

## 1. Financiële verantwoording

De Woningwet 2015 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 (waarden 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 waarden op verkoopwaarde is hiermee in tegenspraak.

### 1.1 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 2018 en 2019 is de krapte op de woningmarkt in 2020 verder toegenomen. Met name in de koopsector maar ook op de betere locaties in de huurmarkt neemt de vraag toe, terwijl het aanbod beperkt is. De waarde van het woningbezit van Stadlander is in 2020 toegenomen van € 1.675,2 miljoen naar € 1.830,7 miljoen, een stijging van 9,3%. De onderstaande tabel geeft het waardeverloop aan.

Mutatiestaat zelfst. woningen	Aantal			Marktwaarde		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woningen 31-12-2019	13.250	878	14.128	€ 1.500.747.416	€ 174.455.373	€ 1.675.202.789
Aankoop	34	0	34	€ 3.675.456	€ 0	€ 3.675.456
Nieuwbouw	41	4	45	€ 8.788.881	€ 982.544	€ 9.771.425
Sloop	-55	0	-55	-€ 5.344.299	€ 0	-€ 5.344.299
Verkoop	-74	-3	-77	-€ 9.495.676	-€ 693.767	-€ 10.189.443
Herclassificatie	1	-1	0	€ 163.934	-€ 150.487	€ 13.447
Overige mutatie	0	0	0	€ 0	€ 0	€ 0
Autonome ontwikkeling	0	0	0	€ 143.767.711	€ 13.802.028	€ 157.569.739
Zelfstandige woningen 31-12-2020	13.197	878	14.075	€ 1.642.303.423	€ 188.395.691	€ 1.830.699.114

Naast het woningbezit heeft Stadlander overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van ca. € 83,2 miljoen. De totale waarde van het bezit van Stadlander is in 2020 gestegen van € 1.805,8 miljoen naar € 1.913,9 miljoen. Voor € 157,3 miljoen betreft dit de stijging zoals die zich op de onroerendgoedmarkt in onze regio heeft voorgedaan in 2020. Deze stijging loopt via het jaarresultaat, wat aangeeft dat de waardering van het vastgoed een enorme invloed heeft op het jaarresultaat en het vermogen van Stadlander. Dit versterkt het beeld dat Stadlander steeds rijker wordt.

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

### 1.2 Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde-begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben in 2020 de norm voor de LTV verhoogd van 75% naar 85% en de norm voor de solvabiliteit gehandhaafd op 20%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De 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 doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Stadlander heeft een inschatting gemaakt van het 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 € 932,0 miljoen. Het verschil met de marktwaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>x € 1 miljoen</b>	<b>€ 1.913,9</b>
Beschikbaarheid (doorexploteren)	€ -46,8	
Betaalbaarheid (huren)	€ -365,8	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -381,4	
Beheer (beheerkosten)	€ -138,0	
Subtotaal		€ -932,0
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 981,9</b>

Dit impliceert dat ongeveer 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 2019 licht afgenomen. Dit werd veroorzaakt door een combinatie van factoren, waarbij naast de verkoop van residentie Moermont, aanpassingen in de waarderingsparameters voor de beleidswaarde en de stijging van de marktwaarde het meeste effect hadden.

Er zijn meer (indirecte) lasten toegerekend aan onderhoud, waardoor de onderhoudsnorm licht steeg van € 2.235 in 2019 naar € 2.334 in 2020 (4,4%). De beheernorm bleef ongeveer gelijk van € 1.025 in 2019 tot € 1.032 in 2020.

Beleidswaarde 2019	x € 1 miljoen	€ 989,3
Voorraadmutaties	€ 1,9	
Methodische wijzigingen	-/- € 5,4	
Mutatie objectgegevens	€ 0,0	
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	€ 74,1	
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-/- € 30,6	
Wijzigingen beleidswaarde niet-woningen	-/- € 47,4	
Subtotaal		-/- € 7,4
<b>Beleidswaarde ultimo 2020</b>		<b>€ 981,9</b>

### 1.3 Resultaatontwikkeling 2020

Over 2020 heeft Stadlander een positief jaarresultaat behaald van € 175,3 miljoen. Het resultaat voor waardeveranderingen en belastingen bedraagt € 28,8 miljoen. In 2019 was dit respectievelijk € 153,2 miljoen en € 31,5 miljoen.

