

Stadlander

jaarverslag
2013

Vastgesteld door bestuur
d.d. 17 april 2014

Goedgekeurd door Raad van Commissarissen
d.d. 17 april 2014

inhoud

Hoofdstuk 1. Leefbaarheid	4
Hoofdstuk 2. Participatie & Samenwerking	9
Hoofdstuk 3. Verhuur	14
Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit	21
Hoofdstuk 5. Interne organisatie	31
Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording	35
Hoofdstuk 7. Verklaring van het bestuur	41
Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2012 van de Raad van Commissarissen	42
Hoofdstuk 9. Jaarrekening	51
9.1 Geconsolideerde Balans	52
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	54

inleiding



Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening 2013 van Stadlander. Dankzij de rijksoverheid sluiten we af met een verlies van € 43,5 miljoen. De verhuurdersheffing is duurzaam en volgens de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving in de bedrijfswaarde verwerkt. Ook is verwerkt dat de jaarlijkse huurverhogingen conform de ruimte van de minister worden doorberekend aan de huurders en dat de ruimte voor huurstijging bij mutatie wordt benut waar dat volkshuisvestelijk verantwoord is. Die totale huurstijging is conform afspraken met de huurdersbelangenverenigingen ingerekend op, voor ons totale (sociale) bezit, gemiddeld 75% van de maximale huur. Meer denken wij overigens in ons potentiële krimpgebied ook niet binnen te kunnen halen, wat de minister ook voorrekent aan de Tweede Kamer. Dat betekent wel dat voor een groot aantal klanten de betaalbaarheid van het wonen steeds verder weg ligt, dat ze keuzen zullen willen en moeten maken voor een goedkopere of kleinere woning. Wij hebben ook meegenomen dat wij nog steeds blijven bouwen voor de lagere middeninkomens (de verpleegkundige, onderwijzer, politieagent en brandweerman) omdat private beleggers in ons werkgebied niet de rendementen kunnen realiseren die zij nodig hebben, mede omdat de waardeontwikkeling zeer beperkt zal zijn en voor vele woningen zelfs negatief zal blijken.

We gaan reorganiseren, de organisatie stroomlijnen en afslanken, werkprocessen digitaliseren, onze maatwerkklanten meer persoonlijke aandacht geven en overige klanten minder. Maar voor die overige klanten leveren we wel meer kwaliteit, snelheid en gemak. We gaan meer leunen op de kennis en kunde in de markt. Halen waar mogelijk het dubbele werk eruit.

Somber? Nee somber is ons jaarverslag niet. Nieuw elan, prikkelingen en uitdagingen genoeg. De volkshuisvestelijke opgave is voor ons leidend ook juist die voor de langere termijn. Om die reden hebben we ons een transformatieopgave van 3% opgelegd. De betaalbaarheid van onze woningen uitgedrukt in woonlasten staat bij ons voorop voor mensen met een smalle beurs. Daarom investeren we ook in energie nul op de meter woningen zowel in de bestaande voorraad als in nieuwbouw.

Ook en nog steeds blijkt dat we onze woningen voor een relatief lage huurprijs verhuren. Gemiddeld kost een sociale huurwoning bij ons circa € 470,00 per maand. Gemiddeld vindt een woningzoeker binnen 3 jaar de door hem gewenste specifieke woning. Want de echte urgente spoedzoeker kan morgen bij ons terecht.

We beseffen dat we ons moeten verantwoorden naar de samenleving over ons doen en laten. We zoeken naar mogelijkheden om die samenleving (onze belanghouders) ook daadwerkelijk en concreet invloed te geven naast de verplichtingen die we hebben uit de Overlegwet richting onze huurdersbelangenverenigingen.

En ondanks die € 43,5 miljoen verlies zijn we een stabiele en financieel gezonde woningcorporatie. Een woningcorporatie die aan alle vereiste parameters van onze externe toezicht-houders voldoet en zelfs binnen een paar jaar aan de scherpere verwachtingen van onze Raad van Commissarissen.

Ton Ringersma
Bestuurder

Hoofdstuk 1. Leefbaarheid

Stadlander is een maatschappelijk georiënteerde onderneming met als belangrijkste taak het zorgen voor goede huisvesting voor kwetsbare groepen in de samenleving. Er gaat dan ook veel aandacht uit naar de laagstbetaalden en zorgbehoevenden. Tevens verhuurt Stadlander in beperkte mate woningen die vallen onder de vrije huursector. Maar we doen meer dan woningen verhuren en onderhouden. Stadlander vindt het bevorderen van leefbaarheid van de woonomgeving in wijken en dorpen zeker zo belangrijk.

Wat hebben wij in 2013 gedaan?

Om de beleving van leefbaarheid te meten en te presenteren hebben Woningstichting Woensdrecht, Woningstichting Dinteloord en Stadlander zich net als in 2011 gebaseerd op de leefbaarheidsmonitor Lemon. De uitslagen van 2011 en 2013 van dit grootschalig leefbaarheidsonderzoek zijn naast elkaar gelegd. Hieruit is gebleken dat de leefbaarheid in twee jaar tijd op veel punten is verbeterd. Waar dit niet het geval was, zal Stadlander daar waar mogelijk nog meer sturen op verbetering en uiteraard zal de aandacht uit blijven gaan naar de punten waar de score goed was, om deze op peil te houden.

In de gebiedsvisies voor 2013 (onder andere gebaseerd op de 'Lemon'-meting) is een aantal initiatieven benoemd, die vaak samengaan met voorstellen voor ingrepen in het vastgoed. Op basis hiervan is de leefbaarheidskalender per vestiging vastgesteld.

Een beknopte opsomming van de leefbaarheidsactiviteiten van de vier vestigingen:

Vestiging Bergen op Zoom West

Wat hebben we in 2013 gedaan?

De leefbaarheid in het werkgebied van deze vestiging is over het algemeen goed te noemen. De peilingen van de Lemon enquête 2013 bevestigen dit ook. De resultaten liggen in lijn met vorige jaren. Wel plaatsen we hierbij enkele opmerkingen. Zo wordt het centrum benoemd als aandachtsgebied waar het gaat om vervuiling en het gebrek aan groen. De Bergse Plaat wordt als zeer goed leefbaar beschouwd, al scoort de Boulevard minder hoog door hangjongeren en drugsoverlast. De noordelijke wijken worden nu als goed leefbaar beschouwd met Noordgeest als enige aandachtspunt naar de toekomst toe. Opvallend is dat Fort Zeekant lager scoorde dan vorig jaar. Dit kan te maken hebben met minder aanwezigheid van gemeente en politie (sluiting van het wijkpunt) en wat onrust onder bewoners door de grootschalige herstructureringsplannen die Stadlander bekend heeft gemaakt.

