

Belanghoudersavond 2017

28 juni 2017

Programma

- 19.30 uur Opening door Guust Verpaalen, voorzitter RvC
- 19.40 uur Terugblik op 2016 en verantwoording door Ton Ringersma
- 20.20 uur Resultaten oplaistergesprekken door Brigitte Broijl
- 20.30 uur Vooruitblik op 2017-2018 door Ton Ringersma
- 21.10 uur Volkshuisvestingsraad Zuidwest door Han Bekkers
- 21.30 uur Netwerkborrel

Guust Verpaalen, voorzitter Raad van Commissarissen

Ton Ringersma, directeur bestuurder

Terugblik op 2016 en verantwoording

Belangrijkste thema's in 2016

- De klant centraal
- Lokale verankering
- Duurzaam

Klant centraal

1. Klantbegeleiding
2. Uitwerking klantconcept w.o. Klanthuis
3. Reguliere volkshuisvestelijke activiteiten

Volkshuisvesting (1)

- 14.380 huurwoningen
 - Waarvan 13.891 sociaal (97%)
 - Gemiddelde huur € 536,69
 - Gemiddeld 73,3% van maximale huur

Volkshuisvesting (2)

- 1305 nieuwe verhuringen
 - Waarvan 1081 bestaand bezit (mutatiegraad 7,5%)
 - 147 nieuwbouw
 - 77 aangekochte woningen (Scheldeflat)
 - Gemiddelde zoektijd in 2016 in heel ons werkgebied: 8,7 mnd

Volkshuisvesting (3)

Bemiddelingsmodel 2016	Aantal verhuurde woningen	Toelichting
Aanbod en 24-uursmodel	713	
Bemiddeling	273	Waarvan 88 woningen voor statushouders
Directe verhuur	279	
Loting en optie	40	
Totaal	1305	

Volkshuisvesting (4)

- Incasso

- Huurachterstand 0,4% (norm 0,5%)

Ontruimingen	2016	2015
Aangezegd	138	163
Doorgegaan	40	38
Door huurachterstand	36	33
Hennep (totaal 17 zaken)	3	2
Woonfraude	1	3

Volkshuisvesting (5)

Huurverhoging	% verhoging	Reden
2196 huurders	0%	Recht op kwijtschelding gemeentelijke lasten
8051 huurders	1%	Inkomen tot € 34.678
1182 huurders	2,6%	Inkomen tussen €34.678 en €44.360
1200 huurders	4,6%	Inkomen boven €44.360
371 huurders	Afwijkend %	Aftopping op maximale huur

Volkshuisvesting (6)

Verkoop	Aantal woningen
Zelfstandige woningen	82
Vrije markt	72
Zittende huurders	10
Gemiddelde opbrengst	€ 137.500

Volkshuisvesting (7)

- **Nieuwbouw 157 woningen** (waarvan 10 leegstaand per 1/1/2017)
 - Vijverberg Bergen op Zoom
 - 106 huurwoningen Stadlander
 - 33 koopwoningen marktpartij
 - Annahof Sint-Annaland
 - 7 grondgebonden woningen
 - 35 appartementen
 - Oud-Vossemeer
 - 9 levensduur verlengd Stroomversnelling
- **Gepland en niet gerealiseerd in 2016: 78 woningen in Bergen op Zoom, Halsteren en Sint-Maartensdijk**

Volkshuisvesting (8)

- Sloop
 - Plataanstraat Bergen op Zoom (101)
 - Vogelenzang Halsteren (39)
 - Julianastraat Nieuw-Vossemeer (6)
 - Totaal 146 woningen

Volkshuisvesting (9)

Lopende projecten

- Gageldonk West BoZ
- Guido Gezellelaan BoZ
- Cort Heijligerskazerne BoZ
- Fort-Zeekant (Scheldebalkon) BoZ
- Bergen op Zoom centrum (Hof van Asselbergs)
- Nieuw Borgvliet
- Vogelenzang Halsteren
- Nieuw Eeckelenburg Steenbergen
- Buiten de Veste semi-permanent
- Sint-Maartensdijk West
- Vestetuin Tholen

Volkshuisvesting (10)

- Onderhoud & renovatie
 - Planmatig onderhoud € 7,1 miljoen
 - Schilderwerk € 662.000 (412 woningen)
 - Vervangen CV-ketels € 409.000 (400 woningen)
 - Binnenpakketten € 940.000 (200 woningen)
 - Energiebesparende maatregelen € 2,1 miljoen (512 woningen)
 - Dagelijks onderhoud € 13,8 miljoen

