6. Financiële verantwoording

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

6.1 Waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Het vermogen van Stadlander wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2016 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Evenals in vorige jaren is de krapte op de woningmarkt in 2022 verder toegenomen. Echter vanwege de gestegen rente en de inflatie is de stijging van de leegwaarden beperkt gebleven. De waarde van het woningbezit van Stadlander is in 2022 toegenomen van € 2.079,2 miljoen naar € 2.091,7 miljoen, een stijging van 0,6%. De onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2021	**12.951**	**875**	**13.826**	**€ 1.864.269.803**	**€ 214.893.997**	**€ 2.079.163.800**
Sloop	-72	0	-72	-€ 5.863.400	€ 0	-€ 5.863.400
Verkoop	-40	-3	-43	-€ 6.391.320	-€ 632.057	-€ 7.023.377
Aankoop	7	0	7	€ 1.131.854	€ 0	€ 1.131.854
Nieuwbouw	33	27	60	€ 7.245.086	€ 6.273.344	€ 13.518.430
Herclassificatie	0	0	0	€ 0	0	€ 0
Overige mutatie	0	1	1	€ 0	€ 361.367	€ 361.367
Autonome ontwikkeling	0	0	0	€ 23.465.994	-€ 13.045.142	€ 10.420.852
Zelfstandige woningen 31-12-2022	**12.879**	**900**	**13.779**	**€ 1.883.858.017**	**€ 207.851.509**	**€ 2.091.709.526**

Naast het woningbezit heeft Stadlander overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van ca. € 81,8 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2022 gestegen van € 2.163,5 miljoen naar € 2.173,5 miljoen. Voor € 10,0 miljoen betreft dit de stijging zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio heeft voorgedaan in 2022. In 2021 was deze stijging nog € 274,0 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 waardestijging niet realiseren en zegt de marktwaarde dus niets over het daadwerkelijke vermogen. Dit is ook onderschreven door onze toezichthouders WSW en Autoriteit wonen (Aw) en daarom is de beleidswaarde ingevoerd.

6.2 Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde-begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben in 2020 de norm voor de LTV verhoogd van 75% naar 85% en de norm voor de solvabiliteit gehandhaafd op 15%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Stadlander van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteer scenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Stadlander heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 899,8 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde TI	**x € 1 miljoen**	**€ 2.173,5**
Beschikbaarheid	€ 302,7	
Betaalbaarheid	-€ 446,6	
Kwaliteit	-€ 586,0	
Beheer	-€ 169,8	
Subtotaal		-€ 899,8
Beleidswaarde		**€ 1.273,7**

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

Ontwikkeling van de beleidswaarde
De beleidswaarde is ten opzichte van 2022 beperkt toegenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren, waarbij de wijzigingen in de waarderingsparameters van de marktwaarde en de beleidswaarde de grootste invloed hadden. Het betreft hier met name de doorvertaling van de (in de marktontwikkelingen) ingerekende afschaffing van de verhuurdersheffing en de door inflatie hogere onderhouds- en beheerkosten die maar beperkt worden gecompenseerd door hogere huuropbrengsten (in de parameters beleidswaarde).

Beleidswaarde 31-12-2021	**x € 1 miljoen**	**€ 1.221,2**
Voorraadmutaties	€ 9,5	
Vastgoedgegevens	-€ 5,5	
Methodische wijzigingen	€ 12,2	
Marktontwikkelingen	€ 200,9	
Parameters beleidswaarde	-€ 166,1	
Wijziging beleidswaarde niet-woningen	€ 1,4	
Subtotaal		€ 52,5
Beleidswaarde 31-12-2022		**€ 1.273,7**

6.3 Resultaatontwikkeling 2022

Over 2022 heeft Stadlander een negatief jaarresultaat behaald van € 35,4 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 31,0 miljoen positief. In 2021 was dit respectievelijk een positief jaarresultaat van € 252,7 miljoen en voor waardeveranderingen € 22,1 miljoen.

