het te waarden bezit via drie verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

Waarderingsmodel voor woongelegenheden

Waarderingsmodel voor BOG/MOG/ZOG eenheden

Waarderingsmodel voor parkeervoorzieningen

Het te waarden bezit wordt opgedeeld in waarderingscomplexen om vervolgens per bovengenoemde waarderingsmodellen te kunnen worden gewaardeerd. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden op het gebied van type vastgoed, bouwperiode en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex in verhuurde staat als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Bovenstaande definitie leidt tot de totstandkoming van 655 waarderingscomplexen:

Waarderingsmodel	Aantal complexen
BOG/MOG/ZOG	51
Parkeren	18
Woningen	585
Overig	1
Totaal	655

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4		
Algemene parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%





Basisparameters woongelegenheden

		2025	2024
Huurderving		1%	1,0%
Beheerkosten	EGW	€ 569	€ 542
	MGW	€ 558	€ 532
Mutatieleegstand (maanden)	Gereguleerd	0	0
	Geliberaliseerd	6	3
OZB (% WOZ-waarde)		0,07%	0,07%
Belastingen en verzekeringen (% WOZ-waarde)		0,07%	0,07%
Juridische splitsingskosten		€ 676	€ 644
Verkoopkosten (% leegwaarde)		1,0%	1,0%

		2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Reguliere huurstijging boven inflatie	Gereguleerd laag	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Gereguleerd midden	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	Geliberaliseerd	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Markthuurstijging boven inflatie		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

		2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld	11,0%	4,9%	4,0%	2,0%	2,0%
	Min.	9,6%	3,1%	4,0%	2,0%	2,0%
	Max.	14,3%	5,6%	4,0%	2,0%	2,0%

		2025			2024		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde		€ 82.490	€ 770.812	€ 254.295	€ 79.185	€ 698.143	€ 242.936
Markthuur		€ 624	€ 2.011	€ 1.068	€ 552	€ 1.793	€ 940
Mutatiekans	Doorexplaiteren	4,0%	40,0%	7,0%	4,0%	26,7%	7,1%
	Uitponden	4,0%	42,0%	7,8%	4,0%	26,7%	7,8%
Disconteringsvoet	Doorexplaiteren	5,4%	6,7%	5,9%	5,8%	6,9%	6,5%
	Uitponden	7,2%	8,5%	7,7%	6,7%	7,8%	7,4%
Exit yield	Doorexplaiteren	3,9%	14,7%	5,3%	4,4%	13,9%	6,1%
	Uitponden	2,3%	9,7%	5,1%	1,6%	8,4%	5,1%
Onderhoud doorexplaiteren	EGW	€ 1.810	€ 2.594	€ 2.158	€ 1.679	€ 2.327	€ 1.978
	MGW	€ 1.440	€ 2.681	€ 1.936	€ 1.346	€ 2.426	€ 1.768
Onderhoud uitponden	EGW	€ 1.010	€ 1.382	€ 1.166	€ 936	€ 1.242	€ 1.064
	MGW	€ 852	€ 1.557	€ 1.137	€ 797	€ 1.405	€ 1.035
EPV		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten en opbrengsten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Marktwaaarde		€ 56.541	€ 493.738	€ 171.584	€ 39.592	€ 457.869	€ 157.884





Basisparameters BOG, MOG & ZOG

	2025			2024			Gem.	Gem.
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.		
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - BOG	7,69	7,69	7,69	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33		€ 242.936
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - MOG	9,35	9,35	9,35	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91		€ 940
Instandhoudingsonderhoud (per m2 BVO) - ZOG	12,42	12,42	12,42	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84		7,1%
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - BOG	12,9	12,9	12,9	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29		7,8%
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - MOG	15,62	15,62	15,62	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89		6,5%
Mutatieonderhoud technisch (per m2 BVO) - ZOG	15,62	15,62	15,62	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89		7,4%
Mutatieonderhoud marketing (% van marktjaarhuur)	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%		6,1%
Beheerkosten (% van de markthuur) - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		5,1%
Beheerkosten (% van de markthuur) - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%		€ 1.978
Beheerkosten (% van de markthuur) - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		€ 1.768
Bel., verz. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%	0,4%	0,2%		€ 1.064
Disconteringsvoet	8,5%	10,9%	9,9%	5,8%	19,0%	9,2%		€ 1.035
Exit yield	5,5%	17,3%	9,2%	5,6%	17,4%	9,5%		€ 0
Overige kosten en opbrengsten (per m2 BVO)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		€ 0
Marktwaaarde	€ 5.628	€ 9.840.967	€ 599.240	€ 4.651	€ 9.481.287	€ 602.028		€ 157.884

Basisparameters parkeergelegenheden

		2025			2024		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Onderhoud	PP	€ 71	€ 71	€ 71	€ 68	€ 68	€ 68
	Garagebox	€ 239	€ 239	€ 239	€ 228	€ 228	€ 228
Beheerkosten	PP	€ 35	€ 35	€ 35	€ 34	€ 34	€ 34
	Garagebox	€ 49	€ 49	€ 49	€ 46	€ 46	€ 46
Mutatieleegstand (maanden)		6	6	6	6	6	6
Juridische splitsingskosten		€ 676	€ 676	€ 676	€ 644	€ 644	€ 644

		2025			2024		
		Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Leegwaarde		€ 4.029	€ 33.048	€ 15.863	€ 8.826	€ 32.261	€ 15.239
Markthuur		€ 3	€ 109	€ 49	€ 3	€ 550	€ 48
Mutatiekans	Doorexpluiten	4,0%	15,6%	10,9%	4,0%	20,9%	11,6%
	Uitponen	4,0%	15,6%	10,9%	4,0%	20,9%	11,6%
Disconteringsvoet	Doorexpluiten	8,0%	8,4%	8,3%	7,7%	8,0%	8,0%
	Uitponen	8,0%	8,4%	8,3%	7,7%	8,0%	8,0%
Exit yield	Doorexpluiten	-11276,7%	35145,5%	17,6%	-2708,1%	4588,3%	12,3%
	Uitponen	0,6%	12,3%	5,3%	0,6%	13,3%	5,3%
Marktwaaarde		€ 969	€ 21.381	€ 9.892	€ 4.560	€ 47.670	€ 9.965





Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stadlander is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stadlander en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.241.412.827 (per 31 december 2024: € 1.120.048.759).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 228.845.062 (per 31 december 2024: € 203.627.253).