Volkshuisvesting (11)

- **Innovatie fysiek**
 - Stroomversnelling
 - Slim & Snel
 - Stadlander Woning voor Morgen
- **Innovatie proces**
 - Onderhoudsregisseur
 - Vernieuwend opdrachtgeverschap
 - Stadlander Woning voor Morgen
 - Vernieuwend opdrachtgeverschap
 - Maatwerkklant
 - Salesforce

Intern

- Formatie gekrompen van 138 naar 130.
- Kantoorhuisvesting geschikt gemaakt voor flexwerken.
- Samenwerking R&B
- Uitbouw legitimering door:
 - Lunchgesprekken door personeel met klanten.
 - Belanghoudersvergadering 2016
 - Installatie Volkshuisvestingsraad Zuidwest.

Financieel (1)

- Voorschrift
 - Waarderen tegen marktwaarde
 - Splitsing DAEB/niet-DAEB
- Eigen keuze
 - Doorontwikkeling Driekamermodel
 - Resultaatontwikkeling

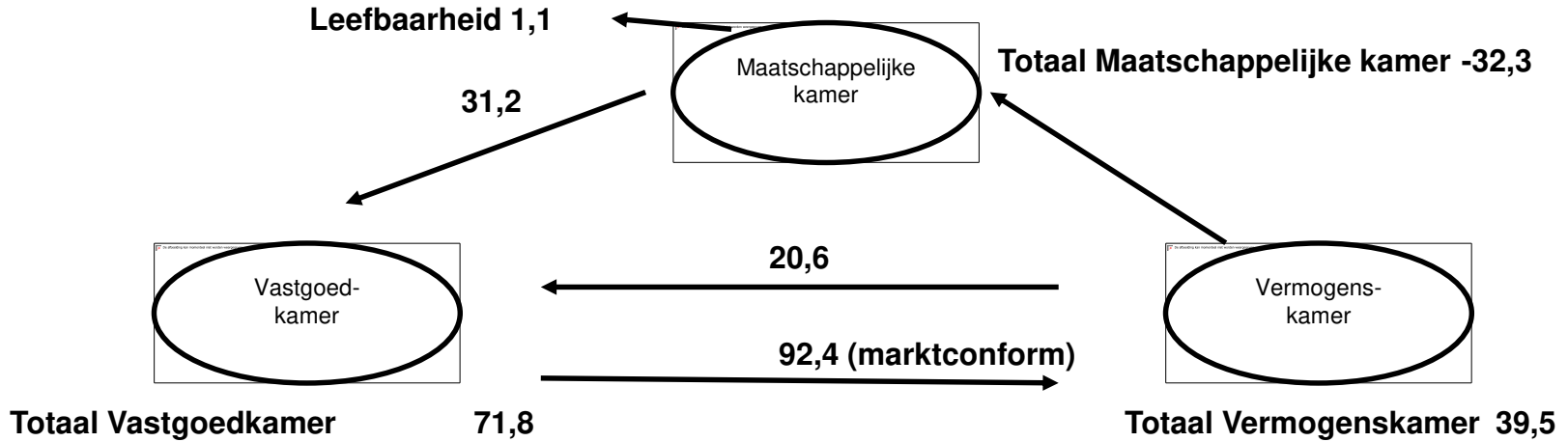
Financieel (2)

- Waarderen tegen marktwaarde
 - Waardeverandering van € 754 miljoen naar € 1.337 miljoen (+77%)
 - Solvabiliteit stijgt van 36,6% naar 61,0%.
 - Alleen op papier is er iets veranderd. Bakstenen ≠ bankbiljetten.

Financieel (3)

- Splitsing DAEB/niet-DAEB
 - Overbrenging van 417 woningen vanuit DAEB naar niet-DAEB
 - Beleid erop gericht de scheefwoners met 5% te laten dalen.
 - Taakvreemd vastgoed zoveel mogelijk afstoten.
 - Overbrenging 1499 parkeergelegenheden
 - Overbrenging 33 onzelfstandige wooneenheden
 - Overbrenging 66 overig onroerend goed

Financieel (4)