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft op het totale jaarresultaat een sterke invloed. In 2020 was dit € 150,1 miljoen positief en in 2019 € 132,3 miljoen positief.

Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen	2020	2019	Vershil
Opbrengst uit verhuur	104,8	104,6	0,2
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	3,0	3,7	-0,7
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>107,8</b>	<b>108,3</b>	<b>-0,5</b>
Operationele bedrijfslasten	-66,2	-61,1	-5,1
<b>Resultaat uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>41,6</b>	<b>47,2</b>	<b>-5,6</b>
Financiële baten en lasten	-12,8	-15,7	2,9
<b>Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen</b>	<b>28,8</b>	<b>31,5</b>	<b>-2,7</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0,1	0,8	-0,7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	150,1	132,3	17,8
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voor	1,3	1,0	0,3
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>180,3</b>	<b>165,6</b>	<b>14,7</b>
Vennootschapsbelasting	-4,5	-12,4	7,9
Resultaat deelnemingen	-0,5	-	-0,5
<b>Jaarresultaat</b>	<b>175,3</b>	<b>153,2</b>	<b>22,1</b>

### **Opbrengst uit verhuur**

De beperkt hogere huuropbrengst van € 0,2 miljoen is te verklaren door enerzijds een beperkte huurverhoging (gemiddeld ca. 1,8%) en door overige mutaties in aantallen (oplevering nieuwe woningen, verkopen en sloop) en anderzijds de lagere huuropbrengst uit zorgvastgoed (minus € 1,1 miljoen) vanwege de verkoop van Residentie Moermont.

### **Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit**

In 2020 zijn in totaal 84 woningen verkocht; (2019: 112); 77 uit de bestaande verkoopportefeuille (2019: 101) en 7 vanuit verkoop onder voorwaarden (2019: 11). Daarnaast zijn nog vijf BOG/ZOG-objecten verkocht voor € 44,5 miljoen (m.n. Residentie Moermont). De verkoopopbrengst was daarmee in totaal € 58,9 miljoen over 2020 ten opzichte van € 20,4 miljoen in 2019. De boekwaarde van het verkochte onroerend goed lag echter ook hoger dan in 2019 (aangezien de verkoopprijs van Residentie Moermont eind 2019 al bekend was), waardoor de netto-opbrengst in de exploitatierekening zelfs iets lager is.

### **Operationele bedrijfslasten**

De operationele bedrijfslasten zijn met € 5,0 miljoen gestegen. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de dotatie aan de voorziening voor de Grondexploitatie BV Tholen Stad van € 3,0 miljoen en de stijging van de verhuurdersheffing van ca. € 0,9 miljoen.

### **Financiële baten en lasten**

De verbetering van het resultaat uit financiële baten en lasten met € 2,9 miljoen tot € 12,8 miljoen negatief wordt enerzijds veroorzaakt door de lagere rente die betaald wordt op nieuw afgesloten leningen en anderzijds het feit dat (mede vanwege de forse verkoopopbrengst) de totale leningportefeuille over 2020 met bijna € 40 miljoen is afgenomen naar ca. € 465 miljoen.