Afgelopen jaar hebben we onze inspanningen betreffende het complex de Karmel voortgezet met ook fysieke ingrepen aan de buitenschil en ingrepen ten aanzien van veiligheid. Dit betrof onder meer betere verlichting en een meer beveiligde toegang. Er is een hechte samenwerking met gemeentelijke handhaving geweest om misstanden direct aan te pakken. Daarnaast waren wij zelf veelvuldig aanwezig middels onze tijdelijke wijkpost. De Karmel kan nu beschouwd worden als een regulier, goed verhuurbaar complex met toekomst.

Wijk- en buurtinitiatieven

In het kader van leefbaarheid is ook dit jaar invulling gegeven aan de Vastenavondviering in de Gertrudishof waar ook bewoners van omliggende complexen voor werden uitgenodigd. Deze dag was als vanouds een groot succes en de bewoners waarderen dit enorm met als terugkerend hoogtepunt het bezoek van de prins.

Ook het 55+ festijn in Fort Zeekant is een, door actieve wijkbewoners zelf georganiseerde terugkerende activiteit die wij financieel ondersteunen. Een prima initiatief wat past in de gedachte dat bewoners zoveel mogelijk zelf aan de wieg moeten staan van activiteiten, slechts gefaciliteerd door de corporatie.

Terugkerende projecten zijn daarnaast de straatspeeldagen voor de jeugd en de 'op-zomer'-projecten in diverse wijken. Het afgelopen jaar wisten bewoners ook in toenemende mate de weg te vinden naar het Buurtcultuurfonds om initiatieven van de grond te tillen. We merken dat bewoners veel voldoening vinden in het feit dat hun, vaak creatieve, ideeën op deze manier gerealiseerd kunnen worden.

Bij tal van met name seniorencomplexen zijn verder kleinschalige leefbaarheidsacties uitgevoerd, waardoor het gevoel van veiligheid en leefbaarheid werd vergroot.

De vestiging Bergen op Zoom-West bedient ook het werkgebied van Stadlander in de gemeente Woensdrecht. In deze gemeente is Stadlander samen met partners actief geweest in alle kernen waar wij bezit hebben. Het huiskamerproject is

verder uitgewerkt in Huijbergen en uitgerold in Putte. We zijn met de voorbereidingen gestart om komend jaar ook in Ossendrecht te beginnen. Daarnaast is het project buurtsport-coach met onze ondersteuning gestart dat als doel heeft de jeugd meer voor- en naschoolse sportactiviteiten te bieden. Enerzijds geeft dit de jeugd een bezigheid en actief doel in dorpen die niet altijd even vanzelfsprekend aantrekkelijk voor hen zijn. Anderzijds biedt het de jeugd meer beweging wat qua gezondheid een mooie bijvangst is.

Waar van toepassing hebben wij ons aandeel geleverd aan de realisatie van de dorpsontwikkelingsplannen door met gemeenten en collega-corporaties bewoners te helpen met keuzes en het stellen van prioriteiten. We hebben ook intermediair willen zijn daar waar bewoners en gemeente elkaar niet altijd even goed verstonden. De realisatie van deze IDOP's is in 2013 afgerond met vooral voor Ossendrecht zichtbaar mooie resultaten.

In zijn algemeenheid beschouwen de bewoners de kernen als zeer leefbaar. Op plaatsen waar voorzieningen wat minder zijn, zoals in Huijbergen, zijn bewoners hier volledig op ingesteld. Voor het sociale leven van de kernen is behoud van de lokale supermarkt wel een belangrijke factor.

Verder is er nog sprake van een behoorlijke sociale cohesie tussen bewoners van kleine kernen onderling al blijft dat vaak beperkt tot de eigen kern zelf.

Vestiging Bergen op Zoom Oost

Wat hebben we in 2013 gedaan?

Het jaar 2013 heeft in het teken gestaan van vergroten van de eigen kracht van bewoners en het ondersteunen van hun ideeën en initiatieven. Door formeel en informeel in gesprek te gaan met bewoners en bewonersgroepen zijn er veel ideeën van bewoners boven water gekomen. Veel hiervan zijn, al dan niet met ondersteuning van Stadlander, tot uitvoering gekomen. Om ideeën en initiatieven boven tafel te krijgen zijn diverse methodieken ingezet. Denk aan wijkateliers, lokale bijeenkomst buurtalliantie en diverse bewonersavonden. Maar ook de nauwe contacten met bewonerscommissies en de individuele contacten met bewoners in de wijk, hebben keer op keer bijgedragen tot inzicht wat er bij bewoners leeft en wat hun bezig houdt. Diverse wijk- en buurtinitiatieven zijn hiervan het gevolg. Het hierbij stimuleren van de bewoners en hen bemoedigen te vertrouwen op hun eigen kracht, leidde tot mooie resultaten die vaak weinig tot geen (geldelijke) steun van Stadlander vereiste.

Hoe werken we samen?

De filosofie 'samenwerken met de klant' i.p.v. 'werken vóór de klant' heeft geleid tot samenwerking op een meer gelijkwaardige basis met bewonerscommissies. De oprichting van twee nieuwe bewonerscommissies in ons gebied en de aanvulling van twee nieuwe buurtpreventieteams versterkt onze samenwerking met bewonersgroepen des te meer.

Regelmatig is er afstemming gezocht met de afdeling Sociaal Beheer van de gemeente Bergen op Zoom en het uitvoeringsteam ten behoeve van een gezamenlijke aanpak bij leefbaarheidsvraagstukken en burgerinitiatieven. De ondersteuning aan bewoners door Stichting Aanzet heeft bijgedragen aan het slagen van een aantal mooie bewonersinitiatieven.

Tijdens de stakeholdersbijeenkomst Onze klant - Uw klant, die we in het najaar organiseerden, stond het thema samenwerking ook centraal.

Wijk- en buurtinitiatieven

Als gevolg van een methodiek wijkatelier in Gageldonk is de speeltuin aan het Zilverschoonplein opgeknapt en aangevuld door bewoners. Ook de beweegtuin aan de Vijverberg, de organisatie van het wijkfestival, het maken van de mozaïekbank en de oprichting van bibliotheek en speeltheek 'Onze wijk, Ons thuis' zijn het resultaat van samenwerkende bewoners vóór bewoners. De rol van Stadlander hierin was vooral verbindend en langs de zijlijn.

Ook de bewoners van de Heiningen hebben hun ideeën en initiatieven tot leven gebracht. Ze hebben, met hulp van een kunstenaar, van de bestaande brievenbussen een kleurrijk geheel weten te maken waarbij zoveel mogelijk bewoners betrokken zijn. Het Stadlander Buurtcultuurfonds heeft dit initiatief financieel ondersteund. Maar ook heeft deze bewonersgroep een afvalpark gecreëerd, diverse feestdagen gezamenlijk gevierd en knutselworkshops gegeven in de ontmoetingsruimte Heiningen 407. Ontmoeten van bewoners heeft hierbij steeds centraal gestaan.