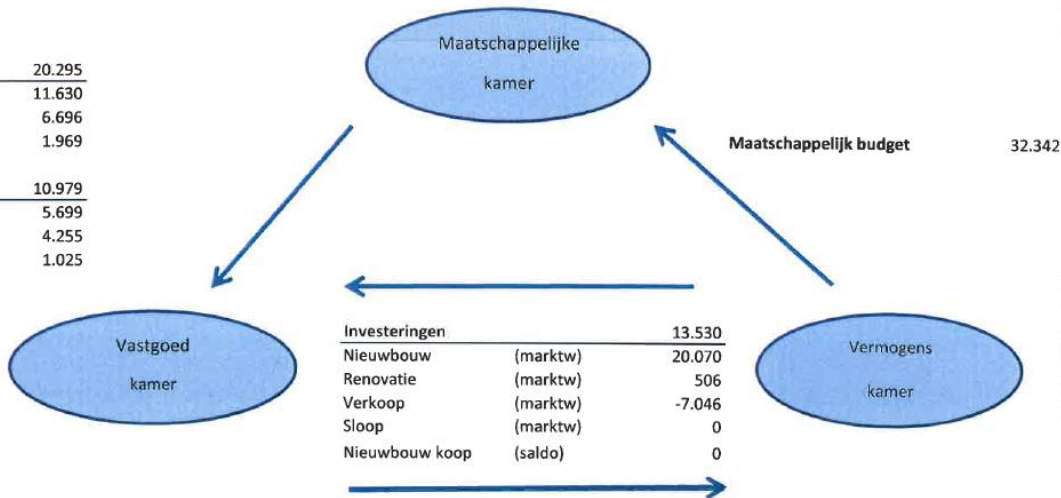
Triekamermodel Stadlander Jaarrekening 2016

(bedragen * € 1.000)

Maatschappelijke kamer
Leefbaarheid 1.068

	eind 2015	eind 2016
Waarde bezit	1.430.425	1.506.517
direct rendement		5,62%
leningportefeuille	535.785	515.498
loan to value	37,5%	34,2%
direct rendement corpo		4,13%
maatsch. Rendement		1,49%

Bijdrage exploitatie	20.295
verschil huur	11.630
verschil onderhoud	6.696
verschil beheer	1.969
Bijdrage investering	10.979
Nieuwbouw (maatsch)	5.699
Renovatie (maatsch)	4.255
Sloop (maatsch)	1.025



Vastgoedkamer		
Huur	100.277	
Onderhoud	-20.996	
Beheer	-6.974	
Belast&verzek	-3.707	
Verhuurderheffing	-8.484	
Nieuwbouw	-25.769	
Renovatie	-4.761	
Verkoop	11.982	
Sloop	-1.025	
Nieuwbouw koop	0	20.295
	<u>40.543</u>	10.979
		13.530
		<u>40.543</u>
		<u>85.347</u>

Investeringen	13.530
Nieuwbouw (markt)	20.070
Renovatie (markt)	506
Verkoop (markt)	-7.046
Sloop (markt)	0
Nieuwbouw koop (saldo)	0

Dividend	85.347
direct rendement	
Huur (marktcf)	111.907
Onderhoud (marktcf)	-14.300
Beheer (marktcf)	-5.005
Belast&verz (marktcf)	-3.707
Verhuurderheffing	-8.484
gerealiseerd indirect rendement	
Verkoop	4.936

Vermogenskamer	
Stortingen	40.000 +
Aflossingen	60.386 -/
Rente	20.284 -/
Overhead	3.000 -/
Ov. Activa/passiva	4.195 +
	<u>-39.475 +</u>
	85.347
	-32.342
	<u>-13.530</u>
	<u>39.475</u>

Onderstaande kaart en tabel geven per gemeente het aantal woningen, de IBW en de dPi-voornemens van Stadlander weer.



IBW???



Google

Data uit voorwaarden

Gemeente						€	%
Bergen op Zoom	9.308	€ 73,85	€ 58,69	€ 3,46	959	€ 14,12	1,23%
Tholen	2.365	€ 18,77	€ 14,91	€ 0,88	68	€ 21,69	1,23%
Steenbergen	1.436	€ 11,39	€ 9,05	€ 0,53	257	€ 7,84	1,23%
Woensdrecht	609	€ 4,83	€ 3,84	€ 0,23	0	€ 1,32	1,23%
Roosendaal	373	€ 2,96	€ 2,35	€ 0,14	0	€ 1,13	1,23%
Etten-Leur	23	€ 0,18	€ 0,15	€ 0,01	0	€ 0,00	1,23%
Moerdijk	2	€ 0,02	€ 0,01	€ 0,00	0	€ 0,00	1,23%
Rucphen	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	1,23%

IBW

(indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties)

- Wat betekent het?
- Wat is het?