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

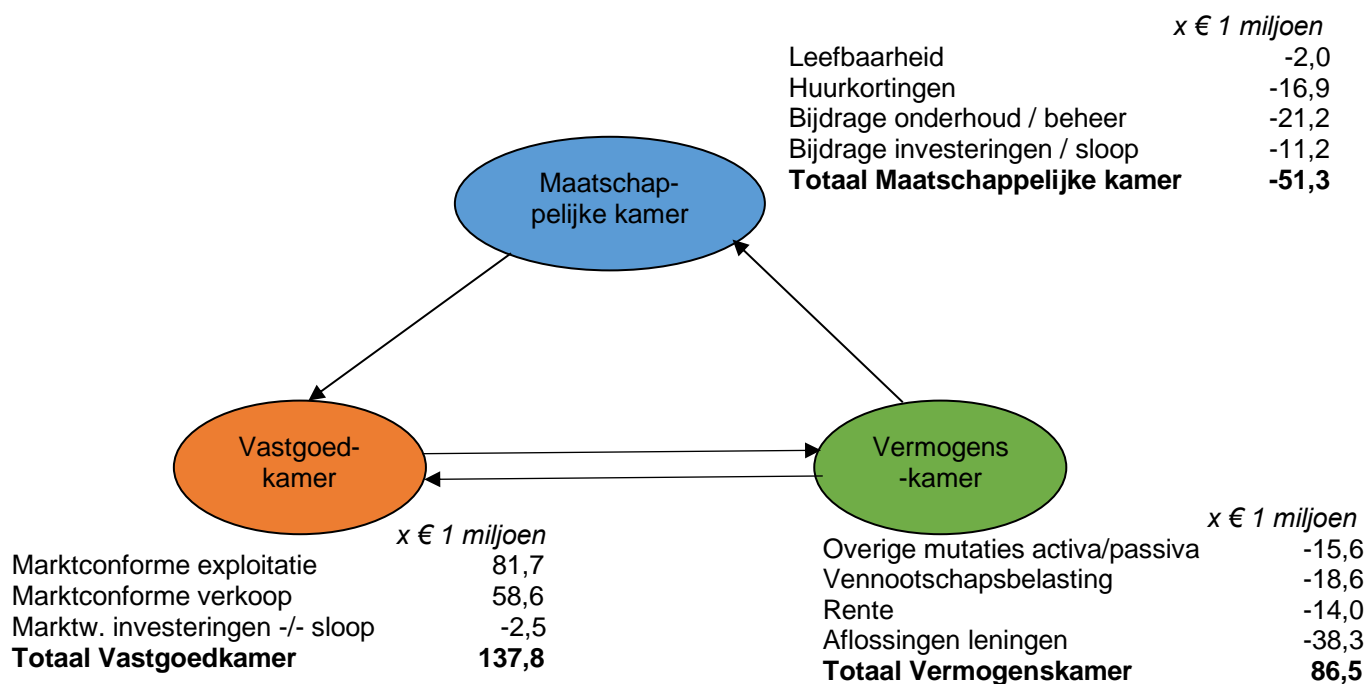
De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming en externe communicatie. Aangezien in 2020 geen plannen in deze fase terecht zijn gekomen betreft deze post in 2020 slechts de aanpassing van de verwachting op al lopende investeringen.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen binnen de vastgoedportefeuille betreft feitelijk het indirecte rendement van de portefeuille. De leegwaardstijging is in 2020 fors geweest vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt, waar de vraag naar koopwoningen, ook in deze regio, aanmerkelijk hoger ligt dan het aanbod (ca. 9,0%). Daarnaast is ook het risicoprofiel van het investeren in woningvastgoed afgenomen, waardoor de disconteringsvoet (-0,2%) is afgenomen.

## **1.4 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).



### 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 2020 € 51,3 miljoen (was in 2019 51,2 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 wordt € 2,0 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid, € 16,9 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuurl, ca. € 15,9 miljoen aan meer onderhoud en € 5,3 miljoen aan extra beheer ten opzichte van de markt.

De bijdrage aan de transformatie zit voor € 4,5 miljoen in het onrendabel deel van de investeringen en voor € 6,7 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 2020 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 81,7 miljoen (2019: € 81,6 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 58,6 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 9,3 miljoen, terwijl door sloop een marktwaarde van 6,7 miljoen is ingeleverd.