De bewoners van de Wierlaan, Plejadenlaan en Zonneflat zijn er in geslaagd om middels een klankbordgroep hun wensen om te zetten in resultaat. De centrale hallen zijn naar hun wensen 'opgepimpt'. In een ruimte naast de voormalige bibliotheek aan de Plejadenlaan is ArtExpo ontstaan. Een bijzondere expositie opgezet door een bewoner die door zijn betrokkenheid en zijn behoefte aan samenwerking, o.a. met andere kunstenaars en met de Zonnebloem, veel mensen wist samen te brengen en te ontmoeten.

De 'jeugd' uit de Sterrenbuurt gaat een uitdaging niet uit de weg! Dat bleek wel uit de opkomst naar een, spontaan tot stand gekomen, match tussen medewerkers van Stadlander en de jeugd. Het onder andere hierdoor versterkte contact met de jeugd, heeft er toe geleid dat ze zelf aan de slag zijn gegaan met het netjes schilderen van de 'bekladde' elektriciteitskastjes in de wijk. Samenwerking met scholen in de wijk levert een schonere wijk op. De route van school naar huis, bekend als de zogenaamde 'snoeproute', lag vol vuil van de jeugd. De scholieren zijn de prullenbakken van de snoeproute, naar eigen ontwerp gaan oppimpen, waardoor ze in het oog springen! Meer vuil in de bak en niet ernaast. Bewoners rond de snoeproute zijn er blij mee.

Vestiging Steenberg

Wat hebben wij in 2013 gedaan?

Voor de gemeente Steenberg is er bij het leefbaarheidsonderzoek voor gekozen om de kern Steenberg op te splitsen in de wijken Centrum, Zuid en Noord, omdat deze wijken qua voorzieningenniveau en woonmilieu compleet verschillend zijn.

In de gemeente Steenberg zijn voor het onderzoek in totaal 2.342 bewoners, verspreid over alle wijken en kernen, benaderd met een vragenlijst. 542 bewoners hebben de vragenlijst ingevuld. Dit is een respons van 23%, hetgeen lager is dan de gemiddelde respons bij dit type onderzoek (30-35%). Voor de gemeente Steenberg geldt dat de respons in alle wijken, met uitzondering van De Heen, wel voldoende is om tot betrouwbare resultaten te komen.

De bewoners van de gemeente Steenberg beoordelen hun eigen wijk/kern gemiddeld met een 7,5. Dit is vergelijkbaar met het cijfer in 2011 (7,6). De gemeente scoort hiermee gelijk aan het landelijk gemiddelde (7,5). Aan het einde van de vragenlijst zijn de bewoners bevestigd over de ontwikkeling van de wijk/kern. Met een 6,0 geven de bewoners van de gemeente Steenberg aan dat de wijk/kern de laatste jaren in hun ogen redelijk stabiel is gebleven, maar dat zij eerder een verbetering hebben ervaren dan een achteruitgang.

In de kernen Halsteren-Lepelstraat (gemeente Bergen op Zoom) zijn in totaal 594 bewoners benaderd voor het onderzoek, waarvan er 145 zijn ingevuld. Dit is een respons van 24,4%.

De bewoners van de kernen Halsteren-Lepelstraat beoordelen hun eigen wijk gemiddeld met respectievelijk een 8,0 en een 7,6. Dit is beduidend hoger dan het cijfer in 2011 (7,6 en

7,2). De gemeente Bergen op Zoom scoort gemiddeld een 7,0 (landelijk gemiddelde is 7,5). De score van Halsteren-Lepelstraat wijkt daar positief van af.

Met een 6,1 (Halsteren) en een 6,0 (Lepelstraat) geven de bewoners aan dat de kern de laatste jaren in hun ogen redelijk stabiel is gebleven, maar dat zij eerder een verbetering hebben ervaren dan een achteruitgang. De score van de totale gemeente Bergen op Zoom blijft steken op een 5,5.

Wijk- en buurtinitiatieven

In 2013 is supermarkt Lekker Makkelijk in Lepelstraat weer ondersteund. In dit bijzondere project (proef voor drie jaar) werkt Stadlander samen met de Stichting Zuidwester en de gemeente Bergen op Zoom. De buurtsuper maakt gebruik van het Lekker Makkelijk-concept. Dat is een landelijk initiatief van buurtwinkels, die ervoor zorgt dat inwoners van kleine kernen in hun eigen dorp terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Uitgangspunt is dat de winkel wordt gedraaid door mensen met een verstandelijke beperking. Zij worden bijgestaan door reïntegranten uit de gemeente en vrijwilligers uit het dorp. Omdat het aantal bezoekers aan de supermarkt tegenvalt, hebben in 2013 diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met een brainstormgroep, waarin o.a. de dorpsraad en de plaatselijke middenstand is vertegenwoordigd. Vanuit deze brainstormgroep is gekozen voor een actieve communicatie-campagne om het belang van de supermarkt voor Lepelstraat bij de bewoners onder de aandacht te brengen en de bewoners zo opnieuw te motiveren om hun boodschappen deels ook lokaal te doen. Buiten een tijdelijke kleine stijging van het bezoekersaantal na de eerste berichtgeving, heeft dit echter weinig effect gehad. De supermarkt in Lepelstraat heeft veel last van de grote prijsconcurrenten in de directe omgeving.

In 2013 is voor het laatste jaar De Goudkaart en Buurtsparen als goedlopend leefbaarheidsinitiatief ondersteund. 2013 is eveneens gebruikt als voorbereiding om in 2014 met een nieuw vervangend klantenwaarderingssysteem aan de gang te gaan, dat door Stadlander breed ingezet zal worden.

Nieuw in 2013 in het kader van de leefbaarheid is dat er een bijdrage is geleverd om de entree van het complex Isabel aan de Burg. Elkhuisenlaan in Halsteren in een nieuw fris jasje te steken. De entree was erg donker, hetgeen het veiligheidsgevoel niet bevorderde.

De Buitenspeeldag Lepelstraat kon op onze steun rekenen, evenals een ouderenontmoetingsdag van de stichting AVE (Aandacht voor Elkaar).

Ook in 2013 heeft onze gebiedsconsulente een wekelijks spreekuur in Halsteren gehouden, zodat onze klanten uit Halsteren/Lepelstraat in hun eigen woonomgeving met hun vragen of klachten terecht kunnen.

Bij het complex 'Kloosterstraat / Plein 1 Februari 1953' in Nieuw-Vossemeer zijn de open ruimtes tussen de parkeerplaatsen en het complex dicht gestraat, omdat deze ruimtes werden gebruikt als hangplekken voor jongeren. Door de in het seniorencomplex wonende bewoners werd dit als erg onveilig en onprettig ervaren.