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven wat de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) 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.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen, vastgoed in exploitatie zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt met de verzekeraar de omvang van het bezit afgestemd. De te betalen premie is hierbij afhankelijk van de WOZ-waarde van het bezit. De totale WOZ-waarde van het bezit bedroeg eind 2025 € 3.102 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 € 52,9 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden. Vanuit renovatieprojecten waren op balansdatum verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 10,3 miljoen.

Parameters model woonegelegenheden	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2025	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde
Streefhuur	€ 825	-€ 25,-	-€ 57.333.786	-4,1%
		+€ 25,-	€ 52.140.124	3,8%
Onderhoud	€ 4.068	-€ 100,-	€ 53.917.623	3,9%
		+€ 100,-	-€ 53.917.623	-3,9%
Beheer	€ 1.144	-€ 100,-	€ 53.917.623	3,9%
		+€ 100,-	-€ 53.917.623	-3,9%
Disconteringsvoet	4,3%	-0,5%	€ 169.912.752	12,2%
		+0,5%	-€ 143.797.747	-10,4%
	Uitponden	0,6%	12,3%	5,3%
Marktwaarde		€ 969	€ 21.381	€ 9.892



2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	22.926.900	23.676.525
Cumulatieve herwaarderingen voorafgaand boekjaar	19.979.554	16.234.855
Boekwaarden per 1 januari	42.906.454	39.911.380
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>	-	-
Mutaties voorgaande jaren		
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-240.000	-749.625
Herwaardering desinvesteringen	-225.612	-764.517
<i>HERWAARDERINGEN:</i>		
Herwaarderingen boekjaar	2.484.029	4.509.216
<i>OVERBOEKINGEN:</i>		
Naar activa in exploitatie verkrijgingsprijs	-	-
Naar activa in exploitatie waardeveranderingen	-	-
Totaal mutaties	2.018.417	2.995.074
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	22.686.900	22.926.900
Cumulatieve herwaarderingen	22.237.971	19.979.554
Boekwaarden per 31 december	44.924.871	42.906.454

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 174 verhuureenheden opgenomen (in 2024 176 eenheden). 145 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.





2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2025		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	62.699.238	342.294
Cumulatieve waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-29.275.597	102.100
Boekwaarden per 1 januari 2025	33.423.640	444.394
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>		
	61.312.876	3.851.259
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-1.115.646	
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>		
Waardeverminderingen boekjaar	-11.793.556	
<i>OVERBOEKINGEN:</i>		
Vastgoed in ontwikkeling		
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	-46.880.233	-3.900.757
- activ vanuit vastgoed in ontw, waardeverminderingen	12.268.262	
- overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-4.024.967	4.024.967
- overboeking van/naar voorraad	744.075	
- overige overboekingen	-252.623	
Totaal mutaties	10.258.189	-3.975.469
31 december 2025		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	72.482.721	4.024.967
Cumulatieve waardeverminderingen	-28.800.891	102.100
Boekwaarden per 31 december 2025	43.681.829	4.419.863



3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	9.458.665	21.074.446
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-7.384.163	-18.732.914
Boekwaarden per 1 januari	2.074.502	2.341.532
Mutaties		
<i>INVESTERINGEN:</i>	643.143	217.906
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-	-11.833.686
Cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-	11.833.686
<i>AFSCHRIJVINGEN:</i>		
Boekjaar	-431.705	-484.936
<i>OVERIGE WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN DAARVAN:</i>		
Waardevermindering boekjaar	-	-
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	10.101.809	9.458.665
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.815.868	-7.384.163
Boekwaarden per 31 december	2.285.940	2.074.502

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.

4. Financiële vaste activa

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

	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	4.548.583	61.511	4.610.094
Mutaties:			
- Mutatie latentie	-184.624		-184.624
- Overige mutaties		-4.320	-4.320
Boekwaarde per 31 december 2025	4.363.959	57.191	4.421.150

4.1 Latente belastingvorderingen	2025	2024
De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:		
Latentie langlopende leningen	151.164	182.948
Latentie afschrijvingen	3.266.355	3.342.978
Latentie leningen Woningstichting Geertruidenberg	946.440	1.022.657
	4.363.959	4.548.583

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een nominaal bedrag van € 251.197,- (2024: € 278.398,-) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde van 2,033% en hebben een gemiddelde looptijd van 29 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt resp. € 169.741,- voor de latentie langlopende leningen, € 4.540.440,- voor de latentie afschrijvingen, €1.247.413,- voor de latentie waardeveranderingen leningen WoningStichting Geertruidenberg.

Vastgoed in exploitatie: Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 3.266.355,- (2024: € 3.342.978,-) 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 latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Het waarderingsverschil bedraagt in 2025 € 640,7 miljoen (2024: € 488,3 miljoen). De nominale latentie hierover bedraagt dan € 165,3 miljoen (2024: 126,0 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 2025 kent Stadlander € 43,2 miljoen aan niet-aftrekbare rentelasten (2024: € 31,9 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 2025 € 11,2 miljoen (2024: € 8,2 miljoen).

4.2 Overige vorderingen	2025	2024
Social Finance	57.191	61.511

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 6 van deze leningen verstrekt op balansdatum. Alle posten onder de rubriek Overige vorderingen hebben een looptijd groter dan 1 jaar.

5. Voorraden

5.1 Overige voorraden	2025	2024
Overige voorraden	847.806	2.174.942

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

6 Vorderingen

	2025	2024
6.1 Huurdebiteuren	1.275.436	1.245.125
6.2 Overheid	-	123.253
6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	5.361
6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.938.113	8.318.046
6.5 Overige vorderingen	90.493	118.211
6.6 Overlopende activa	973.538	1.924.408
	9.277.580	11.734.404

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.