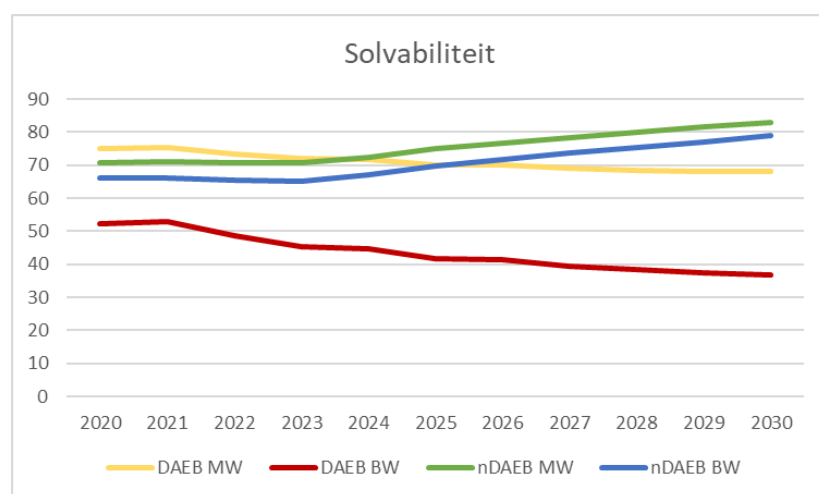
### Vermogenskamer

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 2020 uit exploitatie € 81,7 miljoen (was in 2019 € 81,6 miljoen). Daarnaast is € 58,6 miljoen ontvangen uit verkoop. De Vermogenskamer zet dit in voor de marktconforme investeringen van € 9,3 en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 51,3 miljoen. Daarnaast lopen de aflossing van de leningen met € 38,3 miljoen, de betaling van de rentelasten (€ 14,0 miljoen) en de betaling van de vennootschapsbelasting (€ 18,6 miljoen) ook via de vermogenskamer.

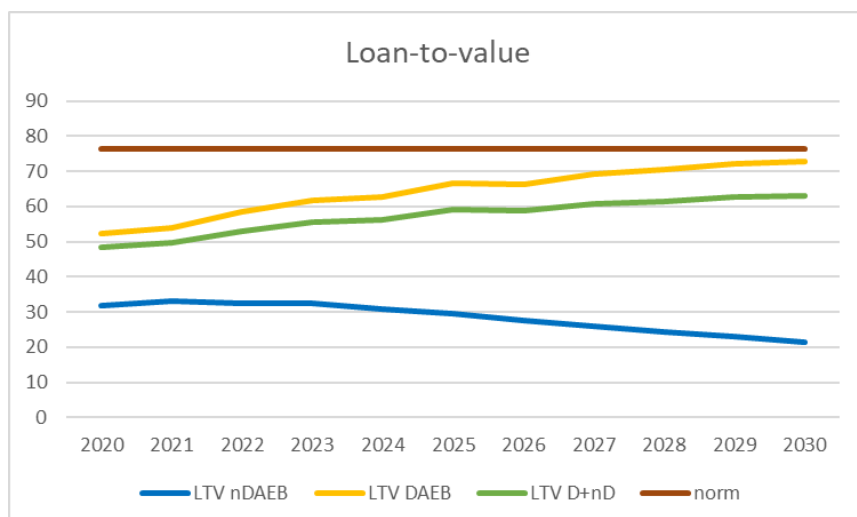
## 1.5 Financiële meerjarenprognose

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



Voor de solvabiliteit wordt door de toezichthouders WSW en Aw een onderscheid gemaakt tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Voor de DAEB geldt een ondergrens van 20% en voor de niet-DAEB een ondergrens van 40% op basis van beleidswaarde. Aan beide wordt ruim voldaan. Wel is duidelijk dat naar de toekomst toe de solvabiliteit van de DAEB tak sterk afneemt vanwege de transformatie-opgave (jaarlijks 200 woningen sloop/nieuwbouw) gecombineerd met de energietransitie (jaarlijks 200 woningen renoveren naar CO2 neutraal)

Als meest kritisch geldt voor Stadlander de loan-to-value, de verhouding leningen ten opzichte van de bedrijfswaarde. In 2020 is de kritische grens door de toezichthouders verruimd van 75% naar 85%. Dit geeft de sector meer ruimte om de grote opgaves in te kunnen realiseren. Toch zien we dat door de stijging van de loan-to-value voor de DAEB-tak in de periode 2020-2030 van ruim 52% eind 2020 naar bijna 73% eind 2030 de kritische grens in zicht gaat komen. Voor de niet-DAEB-tak geldt dat er de komende jaren ruimte is om de leningen af te lossen wat een duidelijke verbetering van de loan-to-value met zich mee brengt. Deze is echter onvoldoende om de stijging bij de DAEB-tak te compenseren. De gezamenlijke loan-to-value blijft nog wel binnen de norm, maar de stijging is duidelijk. Het meerjaren beeld is als volgt:



## 1.6 Beoordeling door toezichthouders

In 2020 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit wonen (Aw) de financiële prestaties van Stadlander over 2019 en de prognoses voor 2020 - 2024 getoetst aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader. Begin 2020 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Op beide onderdelen is een positieve beoordeling gegeven.