In Nieuw-Vossemeer is een initiatief in het kader van actief burgerschap van harte ondersteund. Hierbij is een plantsoen dat al jaren een doorn in het oog was van de burgers, compleet heringericht en is o.a. een jeu de boulesbaan gerealiseerd.

In Welberg heeft Stichting M.J.W. "De Klup" een bijdrage ontvangen. Deze stichting heeft als doel een plek te creëren waar men elkaar kan ontmoeten, samen kan spelen en de creativiteit van kinderen wordt gestimuleerd door het laten ontdekken van de eigen mogelijkheden.

In 2013 heeft Stadlander weer deelgenomen aan de derde 55+beurs. De beurs wordt tweejaarlijks gehouden in 't Cromwiel in Steenbergen en is inmiddels uitgegroeid tot een echte publiekstrekker voor Steenbergen. Ruim 4.000 bezoekers bezochten dit evenement. Ca. honderd bedrijven en instellingen namen deel aan deze beurs. Stadlander heeft de beurs met name aangegrepen om haar nieuwbouwplannen voor seniorenhuisvesting bij de bezoekers onder de aandacht te brengen.

Hoe werken we samen?

Met de diverse bewonerscommissies (in Halsteren, Steenbergen en Roosendaal) die zich inzetten voor de leefbaarheid in hun complex is ook in 2013 periodiek overleg gevoerd. Voor de initiatieven die de commissies ontplooiën om de leefbaarheid in het complex te bevorderen zijn zij weer ondersteund. De ontmoetingsmomenten die hierdoor ontstaan, wordt door de bewoners als zeer waardevol ervaren.

In 2013 heeft de samenwerking met de Dorpsraad Wouw weer een mooi project tot gevolg gehad.

Op initiatief van de Dorpsraad is samen met Stadlander en Brandweer Midden- en West Brabant, het project 'Wouw Brandveilig' tot stand gekomen. Leden van de dorpsraad, buurtpreventieteam en een aantal medewerkers van Stadlander zijn bij zo'n 153 woningen in Wouw langs de deuren gegaan om een zogenaamde HomeSafetyCheck uit te voeren. De bezochte bewoners waren zeer enthousiast over de check die werd uitgevoerd. Dankzij de financiële bijdrage van Stadlander en van het plaatselijk kantoor van verzekeringsmaatschappij Univé 'Het Zuiden', werd het mogelijk om bij bewoners die hun medewerking verleenden aan het project, een rookmelder te installeren. Ook de plaatselijke elektro-bedrijven droegen bij aan het project door een actieprijis voor de rookmelders te berekenen aan de dorpsraad.

Samen met tante Louise-Vivensis zijn in Halsteren en Steenbergen bijeenkomsten georganiseerd om - met name - senioren bewust te maken over de komende veranderingen in de zorg. Veel senioren hebben niet in de gaten wat er in de komende jaren op hen af gaat komen en hoe ze daar beter mee om kunnen gaan. Ook blijken veel senioren niet op de hoogte van hulpmiddelen, waardoor zij gemakkelijker en dus langer zelfstandig kunnen wonen. In Nieuw-Vossemeer is een bijeenkomst georganiseerd in de vorm van een beurs, waaraan verschillende bedrijven/instellingen, waaronder Stadlander, hebben deelgenomen.

In 2013 is het nieuwbouwproject De Bongerd opgeleverd. In dit project heeft Stadlander gekozen voor een gezamenlijke binnentuin en recreatieruimte. In het kader van het Buurtcultuurfonds heeft in 2013 een eerste bijeenkomst plaatsgevonden met de - op dat moment toekomstige - bewoners. Het is de bedoeling dat de bewoners samen aan de slag gaan, onder begeleiding van een kunstenaar, om invulling te geven aan de creatie van hun eigen binnentuin.

Vestiging Tholen

Wat hebben we in 2013 gedaan?

Eind 2010 is in Scherpenisse, vanwege de verdwenen voorzieningen, een buurtwinkeltje opgestart. De winkel werd gevoerd door Spar en Sjaloom Zorg leverde personeel en begeleiding. Stadlander stond garant voor de huur van het pand. Doel was om de winkel te verplaatsen naar het te bouwen woonservicecentrum. De exploitatie van de winkel is

voortijdig gestopt door Spar en Sjaloom Zorg, vanwege een gebrek aan omzet. Inmiddels is er een nieuwe ondernemer gevonden die in het in aanbouw zijnde woonservicecentrum zal starten met een nieuwe winkel bemand door personeel met een beperking.

De Goudkaart en Buurtsparen zijn goedlopende leefbaarheidsinitiatieven op het eiland Tholen. Stadlander is inmiddels ver met de doorontwikkeling van dit concept naar Positoos. Dit concept zal vanaf begin 2014 uitgerold worden over het gehele werkgebied van Stadlander. Ook in Tholen zullen daarom de Goudkaart en Buurtsparen vervangen worden. Verder zijn er nog wat kleinere leefbaarheidsprojecten in verschillende kernen uitgevoerd.

Voor Sint-Maartensdijk West is de sociale kaart in beeld gebracht. In deze wijk wil Stadlander insteken op een totale wijkaanpak. Niet alleen ingrepen in de fysieke woonomgeving maar ook samen met andere partijen ingrepen realiseren op sociaal- en economisch gebied. Op dit moment zijn fase 1 en 2 al gesloopt en zou gestart kunnen worden met de uitverhuizing van fase 3. De gemeente Tholen, mede-investeerder in dit gebied, had in 2013 nog geen duidelijkheid over de positie van de scholen in Sint-Maartensdijk. Omdat hierdoor geen duidelijkheid is over het gewenste perspectief m.b.t. een totale wijkaanpak of een reguliere herstructurering houdt Stadlander, tot de definitieve besluitvorming van de gemeente plaatsvindt, pas op de plaats.

Hoe werken we samen?

Afgelopen jaar is vooral geïnvesteerd in de samenwerking met de gemeente om hernieuwde prestatieafspraken te maken en de lopende af te ronden.

Met name is geïnvesteerd in het op gang brengen van een samenwerking met vertegenwoordigers van de verschillende kernen. Zo is er inmiddels een zeer goede samenwerking met de dorpsstafel Sint Maartensdijk-Scherpenisse en wordt er gewerkt aan de samenwerking met Energie(k) Vosmeer en de initiatiefgroep zorgcoöperatie Sint-Annaland. Deze laatste twee zijn onlangs opgestart, maar gezien de meerwaarde die dit kan leveren zijn wij voornemens de samenwerking te intensiveren.

Wijk- en Buurtinitiatieven

Met de gemeente Tholen zijn in 2012 afspraken gemaakt over het woon- en wijkenfonds. Dit fonds, waaruit allerlei projecten gefinancierd kunnen worden na beoordeling door gemeente en corporatie, is in 2013 gestart. De bijdrage woon- en wijkenfonds is voor het jaar 2013 volledig gereser-

veerd voor de implementatie van Positoos in de gemeente Tholen.