6.1 Huurdebiteuren	2025	2024
Huurdebiteuren	2.001.856	1.845.361
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-726.420	-600.236
Totaal huurdebiteuren	1.275.436	1.245.125
<i>Voorziening wegens oninbaarheid</i>		
Saldo begin boekjaar	600.236	570.882
Afboekingen wegens oninbaar	126.184	-428.792
Dotatie		458.146
Saldo eind boekjaar	726.420	600.236

6.2 Overheid	2025	2024
Gemeente Bergen op Zoom	-	96.219
Gemeente Steenbergen	-	6.657
Gemeente Roosendaal	-	-
Gemeente Tholen	-	9.809
Gemeente Woensdrecht	-	10.569
	-	123.253

6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2025	2024
Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.	-	5.361
	-	5.361

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2025	2024
Terug te vorderen VPB	6.938.113	8.318.046
	6.938.113	8.318.046

Terug te vorderen VPB	2025	2024
Jaar		
2023	-	4.919.126
2024	3.398.920	3.398.920
2025	3.539.193	-
	6.938.113	8.318.046



De aangiften tot en met 2023 zijn inmiddels definitief. De aangifte 2024 zal in de loop van 2026 worden ingediend. Op basis van de fiscale positie 2024 en 2025 is een vordering opgenomen van € 6,9 miljoen vanwege een te hoge voorlopige aanslag.

6.5 Overige vorderingen	2025	2024
Debiteuren algemeen	90.493	118.211
	90.493	118.211

6.6 Overlopende activa	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	804.514	1.335.738
Te verrekenen met personeel	5.374	6.788
Overige overlopende activa	163.650	581.883
	973.538	1.924.408

6.6 Overlopende activa	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	804.514	1.335.738
Te verrekenen met personeel	5.374	6.788
Overige overlopende activa	163.650	581.883
	973.538	1.924.408

7. Liquide middelen

Liquide middelen	2025	2024
Direct opeisbaar:		
Kas	128	394
ING	3.374.458	3.404.963
BNG	1.198.806	8.551.557
ABN/AMRO	-	-
RABO	976	703
	4.574.368	11.957.617

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve	2025	2024
a. Herwaarderingsreserve DAEB	1.261.401.707	1.172.409.733
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB	77.243.863	66.252.771
c. Herwaarderingsreserve VoV DAEB	16.155.562	14.559.334
d. Herwaarderingsreserve VoV Niet-DAEB	6.105.850	5.443.661
	1.360.906.982	1.258.665.499

8.2 Overige reserves	2025	2024
	523.719.093	483.463.502
Totale eigen vermogen per 31 december 2025	1.884.626.076	1.742.129.001

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



8.1 Herwaarderingsreserve	2025	2024
a. Herwaarderingsreserve DAEB		
Stand begin boekjaar	1.172.409.733	949.627.733
overboeking naar niet-DAEB	-	-
waardeverandering	104.752.310	234.706.725
door sloop of uitsplitsing	-11.612.696	-8.833.898
<i>Realisatie herwaardering DAEB</i>	-4.147.640	-3.090.827
Stand eind boekjaar	1.261.401.707	1.172.409.733
b. Herwaarderingsreserve Niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	66.252.771	46.664.510
overboeking van DAEB	-	-
waardeverandering	11.284.279	19.632.030
<i>door sloop of uitsplitsing</i>	-158.951	-10.136
Realisatie herwaardering niet-DAEB	-134.236	-33.633
Stand eind boekjaar	77.243.863	66.252.771
c. Herwaarderingsreserve VoV DAEB		
Stand begin boekjaar	14.559.334	11.947.534
Waardeverandering	1.821.840	3.250.540
Realisatie herwaardering VoV DAEB	-225.612	-638.740
Stand eind boekjaar	16.155.562	14.559.334
d. Herwaarderingsreserve VoV Niet-DAEB		
Stand begin boekjaar	5.443.661	4.310.763
Waardeverandering	662.189	1.132.898
Stand eind boekjaar	6.105.850	5.443.661

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.365,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.258,7 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 973,92 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.



8.2 Overige reserves

2025

2024

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	483.463.502	471.671.632
- resultaat boekjaar na belastingen boekjaar	142.497.075	257.906.829
- resultaatbestemming herwaardering DAEB vastgoed	-93.139.614	-225.872.827
- resultaatbestemming herwaardering niet-DAEB vastgoed	-11.125.328	-19.621.894
- gerealiseerde herwaardering DAEB huidig boekjaar	4.147.640	3.090.827
- gerealiseerde herwaardering niet-DAEB huidig boekjaar	134.236	33.633
- resultaatbestemming herwaardering VoV DAEB vastgoed	-1.821.840	-3.250.540
- resultaatbestemming herwaardering VoV Niet-DAEB vastgoed	-662.189	-1.132.898
- gerealiseerde herwaardering VoV DAEB huidig boekjaar	225.612	638.740
Stand per 31 december	523.719.093	483.463.502

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 142.497.074,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 22 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



9. Voorzieningen

9. Voorzieningen	2025	2024
9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	25.925.242	12.816.983
9.2 Overige voorzieningen	761.184	775.479
	26.686.426	13.592.462

9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	2025	2024
Stand ultimo vorig boekjaar	12.816.983	15.925.451
Bij: Dotaties boekjaar	33.126.671	33.212.160
Af: Onttrekkingen boekjaar	-16.383.677	-24.908.054
Af: Vrijval	-3.203.111	-281.507
Voorziening onrendabele herstructurering naar Vastgoed in exploitatie	-431.624	-11.131.068
Stand eind boekjaar	25.925.242	12.816.983

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.

9.2.1 Voorzieningen deelnemingen	2025	2024
Stand ultimo vorig boekjaar	-	3.000.000
Af: Onttrekkingen boekjaar		-2.840.000
Af: Vrijval boekjaar	-	-160.000

In 2020 is een voorziening gevormd voor deelneming Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. vanwege te verwachte verliezen in verband met de uittreding van deze B.V. uit Tholen Stad Grondexploitatie VOF. Deze uittreding heeft in 2024 plaatsgevonden, zodoende is er in 2024 geld onttrokken aan de voorziening. Het restant is vrijgefallen ten gunste van de winst- en verliesrekening.