## 1.7 Sturen op kasstromen

Zoals hierboven al aangegeven heeft de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat tot een forse toename van de solvabiliteit geleid, wat niet wil zeggen dat Stadlander rijker is geworden. Ook is onzeker hoe de waardering zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Onafhankelijk van de waarderingsrichtlijnen is het daarom belangrijk te zorgen dat er per saldo meer middelen binnen komen dan uitgegeven worden, sturen op kasstromen dus. Over 2020 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 11,3 miljoen. Daarnaast is er voor € 58,6 miljoen ontvangen uit verkopen en € 13,8 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een positief restant van € 56,1 miljoen. Hierdoor is eind 2020 een positief saldo in liquiditeit ontstaan van € 18,3 miljoen. De komende jaren wordt met name in de DAEB voorraad veel geïnvesteerd (zowel in nieuwbouw als in energietransformatie), waardoor per saldo fors zal moeten worden bij geleend.

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

Meerjarenperspectief DAEB Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
markthuur	105.049	105.998	107.656	108.857	110.567	538.126
bijdrage aan betaalbaarheid	13.702	13.826	14.042	14.199	14.422	70.190
netto huur	91.347	92.172	93.614	94.658	96.145	467.936
personeelsuitgaven	-11.339	-11.531	-11.724	-11.356	-11.576	-57.526
overige bedrijfsuitgaven	-6.282	-6.203	-6.012	-5.669	-5.547	-29.713
onderhoud	-29.073	-25.910	-23.432	-25.611	-29.802	-133.828
leefbaarheid	-895	-893	-889	-886	-888	-4.451
sectorspecifieke heffingen	-12.349	-12.798	-12.431	-12.728	-13.044	-63.350
vennootschapsbelasting	-7.427	-6.810	-7.246	-6.987	-6.248	-34.718
renteuitgaven	-10.380	-11.029	-10.868	-11.361	-11.526	-55.164
operationele kasstroom	13.602	16.998	21.012	20.060	17.514	89.186
Investeringen, bestaand bezit	-20.616	-32.216	-17.200	-7.977	-15.969	-93.978
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	-7.014	-15.218	3.812	12.083	1.545	-4.792
verkoopopbrengsten	12.651	13.072	12.815	13.647	13.755	65.940
investeringen nieuwbouw	-20.910	-51.291	-54.547	-46.663	-66.941	-240.352
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-8.259	-38.219	-41.732	-33.016	-53.186	-174.412
totaal vrije kasstroom (A+B)	-15.273	-53.437	-37.920	-20.933	-51.641	-179.204
mutatie financiering/werkkapitaal	15.273	53.437	37.920	20.933	51.641	179.204
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

Deze cijfers zijn de begroting 2021-2030 zoals die in het najaar 2020 is opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een jaarlijkse verjonging van het bezit met 200 nieuwbouwwoningen en het via renovatie 2050-proof maken van nog eens 200 woningen.

De totale negatieve vrije kasstroom ad € 179,2 miljoen zal de komende jaren moeten worden bij geleend. Dit heeft een verslechtering van de kengetallen tot gevolg. Op basis van deze uitgangspunten is de huidige verwachting dat Stadlander op lange termijn onvoldoende middelen heeft om bij bestaand overheidsbeleid (verhuurderheffingen, vennootschapsbelasting en inflatievolgend huurbeleid) te kunnen voldoen aan het klimaatverdrag 2050.

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

Meerjarenperspectief niet-DAEB Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
markthuur	13.510	14.013	14.591	15.029	15.278	72.421
bijdrage aan betaalbaarheid	1.762	1.828	1.903	1.960	1.993	9.446
netto huur	11.748	12.185	12.688	13.069	13.285	62.975
personeelsuitgaven	-1.415	-1.466	-1.519	-1.515	-1.552	-7.467
overige bedrijfsuitgaven	-686	-681	-677	-652	-668	-3.364
onderhoud	-3.194	-3.031	-2.619	-2.469	-2.964	-14.277
leefbaarheid	-129	-132	-134	-137	-140	-672
sectorspecifieke heffingen	-356	-353	-317	-292	-291	-1.609
vennootschapsbelasting	-940	-1.183	-1.374	-1.632	-1.515	-6.644
renteuitgaven	-2.250	-1.677	-1.658	-1.650	-1.579	-8.814
operationele kasstroom	2.778	3.662	4.390	4.722	4.576	20.128
Investeringen, bestaand bezit	-74	-300	-555	-84	0	-1.013
operationele kasstroom na investeringen bestaand bezit (A)	2.704	3.362	3.835	4.638	4.576	19.115
verkoopopbrengsten	112	23	0	56	193	384
investeringen nieuwbouw	-6.709	-5.514	-6.165	-156	-387	-18.931
totaal kasstroom verkopen - investeringen (B)	-6.597	-5.491	-6.165	-100	-194	-18.547
totaal vrije kasstroom (A+B)	-3.893	-2.129	-2.330	4.538	4.382	568
mutatie financiering/werkkapitaal	3.893	2.129	2.330	-4.538	-4.382	-568
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