In de stad Tholen heeft de vestiging inzet gepleegd op de Kuipersdreef, waar een aantal complexen staat die slecht bewoond worden. Regelmatig overlast, slecht tuinonderhoud, zwerfafval en veel sociale problematiek. Getracht is alle bewoners persoonlijk te bezoeken en te inventariseren wat voor sociale problematiek er speelt. In overleg met andere organisaties en met daar waar van toepassing Bemoeizorg in te schakelen, hebben we dit aangepakt. Ook is er na afloop nog een actie opgestart om het tuinonderhoud te verbeteren. Resultaten van deze actie zijn erg positief en volgend jaar zullen we deze aanpak over andere 'probleem' complexen uitrollen.

Woonfraude en hennepsteelt

Er is steeds meer overlast in verband met drugsgebruik en dan met name GHB. In 2013 zijn er drie rechtszaken aangespannen met betrekking tot drugsoverlast. Stadlander heeft twee zaken gewonnen en in één zaak heeft de huurder zelf de huur opgezegd. Deze huurder heeft de woning nog niet leeg opgeleverd.

In 2013 zijn in het werkgebied van Stadlander 26 hennepkwekerijen ontdekt en ontmanteld. Van de 26 woningen hebben 19 bewoners vrijwillig meegewerkt aan opzegging. Vier woningen zijn ontruimd op last van de Rechtbank en voor drie woningen loopt nog een rechtszaak.

Sinds maart 2012 wordt actief op woonfraude ingezet.

Hiervoor is een medewerker woonfraude aangesteld. Gelet op het aantal meldingen is de medewerker met name actief in Bergen op Zoom Oost. Samen met de inzet van wijkbeheerders vindt een eerste onderzoek/beoordeling plaats van ontvangen meldingen.

In verband met de integrale aanpak van problemen en het feit dat een probleem vaak niet alleen komt maar ook uitstraling heeft naar andere terreinen, is de medewerker woonfraude sinds juli 2012 een dag per week werkzaam in- en vanuit het Veiligheidshuis.

In 2013 zijn in totaal 104 woonfraudemeldingen ontvangen en in december 2013 zijn er nog 193 zaken in behandeling. In totaal zijn er in 2013 159 zaken afgewikkeld (inclusief oudere lopende zaken). Speerpunt van meldingen zijn (het vermoeden van) inwoning/onderhuur (71 meldingen). Onderzoek van meldingen vergt veel inspanning en tijd. Ook buiten kantooruren worden onderzoeken ingesteld.

Hoofdstuk 2. Participatie & Samenwerking

Binnen de regio is in de loop der jaren veel samenwerking tot stand gebracht met onze stakeholders. Natuurlijk met de gemeenten in ons werkgebied, maar ook met zorg- en welzijnspartijen, scholen, huurdervertegenwoordigingen, vrijwilligersorganisaties enz.

Dit jaar heeft Stadlander samen met collega-corporaties het rapport 'Visie op wonen en leven in West Brabant en Tholen 2030' gepresenteerd. Dit rapport bevat de visie van vijf corporaties in West Brabant en Tholen op de opgaven voor de woningmarkt voor de komende jaren. De visie is een vervolg en uitbreiding op het rapport van 2009 en is gebaseerd op gedegen onderzoek naar de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en heeft geleid tot beleidskeuzes en strategieën op kernniveau.

Het rapport gaat over meer dan alleen de woningvoorraad en woningbehoefte. Het is ook een visie op de te verwachten sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het is niet alleen een regionale visie, maar zeker ook een lokale vanwege de vertaalslag naar de kernen. Leefbare wijken, kernen, steden en regio nu en in de toekomst is het streven van Stadlander en haar collega corporaties. Het rapport is een dynamisch document. Het gaat er vooral om dat trends herkend en erkend worden. Om afspraken met elkaar te maken over verstandig beleid en de gewenste interventies wil Stadlander graag het gesprek voeren met bewoners, gemeenten, provincie, het Rijk en partners uit het maatschappelijk middenveld.

Samenwerking huurders / overleg met huurdersplatform

Vestiging Bergen op Zoom West

Binnen Bergen op Zoom hebben wij ook dit jaar met tal van organisaties en stakeholders samengewerkt. Op de eerste plaats natuurlijk onze huurdersvereniging met daaronder georganiseerd tal van bewonerscommissies.

De in 2012 nieuw vormgegeven huurdersvereniging heeft zich ingespannen om bewonerscommissies niet alleen te ondersteunen, maar hen ook verder te helpen professionaliseren. Gedurende dit proces is duidelijk geworden dat een klein deel van de bestaande bewonerscommissies daar onvoldoende spankracht of interesse in had maar wel graag als aanspreekpunt voor een bepaald complex wilde fungeren. De huurdersvereniging heeft hierop ingespeeld waardoor het enthousiasme voor een vorm van bewonersparticipatie behouden bleef.

Vestigingen Bergen op Zoom Oost

Het afgelopen jaar is zes keer overleg gevoerd met de Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom. Zowel op operationeel niveau werd informatie uitgewisseld over zaken die de leefbaarheid binnen het werkgebied Bergen op Zoom aangingen als op tactisch niveau over geplande beleidsontwikkelingen.

De Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom is onder andere betrokken geweest bij de ontwikkelingen in Galdonk West, de samenwerking tussen Stadlander en bewonerscommissies, de stakeholdersbijeenkomst en de Buurtalliantie.

Vestiging Steenberg

De vestiging Steenberg werkt samen met de Huurdersverenigingen SRW en Huurdersbelangenvereniging Halsteren en Lepelstraat. Er wordt om de maand overleg gevoerd met de Huurdersverenigingen. De lijnen met de bestuursleden zijn kort, waardoor praktische zaken snel opgepakt worden. In 2013 is onder andere overlegd over de reorganisatie, het project Slim&Snel, de huurverhoging, de herstructureringsprojecten in Halsteren en Nieuw-Vossemeer en de realisatie van de 34 woningen aan De Bongerd in Steenberg. In 2013 zijn geen nieuwe bewonerscommissies opgestart. Een commissie, de Bewonersraad van de Kop van 5 is helaas gestopt.

Vestiging Tholen

De samenwerking met de huurdersvereniging Samen Sterk op Tholen loopt sinds jaar en dag goed. Regelmatig vinden er overleggen plaats en ook op informele wijze is er regelmatig contact over vraagstukken die bij de huurdersvereniging leven. HV Samen Sterk heeft zich het afgelopen jaar hard gemaakt voor het behoud van de lokale vestiging Sint-Maartensdijk. De goede samenwerking is hierdoor niet onder druk komen te staan.