9.2.2 Overige voorzieningen	2025	2024
a. Voorziening uitgestelde beloning	222.818	258.555
b. Voorziening individueel loopbaanbudget	538.366	516.924
	761.184	775.479

9.2.2a Het verloop van voorziening uitgestelde beloning	2025	2024
Stand ultimo vorig boekjaar	258.555	208.748
Bij: Dotaties boekjaar	-35.737	49.807
Af: Onttrekkingen boekjaar		
Stand eind boekjaar	222.818	258.555

9.2.2a Het verloop van voorziening uitgestelde beloning	2025	2024
Stand ultimo vorig boekjaar	258.555	208.748
Bij: Dotaties boekjaar	-35.737	49.807
Af: Onttrekkingen boekjaar		
Stand eind boekjaar	222.818	258.555

9.2.2b Het verloop van voorziening individueel loopbaanbudget	2025	2024
Stand ultimo vorig boekjaar	516.924	496.917
Bij: Dotaties boekjaar	21.442	20.007
Af: Onttrekkingen boekjaar		
Stand eind boekjaar	538.366	516.924

10. Langlopende schulden

Langlopende schulden	2025	2024
10.1 Schulden/Leningen banken	568.008.418	543.546.756
10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		
verkocht onder voorwaarden	33.666.475	32.814.159
10.3 Overige schulden	3.173.215	1.465.498
	604.848.108	577.826.414

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

10.1 Schulden/leningen banken	2025	2024
Saldo begin boekjaar	548.790.046	501.885.572
Nieuwe leningen	40.000.000	55.000.000
Agio nieuwe lening		822.034
Aflossingen lopende leningen	4.600.880	-7.920.654
Amortisatie leningen WSG	-394.193	-394.193
Amortisatie lening Vestia	-180.977	-537.173
Amortisatie lening Mooiland	-67.240	-65.540
Saldo einde boekjaar	583.546.756	548.790.046
Aflossingen komend boekjaar (kortlopende schulden)	-14.893.217	-4.600.880
Amortisaties komend boekjaar (kortlopende schulden)	-645.121	-642.410
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	568.008.418	543.546.756

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

	Stand per 31 december 2025	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden/leningen banken	583.546.756	1.745.578	52.769.622	529.031.556
Overige schulden	583.546.756	1.745.578	52.769.622	529.031.556
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen banken	12.243.216	5.526.406	10.000.000	25.000.000
	12.243.216	5.526.406	10.000.000	25.000.000

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 2025 bedraagt € 561.123.792,- (31 december 2024 € 585.476.080,-). De marktwaarde is berekend op basis van de disconteringsvoet basisyield act/365+30Bp. Zowel voor 2024 als voor 2025.

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.

De schulden/leningen banken hebben onderstaande kenmerken.

Dit is overigens exclusief agio Lening Woningstichting Geertruidenberg, agio Vestia lening en agio lening Mooiland, saldo hiervan bedraagt € 12.844.099 (2024: € 13.486.509).



Vastrentende leningen	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	560.702.659	525.303.538
Gemiddelde rente	2,75%	2,73%
Gemiddelde looptijd	17	19
Marktwaaarde	549.956.635	574.000.516

Leningen met variabele rente	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10.000.000	10.000.000
Gemiddelde rente	2,61%	4,19%
Gemiddelde looptijd	2	3
Marktwaaarde	11.167.157	11.475.564

Voor de variabele rentende leningen is voor € 5.000.000,- 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 31-12-2025	Effectiviteit hedge
IRS-13	BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-468.437	100%
							-468.437	

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 € 27.583.215 op balansdatum.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 103.523.906,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen.

Op deze leningen wordt een vast basisrente betaald van gemiddeld 3,298%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,227%. 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
€ 3.523.906,-	1-1-2019	12-2-2029

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 11,3 jaar.

10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Saldo begin boekjaar	32.814.159	31.774.401
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-376.293	-833.476
Bij: waardevermeerdering restant portefeuille	1.228.608	1.873.234
Saldo einde boekjaar	33.666.475	32.814.159

10.3a Schulden aan VVE's inzake planmatig onderhoud VVE's	2025	2024
VVE Vliethof	151.239	131.115
VVE Het Lint	180.524	166.220
VVE Dalemhof huur	378.258	350.963
VVE Dalemhof koop	92.365	88.170
VVE Buitenhof	169.212	163.724
VVE Maartenshof	248.393	193.563
VVE Vossenkuil	212.225	207.059
VVE Luysterzicht	80.433	72.783
	1.512.651	1.373.598





10.3b Waarborgsommen	2025	2024
Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	91.899	112.739
Mutaties in het boekjaar:		
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	-1.542	-20.840
Saldo einde boekjaar	90.357	91.899

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.

10.3b Waarborgsommen	2025	2024
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutaties in het boekjaar	1.570.207	
Saldo einde boekjaar	1.570.207	-

11. Kortlopende schulden

10.3b Waarborgsommen	2025	2024
Schulden aan banken, inzake aflossingsverpl. komend jaar	15.546.029	5.250.849
Schulden aan leveranciers	10.289.692	11.886.935
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.743.731	5.175.609
Schulden aan gemeenten	175.366	708.694
Overlopende passiva	10.252.416	8.282.870
	43.007.234	31.304.958

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.

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:	2025	2024
- Omzetbelasting	6.176.367	5.175.609
- Loonbelasting	564.953	-
- Overige belastingen	2.410	-
	6.743.731	5.175.609

11.5 Overlopende passiva	2025	2024
Niet vervallen rente	6.386.238	5.858.266
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.617.618	1.489.771
Te verrekenen service- en stookkosten	696.489	49.156
Overige nog te betalen posten	639.011	623.484
Overige overlopende posten	913.060	262.194
	10.252.416	8.282.870

3.3 Gebeurtenissen na balansdatum

3.4 Niet uit de balans blijvende 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 2025 heeft een de hoofdsom van € 13.682.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank. Deze bereidstellingsprovisie wordt steeds op jaarlijkse basis opnieuw vastgesteld per 30 november. Op 30 november 2025 is de bereidstellingsprovisie vastgesteld op 24 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 2025 verplichtingen aangegaan ter grootte van respectievelijk € 52,9 mln., € 11,6 mln. en € 10,3 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum.