<https://youtu.be/QJVMldveOWI>

IBW

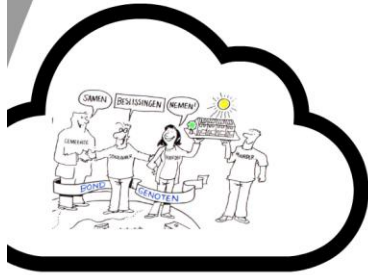
Wat zegt de IBW over Stadlander? En wat zegt Stadlander over IBW?

- Ja er is sprake van bestedingsruimte bij Stadlander.
 - Ja ook Stadlander houdt een buffer aan.
 - Extra investeringsruimte is beperkt (Stadlander doet al veel in begroting).
- a) **Aanbod aan gemeenten voor uitleg en gesprek gemeenteraden**
- Hoe groot is de buffer van Stadlander?
 - Is de buffer ook noodzakelijk?
 - Wat is er dan aan ruimte over?
- b) **HBV's eerste discussie achter de rug (thema). Verder in gesprek.**

Voorlopige resultaten opluistergesprekken

Brigitte Broijl, manager gebied

“Opluisteren”



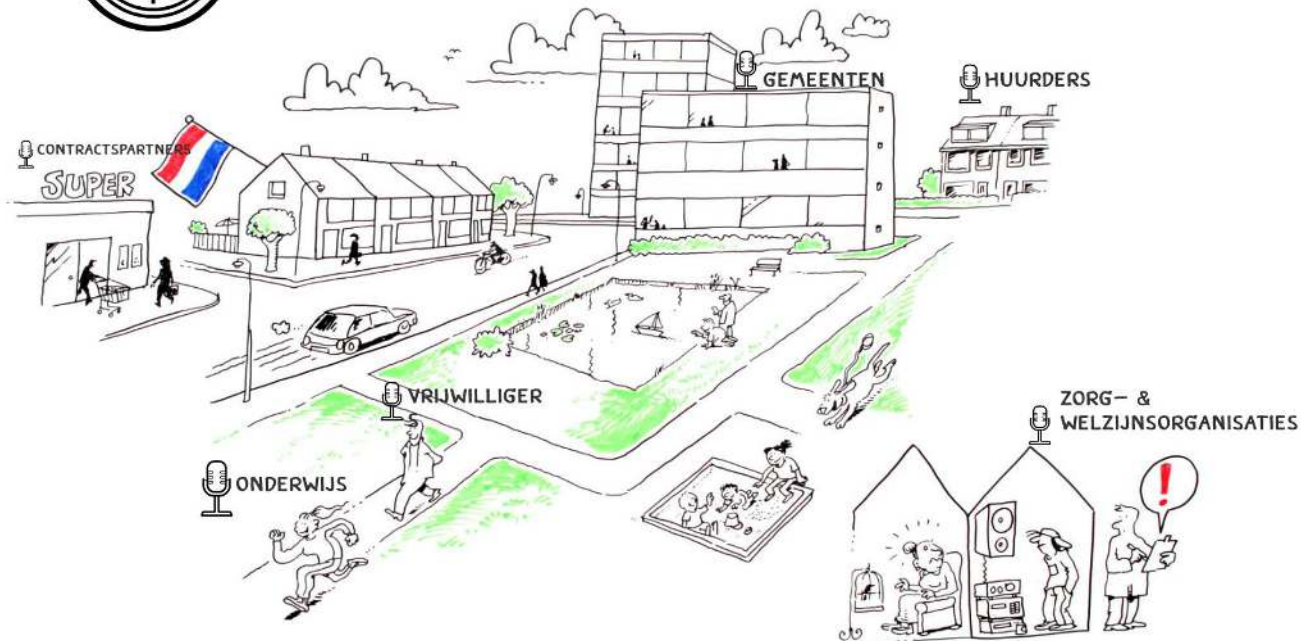




APRIL / JUNI 2017



"Wat verwacht u van Stadlander?"