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

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	***2022***	***2021***	***Verschil***
Opbrengst uit verhuur	103,8	103,3	0,5
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	3,5	5,0	-1,5
Totaal opbrengsten	*107,3*	*108,3*	*-1,0*
Operationele bedrijfslasten	-64,2	-74,2	10,0
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	*43,1*	*34,1*	*9,0*
Financiële baten en lasten	-12,1	-12,0	-0,1
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	**31,0**	**22,1**	**8,9**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56,3	-14,3	-42,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-4,5	247,9	-252,4
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voor	0,6	3,6	-3,0
Resultaat voor belastingen	**-29,2**	**259,3**	**-288,5**
Vennootschapsbelasting	-6,2	-6,6	0,4
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0	0,0
Jaarresultaat	**-35,4**	**252,7**	**-288,1**

Opbrengst uit verhuur
De beperkt hogere huuropbrengst van € 0,5 miljoen is grotendeels te verklaren door enerzijds de huurverhoging en anderzijds de verlaging van de huren vanuit de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen in 2021.

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit
De opbrengst uit verkopen is lager dan in 2021. In 2022 zijn in totaal 49 woningen verkocht; (2021: 72); 43 uit de bestaande verkoopportefeuille (2021: 62) en 6 vanuit verkoop onder voorwaarden (2021: 10). Daarnaast zijn nog vier BOG/ZOG-objecten verkocht (2021: 3).

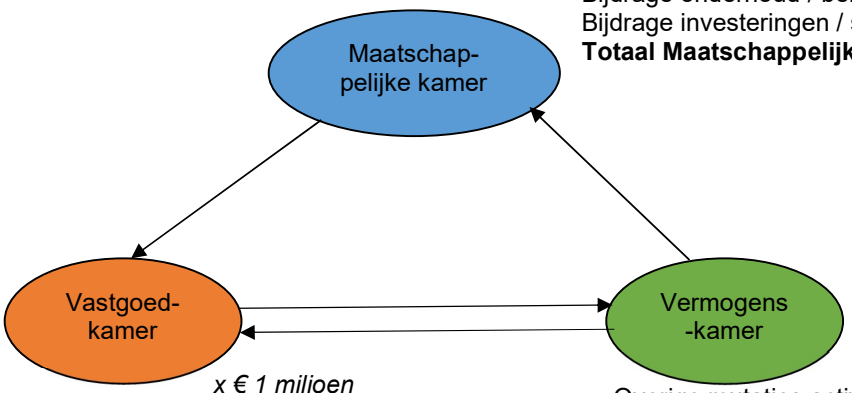
Operationele bedrijfslasten
De operationele bedrijfslasten zijn met € 10,0 miljoen gedaald. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de transactie rondom de Vestialeningen in 2021. Hierdoor realiseerde Stadlander per saldo een negatief resultaat gerealiseerd van € 7,9 miljoen wat in 2021 ten laste van de overige organisatiekosten werd geboekt. Daarnaast is er in 2022 een verlaging geweest van de verhuurdersheffing waardoor deze post ca. € 4,0 miljoen voordeliger was.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie. De € 56,3 miljoen betreft € 15,2 miljoen nieuwbouw (m.n. investeringen in Gageldonk-West) en € 41,1 miljoen aan renovatieprojecten (m.n. Warande-Oost). De € 14,3 miljoen in 2021 bestond voor € 10,8 miljoen uit de onrendabele delen van renovatieprojecten (€ 4,5 miljoen) en de investeringen in nieuwbouw (€ 6,3 miljoen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. De leegwaardestijging was in 2021 fors geweest vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar de vraag naar koopwoningen, ook in deze regio, aanmerkelijk hoger ligt dan het aanbod. Daarnaast was in 2021 ook het risicoprofiel van het investeren in woningvastgoed afgenomen, waardoor de disconteringsvoet is afgenomen. In 2022 was sprake van een stabilisering van de verkoopprijzen en disconteringsvoet.