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland

Stadlander neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen. Met betrekking tot de exploitatie van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwagelocaties zijn meegekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen bij stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2025 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 zijn verbonden partijen.

3.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

12. Huuropbrengsten	2025	2024
DAEB		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	97.641.734	91.601.429
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	4.179.017	3.757.171
Niet woongelegenheden DAEB	1.196.085	786.316
niet-DAEB		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	10.848.449	10.136.999
Niet woongelegenheden niet-DAEB	2.026.273	2.738.394
Overig		
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dortatie voorziening)	-664.966	-519.194
	115.226.590	108.501.116
Af: huurderving wegens leegstand	-1.864.688	-1.780.381
Totaal opbrengst huren	113.361.902	106.720.735

13.1 Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Leveringen en diensten	6.277.202	6.568.121
Derving leveringen en diensten	-45.071	-27.910
	6.232.131	6.540.212
Te verrekenen met huurders	-942.814	-74.133
Totaal vergoedingen	5.289.317	6.466.078

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.



13.2 Lasten servicecontracten	2025	2024
Lasten servicecontracten	5.639.283	6.471.615

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2025	2024
Toegerekende personeelskosten verhuur- en beheeractiviteiten	9.334.832	9.225.082
Toegerekende overige organisatiekosten verhuur- en beheeract	2.449.554	2.299.339
Toegerekende afschrijvingen verhuur- en beheeractiviteiten	318.808	354.658
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	703.593	931.098
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.806.787	12.810.178

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	27.889.708	29.069.567
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	16.074.971	9.362.256
Toegerekende personeelskosten onderhoudsactiviteiten	4.471.487	4.522.452
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	1.224.139	1.174.440
Toegerekende afschrijvingen onderhoudsactiviteiten	152.713	173.866
Totaal onderhoudslasten	49.813.018	44.302.582

Uitgaven niet-cyclisch onderhoud:	2025	2024
Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :	10.296.187	10.670.025
Mutatieonderhoud	8.633.592	9.953.257
Klachtenonderhoud	7.152.419	7.202.825
Contractonderhoud	1.807.510	1.243.461
Overig onderhoud	27.889.708	29.069.567

Uitgaven cyclisch onderhoud:	2025	2024
Planmatig onderhoud	16.074.971	9.362.256

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	4.377.435	4.204.307
Verzekeringen	752.952	653.995
Erfpacht	688	26.454
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.131.075	4.884.757

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

17.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2025	2024
Verkoopopbrengst bestaand bezit	11.018.194	7.457.327
Verkoopresultaat Verkoop onder voorwaarden na terugkoop	134.453	423.538
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-43.980	-39.306
	11.108.667	7.841.559

De verkoopopbrengst betreft 29 woningen, 2 parkeerplaatsen en 2 BOG locaties.

17.2 Toegerekende organisatie kosten	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-180.197	-163.726
	-180.197	-163.726

17.3 Toegerekende organisatie kosten	2025	2024
Boekwaarde bestaand bezit	-7.722.074	-163.726
	-7.722.074	-163.726

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-36.934.603	-34.625.340
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.934.603	-34.625.340





18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	141.018.301	236.708.330
niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.687.963	25.200.009
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	153.706.264	261.908.339

18.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.241.305	2.168.228
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.241.305	2.168.228

19. Netto resultaat overige activiteiten

19.1 Opbrengst overige activiteiten	2025	2024
Opbrengst overige administratiekosten	142.118	153.665
Opbrengst EPV en zonnepanelen	1.495.167	1.556.946
Overige baten	420.270	377.480
Totaal opbrengst overige activiteiten	2.057.555	2.088.091

19.2 Kosten overige activiteiten	2025	2024
Toegerekende personeelskosten overige activiteiten	-134.072	2.803
Toegerekende overige organisatiekosten overige activiteiten	283.136	290.101
Toegerekende afschrijvingen overige activiteiten	35.321	42.947
Overige kosten	3.026	7.587
Totaal kosten overige activiteiten	187.411	343.438

23. Overige organisatiekosten	2025	2024
Kosten governance en bestuur	328.591	400.161
Kosten portfolio management	124.066	139.773
Kosten treasury	-	1.000
Kosten jaarverslaggeving en control	250.115	212.145
Kosten personeel en organisatie	101.857	123.026
Kosten personeelsvereniging en OR	27.905	18.998
Toegerekende organisatiekosten overige organisatiekosten	1.951.787	2.198.611
Overige organisatiekosten	-	-
Totaal overige organisatiekosten	2.784.321	3.093.713

24. Leefbaarheid	2025	2024
Kosten omtrent leefbaarheid	2.132.654	2.299.243

25. Saldo financiële baten en lasten

25.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	2025	2024
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	329	

25.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2025	2024
Rente op vorderingen	20.144	11.782
Overige rentebaten	125.922	184.251
	146.066	196.033





25.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2025	2024
Rente langlopende schulden:		
Rente leningen kredietinstellingen	15.425.964	14.250.644
Amortisatie agio	-642.410	-996.906
Rente overige langlopende schulden	106.136	95.389
	14.889.690	13.349.126
Rente kortlopende schulden:		
Rente overige kortlopende schulden	29.798	-29.279
	29.798	-29.279
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.919.488	13.319.847

26. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2025	2024
Acute belastingen huidig boekjaar	-5.891.177	-5.101.080
Acute belastingen voorgaande jaren	-87.613	3.937.980
Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2025	211.809	
Mutatie latentie disagio leningen huidig boekjaar	-31.784	-28.861
balans actieve latente belastingen per 31 december 2025	180.025	
Actieve Latente belastingen afschrijvingen 1-1-2025	4.880.393	
Mutatie latentie afschrijvingen huidig boekjaar	-76.623	-1.537.415
balans actieve latente belastingen per 31 december 2025	4.803.770	
Actieve Latente belastingen waardeveranderingen leningen WSG per 1 januari 2025	1.071.914	
Mutatie latentie leningen WSG huidig boekjaar	-76.217	-49.257
Balans actieve latente belastingen per 31 december 2025	995.697	
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-6.163.414	-2.778.633

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	%	2025	%	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	25,80%	148.660.489	25,80%	260.685.462
Af:				
Fiscale afschrijvingen vastgoedbeleggingen	-0,22%	-1.286.020	-0,36%	-3.603.703
Fiscale afschrijvingen op agio leningen 0/g	-0,02%	-140.857	-0,01%	-141.270
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa	-0,08%	-461.203	-0,08%	-762.230
Correctie afwaarderingen	0,00%		-1,88%	-19.032.942
Correctie activeringen Planmatig Onderhoud	-1,68%	-9.655.813	-1,09%	-10.978.796
Dotatie HIR	-0,91%	-5.269.798	-0,36%	-3.629.091
Correctie FVA	0,00%		0,00%	-270
Correctie rentelasten (amortisatie WSG lening)	-0,07%	-394.193	-0,04%	-394.193
	-2,99%	-17.207.884	-3,81%	-38.542.496
Bij:				
Correctie marktwaarde	-20,52%	-118.227.899	-20,86%	-210.807.284
Correctie afwaarderingen	0,00%	-	0,00%	-
Correctie activeringen Planmatig Onderhoud	0,00%	-	0,00%	-
Correctie waardeveranderingen	0,00%	-	0,00%	-
Correctie opbrengste verkopen	0,39%	2.258.434	0,06%	575.937
Tgv HIR	0,00%	-	0,00%	-
Correctie geactiveerde financieringslasten	0,11%	634.976	0,04%	421.452
Gemengde kosten aftrek	0,01%	45.814	0,00%	44.693
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1,25%	7.175.265	0,74%	7.446.581
	-18,76%	-108.113.410	-20,02%	14.986.886
Acute belastingdruk	4,05%	23.339.195	1,96%	19.824.344
Acute belastinglast	1,02%	5.891.177	0,50%	5.101.080
Correcties belastinglast	0,02%	87.613	-0,39%	-3.937.980
Totaal acute belastinglast	1,04%	5.978.790	0,12%	1.163.100





De effectieve belastingdruk bedraagt 4,05% (2024: 2,00%). 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).

Onderdeel van aan andere posten toegerekende organisatiekosten:

	2025	2024
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	611.095	692.692
	611.095	692.692
Lonen en salarissen		
1. Lonen en Salarissen		
Salarissen en toelagen	12.608.136	12.094.844
Af: Ontvangen ziekengeld	-50.077	-208.338
	12.558.059	11.886.506
2. Sociale lasten		
Sociale lasten	1.953.813	1.808.539
3 Pensioenlasten		
Pensioenpremie	1.505.296	1.321.432
4 Overige personeelskosten	1.990.461	3.133.347
Totaal Lonen en salarissen	18.007.629	18.149.824

Werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Stadlander gemiddeld 181 werknemers in dienst (in 2024 was dit aantal 180). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountantshonoraria

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

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	239.344	197.105
Andere controlewerkzaamheden (o.a. dVi)	10.772	15.039
	250.116	212.144

Bovenstaande honoraria betreffen de facturen voor de werkzaamheden die in 2025 resp. 2024 die bij de Stichting zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).





ACTIVA		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.178.166.046		2.003.680.195
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.845.937		31.489.708
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43.681.828		33.423.639
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.254.693.811	2.068.593.543
Materiële Vaste Activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.992.563		1.606.059
Totaal van materiële vast activa		1.992.563	1.606.059
Financiële Vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	216.528.833		199.991.327
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	35.620.000		35.620.000
Latente belastingvorderingen	2.545.353		2.715.185
Totaal van financiële vast activa		254.694.186	238.326.512
Totaal vaste activa		2.511.380.560	2.308.526.113
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	847.806		130.075
Totaal van voorraden		847.806	130.075
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.153.578		1.131.207
Overheid	-		119.800
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.116.476		7.340.793
Overige vorderingen	85.297		108.618
Overlopende activa	958.514		1.722.958
Totaal van vorderingen		8.313.864	10.423.375
Liquide middelen		4.059.228	9.921.065
Totaal van vlottende activa		13.220.897	20.474.515
Totaal van activa		2.524.614.298	2.329.000.628





PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	1.277.557.268		1.186.969.066
Overige reserves	607.068.807		555.159.936
Totaal van eigen vermogen		1.884.626.075	1.742.129.002
Voorzieningen			
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	25.925.242		12.702.048
Overige voorzieningen	663.348		676.070
Totaal van voorzieningen		26.588.590	13.378.118
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	544.008.418		518.046.756
Schulden aan groepsmaatschappijen	27.156.718		26.365.965
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.620.861		938.650
Overige schulden			
Totaal van langlopende schulden		573.785.997	545.351.370
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	14.046.029		3.750.850
Schulden aan leveranciers	9.247.303		11.149.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.510.655		4.847.074
Schulden aan gemeenten	170.587		708.694
Overlopende passiva	9.639.062		7.686.304
Totaal van kortlopende schulden		39.613.636	28.142.137
Totaal van passiva		2.524.614.298	2.329.000.628