## 1.8 Treasury

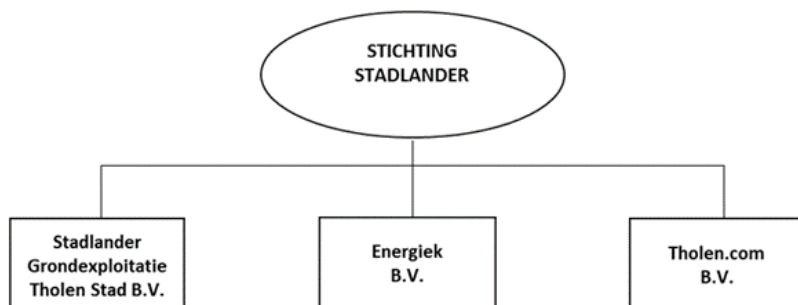
Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. De afgelopen jaren is de derivatenportefeuille van Stadlander afgebouwd tot nog € 10 miljoen aan swaps eind 2020 (ca. 2% van de leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige 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. € 3,5 miljoen negatief. Eind 2019 was dit nog € 4,1 miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2020 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2020 ongeveer gelijk gebleven; 2,819% eind 2020 ten opzichte van 2,812 eind 2019 (inclusief de derivaten). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is vanwege de nieuw aangetrokken leningen verhoogd van 16,3 naar 18,8 jaar. Stadlander heeft in 2020 voor € 35,0 miljoen aan fixe-leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen ad. € 66,2 miljoen.



## 1.9 Nevenstructuur

De verbindingsstructuur ziet er eind 2020 als volgt uit:



Stadlander is 100% aandeelhouder van deze vennootschappen. In de statuten en het Verbindingsstatuut van Stichting Stadlander is het bestuur, het toezicht en de governance uniform geregeld voor zowel Stadlander zelf als voor de dochtermaatschappijen. In 2020 zijn er geen wijzigingen geweest.

### **Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.**

Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van drie projecten in Tholen. Door middel van deze BV participeert Stadlander als vennoot voor 1/3<sup>e</sup> deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie B.V. ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie. In 2020 zijn onderhandelingen opgestart om uit de V.O.F. te treden. Vervolgens is de grondexploitatie geactualiseerd, waar een aanvullend verlies uit resulteert van ca. € 9,5 miljoen. Stadlander zal hier voor 1/3<sup>e</sup> deel aan moeten bijdragen. Hiervoor is in 2020 een voorziening gevormd van € 3,0 miljoen.

### **Energiek B.V.**

In deze vennootschap worden de investeringen ondergebracht die gericht zijn op verlaging van het energieverbruik. De kosten van deze duurzame installaties worden via de servicekosten aan de huurders doorberekend (rekening houdend met het 'niet meer dan anders'-principe). In 2020 zijn geen nieuwe duurzame installaties in gebruik genomen. In verband met de gewijzigde Warmtewet is de exploitatie van de Energiek B.V. niet meer sluitend te krijgen. In 2021 zal bezien worden wat nog de verdere mogelijkheden zijn.

### **Tholen.com B.V.**

Per 2 januari 2015 is deze vennootschap overgenomen van ROM Projecten B.V. De enige grondpositie die nog in de B.V. zat werd in 2019 verkocht. In 2021 zal ook bij deze B.V. bezien worden wat de toekomstwaarde is.

## 1.10 Deelneming

### **Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West 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. woonwagengebeheer 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 woonwagengebeheer 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 2020 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant, de regio Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 260 standplaatsen en 50 huurwoningen. Wat betreft de exploitaties van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwoninglocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2020 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

### 1.11 Tot slot: impact corona

In 2020 is de impact van het coronavirus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het coronavirus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het coronavirus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Stadlander.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.