Platform huurdersbelangenverenigingen

In 2013 zijn Huurdersvereniging Spectrum en Stichting Huurdersbelang Soomland samengegaan in Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom. Aan de in 2012 getekende

samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersorganisaties en Stadlander is een overlegmatrix toegevoegd. In deze matrix is aangegeven wanneer de verschillende rechten van de huurdersorganisaties van toepassing zijn (informatie-, advies- en instemmingsrecht) en op welk niveau overleg plaats moet vinden. Het overleg tussen de huurdersorganisaties en Stadlander vindt plaats op vijf niveaus. Algemene beleidsonderwerpen worden besproken tussen het Platform en de directeur-bestuurder van Stadlander samen met de manager Wonen. Praktische uitvoering van algemene beleidsonderwerpen worden besproken met de manager Wonen. Onderwerpen die vestigingsspecifiek zijn worden besproken met de vestigingsmanager en de huurdersorganisatie(s) die de huurders in het werkgebied van de vestiging vertegenwoordigen. Daarnaast kan er overleg plaatsvinden tussen de vestigingen en bewonerscommissies in het werkgebied van de vestiging als er géén sprake is van samenwerking tussen de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie.

Ook vindt er jaarlijks overleg plaats met een delegatie van de Raad van Commissarissen van Stadlander en het platform. Omdat dit overleg een evaluatiemoment is, is dit niveau van overleg niet meegenomen in de overlegmatrix.

In het overleg, dat in 2013 regelmatig heeft plaatsgevonden, is onder andere uitvoerig gesproken over het huurbeleid, projecten zoals het Motivatietraject/Positoos, communicatie met Stadlander, de nieuwe warmtewet en de rol en positie van het platform. In het kader van de Overlegwet is advies gevraagd aan het platform over onder andere het huurbeleid, de Regionale Woonvisie 2030, de strategienota van Dromen naar Doen en de aanpassing van de inkomensgrens in het woonruimteverdelingsbeleid.

Regionale Geschillencommissie

In 2013 zijn er bij de commissie vier klachten van bewoners binnen gekomen. Eén klacht is door de indiener ingetrokken. Bij een andere klacht is, naar aanleiding van de zitting, met de bewoners overeenstemming bereikt. De commissie heeft voor een klacht advies uitgebracht en één geschil loopt nog.

Samenwerking met de diverse gemeenten

Stadlander, Woningstichting Dinteloord en Woningstichting Woensdrecht vinden dat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. De corporaties opperen dan ook dat op

het gebied van volkshuisvesting de vier Brabantse Walgemeenten (Bergen op Zoom, Woensdrecht, Steenberg en Roosendaal) meer samen gaan doen. Het is noodzakelijk dat gemeenten hun visie en activiteiten met elkaar afstemmen.

In 2008 hebben de regionale corporaties voor de eerste keer hun visie op de woningmarkt afgestemd. De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren behoorlijk verslechterd en er zijn nog steeds veel ontwikkelingen gaande. Reden genoeg om het eerste onderzoek uit 2009 wat leidde tot een gezamenlijke regionale woonvisie 2025 m.b.t de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom en Tholen te actualiseren. Daarnaast zijn de buurgemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Roosendaal bij het nieuwe onderzoek betrokken. De belangrijkste beleidsconclusie luidt: 'stel de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad centraal'. Woningstichting Woensdrecht, Stadlander, Woningstichting Dinteloord, Brabantse Waard en Bernardus Wonen hebben hun beleidsconclusies uit de woonvisie 2030 vertaald naar de 57 wijken en kernen in het werkgebied.

Zonder een regionale visie heeft het volgens de corporaties geen zin om afspraken te maken. Deze visie is inmiddels doorgedrongen in het beleid van de diverse gemeenten en ook regionale samenwerking staat steeds vaker, ook al is het in de kinderschoenen, op de agenda. Inmiddels heeft Stadlander dan ook in 2013 in ieder geval voor de gemeente Bergen op Zoom de eerste stappen gezet om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren. Tot het moment dat er nieuwe prestatieafspraken zijn, maken we op projectniveau werkafspraken maken met de gemeente. Qua tijdsplan en inhoud hoeven deze elkaar niet in de weg te zitten.

Samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom

2013 stond voor Stadlander voor een groot deel in het teken van het verder concretiseren van een aantal grootschalige projecten. Waar eind 2012 de samenwerkingsovereenkomst van de stedelijke vernieuwing Gageldonk-West werd bekrachtigd, werd deze in 2013 verder uitgewerkt richting een bestemmingsplan en verdere uitwerking van het centrumgebied.

Dit gold ook zo voor de opgave Guido Gezellelaan, waar in de nabije toekomst in de eerste fase circa 80 appartementen gerealiseerd gaan worden.

Daarnaast werd in een intensief traject een oplossing

gevonden tussen gemeente, Stadlander en PLUS Vastgoed over de ontwikkeling van Centrumplan Vogelenzang Halsteren. Een langlopend dossier werd hiermee in 2013 afgesloten dankzij een nieuwe goedgekeurde ontwikkelvisie.

Deze wapenfeiten tonen aan dat, ondanks soms tegengestelde belangen of historische afspraken, beiden partijen ervan overtuigd zijn dat, gezien de grote belangen en brede opgave waar Stadlander en de gemeente voor staan, het noodzakelijk is en blijft dat we op constructieve wijze met elkaar kijken naar duurzame en leefbare oplossingen. Met grote regelmaat vindt er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaats over tal van kleine en grote fysieke en sociaal-maatschappelijke projecten.

Daarnaast was er de feestelijke oplevering van de 75 woningen in het Groene Gordijn (Cort Heijligerspark), waar Stadlander het project opnieuw in gang bracht met hoogwaardige huisvesting in een parkachtige omgeving.

Samenwerking gemeente Tholen

De samenwerking met de gemeente Tholen en Stadlander is goed. Regelmatig vindt er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaats. Getracht wordt om de gemaakte prestatieafspraken samen met de gemeente binnen de gestelde termijnen uit te werken. Ook op het gebied van projectontwikkeling is veelvuldig samenwerking en overleg met de gemeente Tholen.

In 2012 zijn het woonservicecentrum Buitenhof en bijbehorende woningen in Stadszicht II gerealiseerd. De woningen in het woonservicecentrum zijn in 2013 verhuurd. In Scherpenisse is inmiddels gestart met de bouw van het woonservicecentrum. Er wordt op dit moment volop gewerkt aan de invulling van dit complex, zowel qua bewoning als sociale invulling. Over de mogelijke bouw van een woonzorgcentrum in Sint-Annaland is in 2013 veelvuldig overleg met de gemeente gevoerd. Begin 2014 moet meer duidelijkheid ontstaan over de verdere uitwerking van deze plannen.