	2025		2024	
Huuropbrengsten	100.733.496		94.104.228	
Opbrengsten servicecontracten	4.659.772		5.683.036	
Lasten servicecontracten	-4.832.672		-5.591.363	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.191.482		-10.996.364	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.345.312		-38.583.236	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.604.702		-4.360.464	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.419.101		40.255.838
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.010.879		7.114.794	
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-157.461		-140.421	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.113.368		-4.046.515	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.740.050		2.927.859
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-36.916.414		-34.339.959	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.023.657		236.895.162	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	640.677		1.140.651	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		104.747.921		203.695.854
Opbrengsten overige activiteiten	1.853.481		1.864.389	
Kosten overige activiteiten	-18.163		-134.820	
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		1.835.318		1.729.569
Overige organisatiekosten		-2.461.790		-2.688.538
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.873.489		-1.968.186
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.201.181		1.246.700	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.170.612		-12.607.162	
Totaal van financiële baten en lasten		-12.969.431		-11.360.462
Totaal van resultaat voor belastingen		131.437.680		232.591.934
Belastingen		-5.490.955		-793.115
Resultaat uit deelnemingen		16.550.348		26.108.011
Total van netto resultaat na belastingen		142.497.073		257.906.829



		2025	2024
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	103.492.164	96.484.883	
Vergoedingen	2.897.205	1.693.453	
Overige bedrijfsontvangsten	386.966	1.248.739	
Ontvangen interest	1.236.746	1.191.219	
Saldo ingaande kasstromen		108.013.081	100.618.294
Uitgaven			
Erfpacht	688	26.454	
Betalingen aan werknemers	14.398.463	14.156.948	
Onderhoudsuitgaven	40.825.197	33.992.922	
Overige bedrijfsuitgaven	12.590.361	15.283.249	
Betaalde interest	14.438.946	13.004.446	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	141.546	141.842	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	617.484	865.953	
Vennootschapsbelasting	4.096.806	-694.163	
Saldo uitgaande kasstromen		87.109.491	76.777.652
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		20.903.590	23.840.643
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.788.269	6.696.296	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	209.657	634.488	
Verkoopontvangsten grond	2.655.178	845.360	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		10.653.103	8.176.144
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	47.858.272	32.429.298	
Verbeteruitgaven	17.436.644	23.994.445	
Aankoop	-347.042	13.783.047	
Sloopuitgaven	9.125.079	8.595.863	
Investerings overig	292.231	307.384	
Totaal van verwervingen van MVA		74.365.184	79.110.037
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-63.712.081	-70.933.893
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-63.712.081	-70.933.893





Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	40.000.000		50.000.000	
Tussentelling inkomende kasstromen		40.000.000		50.000.000
Uitgaand				
Aflossing ongeborde leningen	25.542			
Aflossing geborgde leningen	3.027.803		6.473.444	
Tussentelling uitgaande kasstromen		3.053.346		6.473.444
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		36.946.654		43.526.556
Toename (afname) van geldmiddelen		-5.861.837		-3.566.695
		-5.861.837		-3.566.695
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.921.065		13.487.760	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.059.2295		9.921.065	
		5.861.837		-3.566.695



ACTIVA		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Immateriële vaste activa		560.492	342.133
Vastgoedbeleggingen			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	266.007.899		251.504.458
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.078.934		11.416.745
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.419.865		444.395
Totaal van vastgoedbeleggingen		282.506.698	263.365.599
Materiële Vaste Activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	293.377		468.443
Totaal van materiële vast activa		293.377	468.443
Financiële Vaste activa			
Latente belastingvorderingen	1.818.606		1.833.398
Overige vorderingen	57.191		61.511
Totaal van financiële vast activa		1.875.797	1.894.909
Totaal vaste activa		285.236.363	266.071.084
Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	-		2.044.867
Totaal van voorraden		-	2.044.867
Vorderingen			
Huurdebiteuren	121.858		113.918
Overheid	-		3.453
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-		5.361
Belastingen en premies sociale verzekeringen	821.638		977.253
Overige vorderingen	5.197		9.593
Overlopende activa	15.024		201.450
Totaal van vorderingen		963.717	1.311.029
Liquide middelen		515.140	2.036.552
Totaal van vlottende activa		1.478.857	5.392.448
Totaal van activa		286.715.220	271.463.532



PASSIVA		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	83.349.714		71.696.433
Overige reserves	133.191.960		128.294.894
Totaal van eigen vermogen		216.541.674	199.991.327
Voorzieningen			
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-		114.934
Overige voorzieningen	97.836		99.409
Totaal van voorzieningen		97.836	214.343
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	24.000.000		25.500.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	35.620.000		35.620.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.509.756		6.448.196
Overige schulden	552.354		526.848
Totaal van langlopende schulden		66.682.110	68.095.043
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	1.500.000		1.500.000
Schulden aan leveranciers	1.042.389		737.719
Schulden aan groepsmaatschappijen	-		-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	233.075		328.536
Schulden aan gemeenten	4.779		-
Overlopende passiva	613.357		596.564
Totaal van kortlopende schulden		3.393.601	3.162.819
Totaal van passiva		286.715.221	271.463.532



	2025		2024	
Huuropbrengsten	12.628.406		12.616.506	
Opbrengsten servicecontracten	629.545		783.042	
Lasten servicecontracten	-806.612		-880.252	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.615.312		-1.813.814	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.467.708		-5.719.346	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-526.379		-524.293	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.841.941		4.461.844
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.234.697		7.633.773	
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-22.740		-23.306	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.329.418		-11.303.827	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-117.461		-3.693.359
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-18.189		-285.380	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.266.411		29.067.346	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	600.628		1.027.577	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.848.850		29.809.543
Opbrengsten overige activiteiten	204.074		223.702	
Kosten overige activiteiten	-169.232		-208.618	
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		34.842		15.084
Overige organisatiekosten		-322.532		-405.175
Kosten omtrent leefbaarheid		-259.171		-331.057
Financiële baten en lasten				
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	329		-	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	13.886		18.333	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.817.876		-1.781.685	
Totaal van financiële baten en lasten		-1.803.661		-1.763.352
Totaal van resultaat voor belastingen		17.222.807		28.093.528
Belastingen		-672.459		-1.985.518
Total van netto resultaat na belastingen		16.550.348		26.108.011