6.4 Driekamermodel

De organisatie van Stadlander is ingericht naar het gedachtegoed van het driekamermodel. Bij het driekamermodel staan de begrippen effectiviteit, efficiëntie en financiële continuïteit centraal. Deze drie uitgangspunten zijn gekoppeld aan de drie rollen binnen de corporatie: de maatschappelijke rol in de maatschappelijke kamer, de beleggingsfunctie in de vastgoedkamer en de vermogens-verschaffende rol in de vermogenskamer. Om onze missie te kunnen vervullen moeten we voortdurend een afweging maken tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit).



x € 1 miljoen	
Leefbaarheid	-2,0
Huurkortingen	-29,4
Bijdrage onderhoud / beheer	-22,4
Bijdrage investeringen / sloop	-36,0
Totaal Maatschappelijke kamer	**-89,8**

x € 1 miljoen	
Marktconforme exploitatie	96,3
Marktconforme verkoop	12,3
Marktw. investeringen -/- sloop	-7,6
Totaal Vastgoedkamer	**101,0**

x € 1 miljoen	
Overige mutaties activa/passiva	-4,9
Vennootschapsbelasting	-11,3
Rente	-12,7
Storting -/- aflossing leningen	17,7
Totaal Vermogenskamer	**-11,2**

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

Vanuit de vermogenskamer is in 2022 € 89,8 miljoen (was in 2021 78,0 miljoen) beschikbaar gesteld aan de maatschappelijke kamer. Enerzijds is dit ten behoeve van de exploitatie en anderzijds voor de transformatie van het woningbezit. Van de bijdrage aan de exploitatie is € 2,0 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 29,4 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuur, ca. € 19,1 miljoen aan meer onderhoud en € 3,3 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt.
De bijdrage aan de transformatie zit voor € 24,0 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 12,0 miljoen in sloop.

Vastgoedkamer
Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de vastgoedkamer. In de vastgoedkamer streeft Stadlander naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement maar in plaats daarvan voor het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven. In 2022 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 96,3 miljoen (2021: € 85,8 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 12,3 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 13,5 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 5,9 miljoen is ingeleverd.

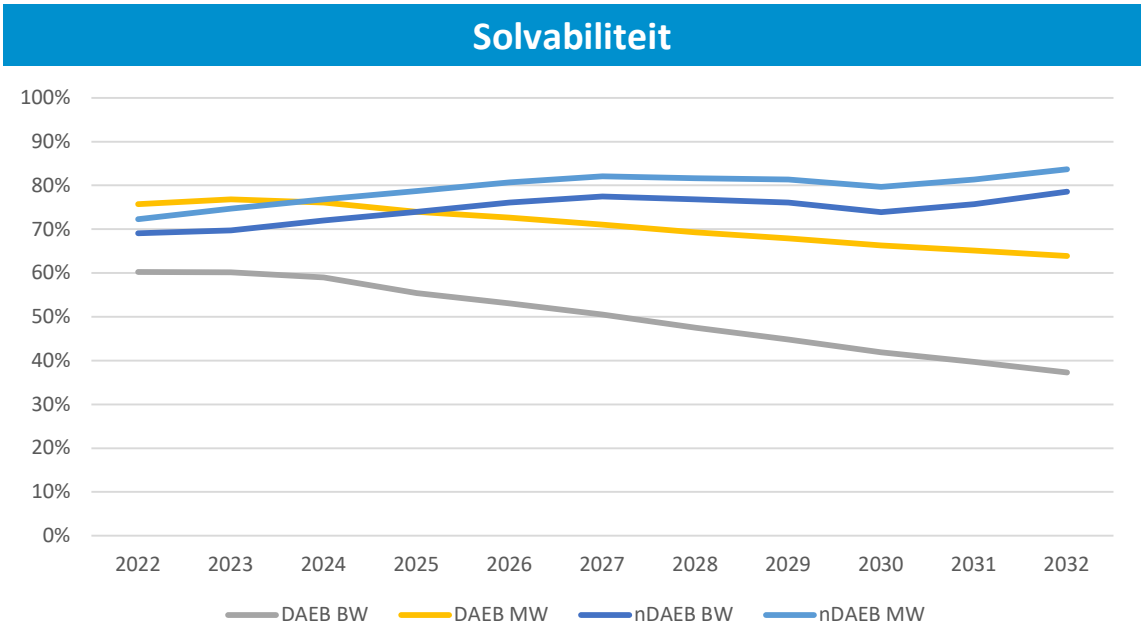
Vermogenskamer
Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling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