Er is dit jaar vertraging opgetreden in de wijkontwikkeling Sint Maartensdijk West. De gemeente heeft de besluitvorming omtrent scholen uit moeten stellen. Oorzaak hiervan is dat een integraal huisvestingsplan voor de Thoolse scholen moest worden opgesteld. De ontwikkeling van de twee scholen in het gebied maakt hier een onlosmakelijk deel vanuit. Verwachting is dat er 1e kwartaal 2014 besluitvorming plaatsvindt zodat het plan weer doorgang kan vinden.

Samenwerking gemeente Steenberg

In 2013 is de samenwerking met de gemeente Steenberg gecontinueerd en versterkt. Er wordt regelmatig zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg gevoerd over de lokale ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Vorig jaar zijn diverse projecten gestart zoals de bouw van een Brede School Buiten de Veste, de bouw van 34 energie neutrale nulredenwoningen op locatie De Bongerd en de vernieuwing van De Vossemere in Nieuw-Vossemeer. Daarnaast is de locatie Jacintaschool door Stadlander aangekocht. Op die locatie zullen levensloopbestendige nulredenwoningen worden gerealiseerd.

In 2013 is opnieuw gesproken over prestatieafspraken. Zonder een regionale visie van de gemeenten in de regio, heeft het volgens Stadlander geen zin om afspraken te maken. Op de thema's zoals bijvoorbeeld leefbaarheid, WMO, huisvesting van de doelgroep en de huisvesting van statushouders wordt op dit moment goed samengewerkt en is er geen directe noodzaak of aanleiding om de huidige werkafspraken te herzien. Tot het moment dat er nieuwe prestatieafspraken zijn, willen de corporaties over bouwprojecten graag op projectniveau werkafspraken maken met de gemeente. De totstandkoming van prestatieafspraken is wat de corporaties betreft een ander traject dat loopt naast de concrete (woning)bouwprojecten die in gang gezet zijn. Qua tijdsplan en inhoud hoeven deze elkaar niet in de weg te zitten. In 2013 hebben de regionale corporaties hun visie herijkt en deze is met de gemeente Steenberg besproken. De gemeente Steenberg heeft in het najaar van 2013 besloten dat er een nieuwe woonvisie komt. Het plan van aanpak om in 2014 deze nieuwe visie te kunnen vaststellen is met de corporaties afgestemd.

Samenwerking gemeente Woensdrecht

In de gemeente Woensdrecht hebben wij behalve met de gemeente, een goede samenwerking met de lokale welzijnsinstelling opgebouwd die de eerder genoemde huiskamerprojecten en buurtsportcoach zal begeleiden. Met de gemeente hebben wij met name gesproken over regionale woonmarkteffecten, huisvesting statushouders, uitvoering iDOP's en sociale zaken.

Collegiaal trekken wij samen op met Woningstichting Woensdrecht die doorgaans onze visie op tal van onderwerpen blijkt te steunen en mede wil uitdragen.

Samenwerking gemeente Roosendaal

De samenwerking met de gemeente Roosendaal is zondermeer goed te noemen. Het belang van Stadlander is door relatief gering bezit niet zo groot in Roosendaal. Maar de gemeente neemt Stadlander zeer serieus en wij worden voor elk relevant overleg uitgenodigd. Samen met WSG en Aramis AlleeWonen is een woonconvenant (prestatieafspraken) afgesloten dat loopt tot en met 2014. Voor Stadlander heeft dit niet tot beleidswijzigingen binnen het werkgebied in de gemeente Roosendaal geleid.

tanteLouise-Vivensis en zorgvastgoed

In het Brabantse deel van het werkgebied van Stadlander hebben we in 2013 verder uitvoering gegeven aan de reeds bestaande samenwerking met tanteLouise-Vivensis. 2013 heeft in het teken gestaan van de realisatie van het project Visserhaven in Bergen op Zoom waar naar verwachting in het tweede kwartaal van 2014 achtenveertig intramurale plaatsen worden opgeleverd aan tanteLouise-Vivensis. Verder is het project in Nieuw-Vossemeer waarbij 24 intramurale plaatsen worden gecombineerd met 24 nultredenwoningen verder uitgewerkt. De uitvoering is eind 2013 gestart en we koersen op oplevering eind 2014.

Naast samenwerking op het gebied van vastgoed hebben Stadlander en tanteLouise-Vivensis ook op andere gebieden stappen gezet tot samenwerking. Zo wordt gezocht naar het gezamenlijk organiseren van activiteiten en spreekuren in complexen van Stadlander en worden domoticasystemen en zorgalarmering stap voor stap verder geüniformeerd. Zorg op afroep voor de klanten van Stadlander wordt hierdoor toegankelijker en eenvoudiger.

SVRZ en zorgvastgoed

Soortgelijke afspraken maken we ook voor het Zeeuwse deel van ons bezit met de Stichting Voor Regionale Zorgverlening (SVRZ). Ten aanzien van zorgvastgoed is in 2013 onder andere de voorbereiding van het woonzorgcomplex in Scherpenisse afgerond en de uitvoering gestart. Tevens is gestart met een verkennend onderzoek naar een woonzorgcomplex in Sint-Annaland. In beide complexen wonen huurders zelfstandig met zorg op afroep. SVRZ en een groot aantal binnen de gemeente Tholen werkzame zorgpartijen, maken samen met de gemeente Tholen deel uit van de Stuurgroep Wonen Zorg Welzijn waarin gezamenlijk de ontwikkelingen worden besproken.

Overige zorgpartijen

Stadlander werkt ook nog met andere zorgpartijen en daaraan gerelateerde partners samen. Met sommige partijen heeft Stadlander een directe huurrelatie, andere instellingen zijn maatschappelijke partners in veld. Deze zorgorganisaties zijn onder andere: SDW, Prisma, GGZ WNB, SPB, S&L, Emergis en Het Gors. In 2013 heeft in de samenwerking met deze partijen de landelijk ingezette regels omtrent extramuralisering een belangrijke rol gespeeld. Samen met partijen is gekeken wat de consequenties zijn van dit veranderende beleid.

Welzijn

WMO loket (Vraagwijzer)

De samenwerking met het WMO-loket in Bergen op Zoom, Vraagwijzer, is voortgezet.

Naast onze participatie en inbreng in fysieke uren aan het loket, vervult Stadlander ook de voorzittersrol in de ledenraad van deze organisatie. De banden met de afdeling WMO van de gemeente zijn dan ook zondermeer goed.

Regionale Dementie Ondersteuningsnetwerk

Ons lidmaatschap van het Regionale Dementie Ondersteuningsnetwerk heeft vooral geleid tot kennisoverdracht en netwerkvoordelen (korte lijnen). De bijeenkomsten van dit netwerk bezoeken we dan ook trouw.

Het Veiligheidshuis

In 2012 zijn we toegetreden tot het Veiligheidshuis als volwaardig partner, welk lidmaatschap we in 2013 hebben voortgezet. Het Veiligheidshuis biedt ons meer mogelijkheden tot kennisuitwisseling en maakt de lijnen zeer kort, daar waar het gaat om woonfraude of andere cases met een criminele signatuur. Een van onze medewerkers is wekelijks hier in persoon aanwezig.