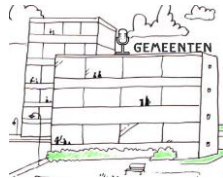
Stadlander

Eerste uitkomsten

- Tevreden!
- Betrouwbaarheid en herkenbaarheid



- Opvolging afspraken
- Zichtbaarheid
- Betrokkenheid & Uitleg



- Goede balans tussen stad & land
- Informatiebehoefte



- Gezamenlijk optrekken



- Opvolging afspraken
- Gezamenlijk / eerder optrekken
- Flexibel opstellen



- Eenduidigheid
- Rendement irt klant

Vervolg

- Korte termijn
- Lange termijn
 - Belanghoudersvergadering 28 juni 2017
 - Relatiedag 24 oktober 2017

Vooruitblik 2017 en 2018

Kernwaarden Stadlander

- Huurder centraal
- Lokale verankering
- Duurzaam

Belangrijke onderwerpen

2017 →

- Basis op orde
- Relatie OHR's – huurders
- Nieuw primair systeem
- Doorvoeren splitsing daeb/niet-daeb
- Prestatieafspraken jaarschijf

2018 →

- Duurzaamheid
- Samenwerking R&B Wonen
- Prestatieafspraken jaarschijf

Portefeuillestrategie (1)

- Gebaseerd op regionaal woningmarktonderzoek.
- Kwantitatief en kwalitatief (doorstroming)
- Duurzaamheidsambitie (nieuwe afwegingen i.v.m. Parijs en IBW)
- Onderhoudskwaliteit (iets verlagen zonder dat de klant iets merkt)
- Verjongingsopgave (3,3% i.v.m. verandering doelgroep)
- Betaalbaarheid. In 2017 hvh 0,5% generiek en 0% minima.

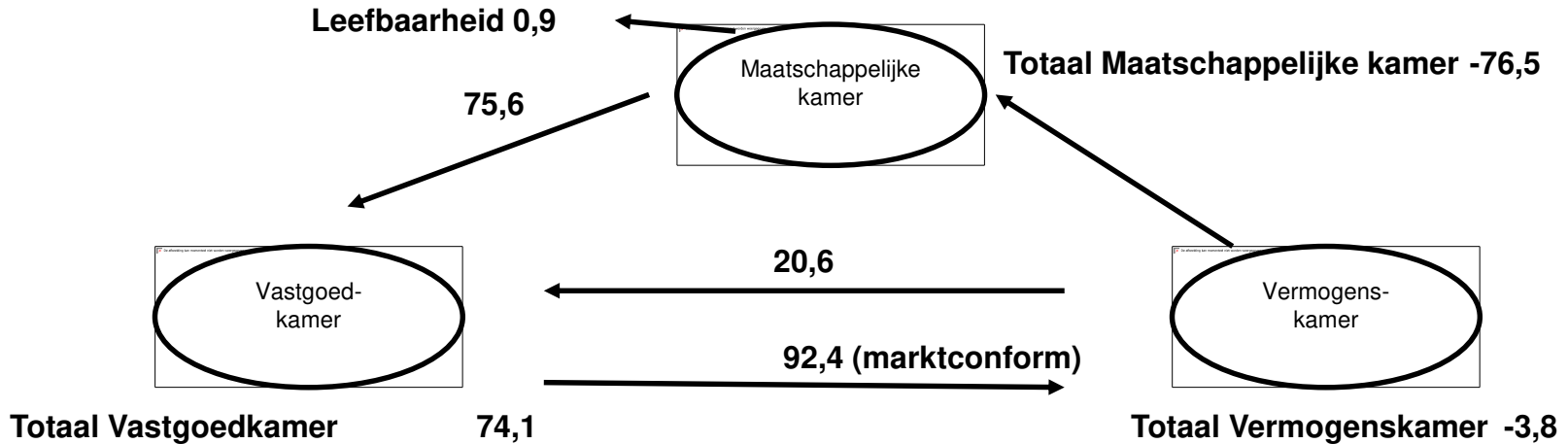
Projecten in realisatie 2017/2018

- Gageldonk-West: fase 2 Plataanstraat/Lorkstraat
- Borgvliet Zaal de Ronden
- Langeweg: Tussen de Hofjes
- Steenbergen: Ram van Haagendoorn opgeleverd
- Hof van Asselbergs
- Guido Gezellelaan

Projecten in ontwikkeling

- Vogelenzang Halsteren
- Wouwseweg Halsteren (Zuneha)
- Urban villa de Schans (Gulden Roede)
- Kromstraat Halsteren
- Gageldonk West (Ericalaan/Acacialaan)
- Tholen Vestetuin fase 2
- Sint-Maartensdijk-West
- Buiten de Veste Steenberg (semi-permanent Finch)

Driekamermodel 2017



Legitimatie

- Doorontwikkeling Volkshuisvestelijke Adviesraad Zuidwest
- Opluisteren
- Doorontwikkeling prestatieafspraken