De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit wordt ingezet voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het

marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.
Het marktconforme, ontvangen dividend bedraagt in 2022 uit exploitatie € 96,3 miljoen (was in 2021 € 85,8 miljoen). Daarnaast is € 12,3 miljoen ontvangen uit verkoop. De Vermogenskamer zet dit in voor de marktconforme investeringen van € 13,5 en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 89,8 miljoen. Daarnaast lopen de storting en aflossing van de leningen met € 17,7 miljoen, de betaling van de rentelasten (€ 12,7 miljoen) en de betaling van de vennootschapsbelasting (€ 11,3 miljoen) ook via de vermogenskamer.

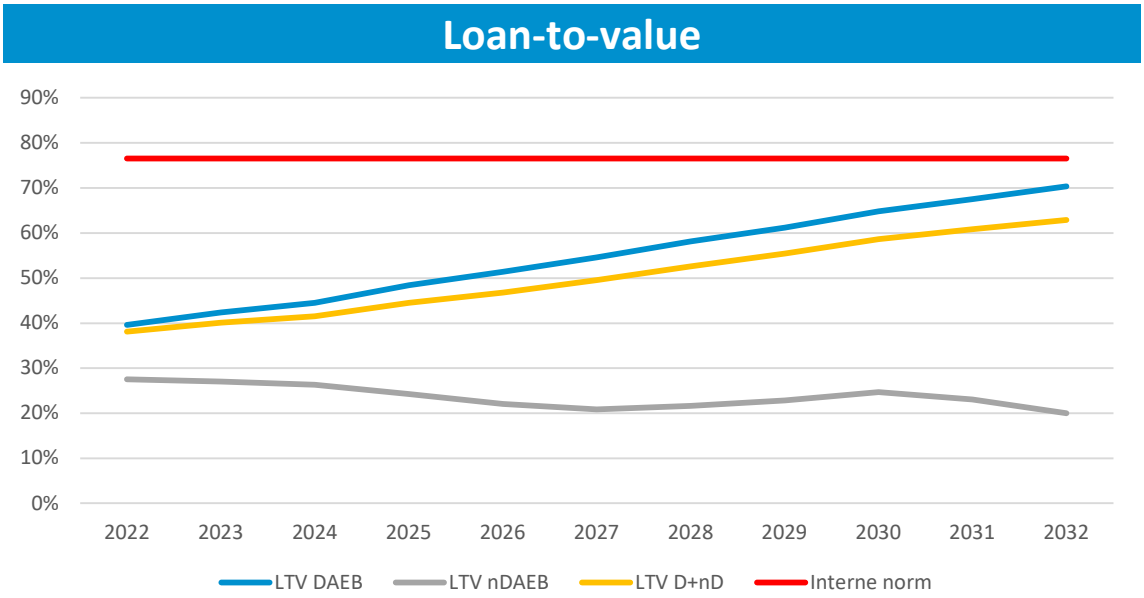
6.5 Financiële meerjarenprognose

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



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

Als meest kritisch geldt voor Stadlander de loan-to-value, de verhouding leningen ten opzichte van de bedrijfswaarde. In 2020 is de kritische grens door de toezichthouders verruimd van 75% naar 85%. Dit geeft de sector meer ruimte om de grote opgaves in te kunnen realiseren. Toch zien we dat door de stijging van de loan-to-value voor de DAEB-tak in de periode 2022-2032 van bijna 40% eind 2022 naar ca. 70% eind 2032 de kritische grens in zicht gaat komen. Voor de niet-DAEB-tak geldt dat er de komende jaren ruimte is om de leningen af te lossen wat een duidelijke verbetering van de loan-to-value met zich mee brengt. Deze is echter onvoldoende om de stijging bij de DAEB-tak te compenseren. De gezamenlijke loan-to-value blijft nog wel binnen de norm, maar de stijging is duidelijk. Het meerjaren beeld is als volgt:



6.6 Beoordeling door toezichthouders

In 2022 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit wonen (Aw) de financiële prestaties van Stadlander over 2021 en de prognoses voor 2022 - 2026 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2022 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Op beide onderdelen is een positieve beoordeling gegeven.