	2025		2024	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	12.795.742		12.783.632	
Vergoedingen	420.690		228.806	
Overige bedrijfsontvangsten	-30.167		39.370	
Ontvangen interest	13.406		13.256	
Saldo ingaande kasstromen		13.199.671		13.065.063
Betalingen aan werknemers	1.715.903		1.999.295	
Onderhoudsuitgaven	3.945.065		4.505.642	
Overige bedrijfsuitgaven	2.129.987		2.606.223	
Betalde interest	1.823.629		1.846.467	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	66.242		143.877	
Vennootschapsbelasting	502.052		-103.726	
Saldo uitgaande kasstromen		10.182.878		10.997.778
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		3.016.793		2.067.285
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.235.159		7.632.088	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		3.235.159		7.632.088
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	4.180.365		1.526.043	
Verbeteruitgaven	1.182.984		1.281.790	
Aankoop	-		62.428	
Investerings overig	921.033		456.041	
Totaal van verwervingen van MVA		6.284.381		3.326.302
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-3.049.222		4.305.785
FVA				
Ontvangsten verbindingen	5.361		-	
Ontvangsten overig	5.656		3.480	
Uitgaven verbindingen	-		2.839.999	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		11.018		
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.038.204		



Financieringsactiviteiten				
Uitgaand				
Aflossing ongeborgde leningen	1.500.000		1.500.000	
Tussentelling uitgaande kasstromen				
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.500.000		1.500.000
		-1.500.000		-1.500.000
Toename (afname) van geldmiddelen				
		-1.521.412		2.036.552
		-1.521.412		2.036.552
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.036.552		-	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	515.140		2.036.552	
		-1.521.412		2.036.552



3.7 Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op Stichting Stadlander. Het voor toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000, zijnde bezoldigingsklasse G voor woningcorporaties.

Gegevens 2025	
Bedragen x € 1,-	
	P.A. Huijsdens
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/05 - 31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in FTE)	1 fte
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 116.640,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 14.990,56
Subtotaal	€ 131.630,56
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 154.383,56
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging*	€ 131.630,56
Het bedrag van de overschrijding	€ -
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Bedragen x € 1,-	
	M.W.J.F. van der Steen
functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 03/07
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in FTE)	1 fte
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 98.611,96
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 11.579,30
Subtotaal	€ 110.191,26
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 110.191,26
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Bezoldiging	€ 110.191,26
Het bedrag van de overschrijding	€ -
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.



Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt:

Gegevens 2024	
Bedragen x € 1,-	
	M.W.J.F. van der Steen
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in FTE)	1 fte
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegen beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 65.913,75
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 65.913,75
Waarvan betaald in 2024	€ 65.913,75
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2025		
Bedragen x € 1,-	M.B.T. Molenaar	
Functiegegevens	bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	01/01 t/m 30/04	21/06 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4	7
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	483	687
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 99.600	€ 208.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 113.505	€ 151.827
Bezoldiging (alle bedragen excl. Btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 89.353	€ 127.095
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ -	€ -
Subtotaal	€ 89.353	€ 127.095
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -
Bezoldiging	€ 89.353	€ 127.095
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Mevrouw M.B.T. Molenaar werd ingehuurd via een extern bureau.

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 2025							
Bedragen x € 1,-							
functiegegevens	L.C.R. van Oudenaren voorzitter RvC	W.C. Brouwer lid RvC	W.J. van der Post lid RvC	C.W. de Kievit lid RvC	J.A.J. Sponselee 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	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400		
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000	23.000		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-		
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400		
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 2024							
Bedragen x € 1,-							
functiegegevens	L.C.R. van Oudenaren voorzitter RvC	W.C. Brouwer lid RvC	W.J. van der Post lid RvC	C.W. de Kievit lid RvC	J.A.J. Sponselee lid RvC	S.W.M.G. Cloudt lid RvC	A.E. Tevel lid RvC
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	07/02 - 31/12	01/11 - 31/12	01/01 - 31/10	01/01 - 31/10
Bezoldiging							
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	15.719	2.907	14.533	14.533
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	32.700	21.800	21.800	19.596	3.633	18.167	18.167





3.8 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door bestuurder
d.d. 13 mei 2026

De heer P.A. Huijsdens

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

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

De heer G. C. van Halum

Mevrouw C.W. de Kievit

De heer J.A.J. Sponselee

Vastgesteld in de vergadering van
de Raad van Commissarissen
d.d. 13 mei 2026



4. Kengetallen

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2025

19.2 Kosten overige activiteiten	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	12.888	942	13.830
Intramuraal (zorgvastgoed)	341		341
Garages en parkeerplekken	0	1.965	1.965
Bedrijfsruimten	0	54	54
Maatschappelijk vastgoed (incl. eigen kantoor)	53		53
Overig	3	3	6
	13.285	2.964	16.249

Mutatieoverzicht bezit 2025

	Zelfstandige huurwoningen		Intramuraal (zorgvastgoed)	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	12.848	929	341	
Nieuwbouw	127	15		
Aankoop	44			
Verkoop	-27	-2		
Sloop	-104			
Overige mutaties				
	12.888	942	16.249	341

	Maatschappelijk vastgoed		Overig	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	51		3	5
Nieuwbouw	3			
Aankoop				
Verkoop				
Sloop				-1
Overige mutaties				
	-1		16.249	-1
	53		3	3

	2025	2024
Financiële continuïteit		
- Solvabiliteit o.B.V. Beleidswaarde	57,40%	56,60%
- Icr (o.B.V. Kasstroom betreffende jaar)	3,09	3,38
- Dscr (o.B.V. 2% Aflossingsfictie)	2,30	2,56
- Loan-to-value (totaal leningen t.O.V. Beleidswaarde activa in expl.)	39,69%	41,46%
Balans per woning		
- Eigen vermogen	€ 115.977	€ 107.486
- Waarde per woning	DAEB € 163.957	€ 151.301
	Niet-DAEB € 89.746	€ 84.824
Winst- en verliesrekening per woning		
- Totaal opbrengsten	€ 7.747	€ 7.419
- Overige bedrijfslasten	€ -8.513	€ -6.066
- Niet-gerealiseerde waarde verandering	€ 9.536	€ 14.559
- Jaarresultaat	€ 8.770	€ 15.912

III. Overige gegevens

2025



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.



Stadlander