6.7 Sturen op kasstromen

Zoals hierboven al aangegeven heeft de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat de afgelopen jaren tot een forse toename van de solvabiliteit geleid, wat niet wil zeggen dat Stadlander rijker is geworden. Ook is onzeker hoe de waardering zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Onafhankelijk van de waarderingsrichtlijnen is het daarom belangrijk te zorgen dat er per saldo meer middelen binnen komen dan uitgegeven worden, sturen op kasstromen dus.

Over 2022 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 16,2 miljoen (2021: € 16,1 miljoen). Daarnaast is er voor € 20,6 miljoen ontvangen uit verkopen en € 50,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een negatief verschil van € 13,9 miljoen. In 2022 is in totaal € 25,0 miljoen aan leningen aangetrokken (ten behoeve van de aflossing van de interne lening voor de niet-DAEB) en € 7,3 miljoen afgelost op de bestaande leningportefeuille. Per saldo zijn de liquide middelen met ruim € 3,5 miljoen toegenomen, waardoor eind 2022 sprake is van een relatief hoog saldo liquide middelen van € 28,8 miljoen. Dit saldo zal in de eerste helft van 2023 geheel nodig zijn om de doorlopende investeringen te kunnen doen. Vervolgens zal er de komende jaren nog fors bijgeleend moeten worden om de transformatieopgave (zowel in nieuwbouw als in energietransformatie) te kunnen realiseren.

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

Meerjarenperspectief DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
netto huur	93.328	96.872	101.270	104.669	107.734	503.873
onderhoud	-28.062	-35.616	-34.565	-29.115	-28.618	-155.976
personeelskosten	-12.635	-12.997	-13.328	-13.586	-13.863	-66.409
overige bedrijfslasten	-9.907	-9.568	-10.136	-10.584	-9.857	-50.052
rentekosten	-12.134	-14.035	-15.392	-17.727	-19.910	-79.198
vennootschapsbelasting	-8.899	-7.760	-8.708	-10.461	-11.244	-47.072
operationele kasstroom	***21.691***	***16.896***	***19.141***	***23.196***	***24.242***	***105.166***
investeringen bestaand bezit	-58.513	-13.250	-45.820	-31.677	-39.891	-189.151
investeringen nieuwbouw	-52.951	-59.970	-59.821	-67.985	-74.803	-315.530
verkoopopbrengst	12.633	12.727	12.501	13.597	14.088	65.546
vrije kasstroom	***-77.140***	***-43.597***	***-73.999***	***-62.869***	***-76.364***	***-333.969***

Deze cijfers komen uit de begroting 2023-2032 zoals die in het najaar 2022 is opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een jaarlijkse verjonging van het bezit met 250 nieuwbouwwoningen en het via renovatie 2050-proof maken van nog eens 200 woningen.

De totale negatieve vrije kasstroom ad € 333,9 miljoen zal de komende jaren moeten worden bij geleend. Dit heeft een verslechtering van de kengetallen tot gevolg. Op basis van deze uitgangspunten is de huidige verwachting dat Stadlander op lange termijn onvoldoende middelen heeft om bij bestaand overheidsbeleid (vennootschapsbelasting en inflatievolgend huurbeleid) te kunnen voldoen aan het klimaatverdrag 2050.

Voor het niet-DAEB bezit van Stadlander zijn de verwachte kasstromen als volgt:

Meerjarenperspectief niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	totaal
netto huur	12.262	13.059	13.576	14.013	14.408	67.318
onderhoud	-3.688	-3.394	-3.096	-4.092	-3.564	-17.834
personeelskosten	-1.416	-1.475	-1.506	-1.535	-1.564	-7.496
overige bedrijfslasten	-1.096	-1.053	-1.077	-1.097	-1.132	-5.455
rentekosten	-1.816	-1.887	-1.792	-1.669	-1.546	-8.710
vennootschapsbelasting	-1.227	-1.559	-1.768	-1.624	-1.878	-8.056
operationele kasstroom	***3.019***	***3.691***	***4.337***	***3.996***	***4.724***	***19.767***
investeringen bestaand bezit	-378	-426	0	-128	0	-932
investeringen nieuwbouw	-7.050	-432	0	0	-3.287	-10.769
verkoopopbrengst	123	842	572	608	408	2.553
vrije kasstroom	***-4.286***	***3.675***	***4.909***	***4.476***	***1.845***	***10.619***

6.8 Treasury

Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2022 (ca. 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge, dit wil zeggen dat er geen open posities zijn waarmee Stadlander speculeert, maar dat de swaps alleen worden gebruikt om renterisico's te beperken. Vanwege de huidige lage rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille ca. € 0,7 miljoen negatief. Eind 2021 was dit nog € 2,7

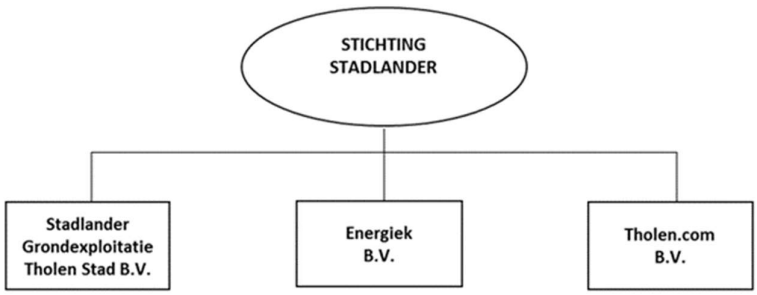
miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2022 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

In 2022 is voor € 30,0 miljoen aan niet WSW geborgde geldleningen aangetrokken zodat de niet-DAEB tak een groot deel van de bij de splitsing ontstane interne lening aan de DAEB-tak kon aflossen. Van de € 30,0 miljoen is € 25,0 miljoen gestort in 2022, het restant is in februari 2023 gestort.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2022 ongeveer gelijk gebleven; 2,58% eind 2022 ten opzichte van 2,61% eind 2021 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is in 2022 afgenomen van 19,0 naar 17,9 jaar.

6.9 Nevenstructuur

De verbindingenstructuur ziet er eind 2022 als volgt uit:



Stadlander is 100% aandeelhouder van deze vennootschappen. In de statuten en het Verbindingenstatuut van Stichting Stadlander is het bestuur, het toezicht en de governance uniform geregeld voor zowel Stadlander zelf als voor de dochtermaatschappijen. In 2022 is de fusie voorbereid van Energiek B.V. en Tholen.com B.V. met de Toegelaten Instelling Stadlander, aangezien deze B.V.'s geen toegevoegde waarde meer hadden. De samenvoeging heeft begin januari 2023 plaatsgevonden zodat vanaf dat moment alleen nog de Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. resteert in de nevenstructuur.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.
Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van drie projecten in Tholen. Door middel van deze BV participeert Stadlander als vennoot voor 1/3e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie B.V. ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie. In 2020 zijn onderhandelingen opgestart om uit de V.O.F. te treden. Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd, waar een aanvullend verlies uit resulteert. Stadlander zal hier voor 1/3e deel aan moeten bijdragen. Hiervoor is in 2020 een voorziening gevormd van € 3,0 miljoen. De onderhandelingen voor uittreding waren eind 2022 nog niet afgerond. De verwachting is wel dat er in 2023 een ontbinding plaats zal vinden van de VOF en daarmee zal deze BV ook geliquideerd kunnen worden.

6.10 Deelneming

Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland
Op 25 oktober 2000 is door een achttal corporaties de Stichting Woonwagenbeheer West-Brabant opgericht. Sinds de overname van standplaatsen en woonwagens in Zeeland is de naam in 2009 gewijzigd in Stichting Woonwagenbeheer 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. In 2022 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 2022 is geen bijdrage van de leden gevraagd.