Stichting tanteLouise-Vivensis

De samenwerking met tL-V op operationeel niveau is zondermeer goed te noemen.

Bij de route die wij, met instemming van de gemeente Woensdrecht, hebben gelopen om de begeleidingsgroepen van de dorpsplatforms meer professioneel en effectief te maken, hebben wij elkaar goed kunnen vinden. Voorbeelden van verdere samenwerking zijn te vinden in de gezamenlijke benutting van de MFC's in de gemeente Woensdrecht. Daarnaast, samen met de Brede Welzijns Instelling aldaar,

mogen ook de pilotprojecten “huiskamer” en “buurtsport-coach” genoemd worden als voorbeelden van samenwerking.

MASS-overleg

Stadlander is deelnemer aan het Maatschappelijk Steun Systeem-overleg. In het MASS overleg worden mensen of gezinnen besproken en wordt beoordeeld welke actie nodig is. Complexe problematiek wordt opgelost of weer beheersbaar gemaakt.

Hoofdstuk 3. Verhuur

De woningmarkt

De regio Bergen op Zoom wordt gekarakteriseerd als een perifere regio en potentiële krimp regio. Een van de kenmerken van een perifere regio is het relatief grote aandeel van (grote) grondgebonden eengezinswoningen uit de naoorlogse periode.

Een uitermate belangrijk vraagstuk voor de regio Bergen op Zoom is de kwestie hoe de particuliere koopwoningmarkt kan anticiperen op de veranderde woningbehoefte en de toekomstige krimp. Dit marktsegment is niet eerder geconfronteerd met een mismatch van vraag en aanbod.

In april 2013 is de herziene visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen gepresenteerd. De belangrijkste conclusies van de herziende versie zijn:

- Zoveel mensen zoveel wensen. Voor de behoefte aan woningen is het aantal huishoudens en de huishoudenssamenstelling van belang. De levensfase van een huishouden verklaart voor een belangrijk deel de woonwensen. Hoe ouder het huishouden is, hoe minder verhuis geneigd
- Ca. 40% van de huishoudens heeft een inkomen tot € 33.614 en behoort daarmee tot de primaire doelgroep van de corporatie. Het gaat hierbij vooral om eenpersoonshuishoudens en 55-plussers
- Bijna de helft van deze doelgroep woont in een sociale huurwoning
- De sociale voorraad wordt in de regio Bergen op Zoom voor 70% bewoond door de sociale doelgroep

- Sinds 2011 is er, mede als gevolg van de economische crisis en daaraan gekoppelde onzekerheid, een duidelijke vraaguitval van doorstromers. De vraag van starters is, mede door de verscherpte hypotheekregels, verschoven naar de huursector
- In de regio Bergen op Zoom neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe tot 2030. Daarna volgt krimp
- In de toekomst zijn er niet zozeer meer maar vooral andere huishoudens: minder gezinnen, meer ouderen en meer eenpersoonshuishoudens
- Hoewel economische ontwikkelingen moeilijk te voorspellen zijn, zal naar verwachting de koopkracht van de huishoudens de eerste jaren afnemen
- De ontwikkeling van de woningbehoefte is moeilijk exact te bepalen door veranderd gedrag van de woonconsumenten en de onzekerheid over de ontwikkeling van de goedkope scheefheid
- Algemeen gesteld zal onder gedane aannames de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toenemen en neemt de behoefte aan rijtjes woningen in de huursector af. De vraag naar huurappartementen in zowel het sociale als middel dure huursegment zal toenemen
- De toenemende woningbehoefte bestaat voor een belangrijk deel uit levensloopbestendige woningen

Verdeling bezit in huurklassen

Op 31 december 2013 bedroeg het woningbezit van Stadlander 14.576 woningen. Stadlander verhuurt woningen in het goedkope, bereikbare, middeldure en vrije sector huursegment.

Huurprijs	Bergen op Zoom	Tholen	Steenbergen	Roosendaal	Woensdrecht	Etten-Leur / Moerdijk	Totaal	%
< 374,44	1.069	587	256	13	95	2	2.022	13,87
< 574,35	6.330	1.758	1.004	294	357	21	9.764	66,99
< 681,02	1.556	166	247	90	159	3	2.221	15,24
> 681,02	475	8	21	15	50	0	569	3,90
	9.430	2.519	1.528	412	661	26	14.576	100,0

Huurachterstanden/activiteiten huurincasso

Stadlander hanteert een strikte incassoprocedure waarbij we huurders met brieven en persoonlijk contact zo vroeg mogelijk aanspreken op een betalingsachterstand. Bij plotseling afwijkend betaalgedrag van altijd correct betalende huurders benadert Stadlander deze huurders persoonlijk. Betalingsregelingen, waarbij huurders zowel hun inkomsten als uitgaven moeten overleggen, treffen we op maat.

Stadlander verwijst huurders die oprecht, snel en effectief, geholpen willen worden met het oplossen van hun schuldenproblematiek door naar instanties die hen daarbij kunnen helpen. Samen met de gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht, de Stichting Traverse en de Kredietbank Breda heeft Stadlander daartoe een schuldhulpverleningsconvenant afgesloten. Helaas werken schuldenaars en/of schuldeisers niet in alle gevallen mee aan schuldbemiddeling.

Van de 171 aangezegde ontruiming in 2013 is het in 49 gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In 10 gevallen leverde de huurder zelf de sleutels in en in 67 zaken is er alsnog een betalingsregeling afgesproken. 45 huurders voldeden na de aangezegde ontruiming direct hun achterstand.

Aan het einde van het boekjaar bedroeg het percentage huurachterstand 0,59 % van de jaarhuur.

Huurverhoging

Nadat op 13 februari 2013 het Woonakkoord tot stand is gekomen, heeft de Tweede Kamer op 14 februari 2013 ingestemd met het wetsvoorstel tot de invoering per 1 juli 2013 van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op 12 maart 2013 heeft de Eerste kamer dit wetsvoorstel goedgekeurd.

Stadlander heeft uitvoering gegeven aan de mogelijkheden van deze inkomensafhankelijke huurverhoging:

- 4% voor huishoudinkomens tot € 33.614,00;
- 4,5% voor middeninkomens (0,5% extra);
- 6,5% voor hogere huishoudinkomens (2,5% extra)

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te kunnen voeren was een inkomensverklaring nodig, afgegeven door de Belastingdienst.

Naar aanleiding van de afgegeven inkomensverklaringen is aan:

- 10.596 huurders een huurverhoging van 4%;
- 1.457 huurders een huurverhoging van 4,5%;
- 1.914 huurders een huurverhoging van 6,5% aangezegd.

Als gevolg van de aangezegde huurverhoging zijn 267 bezwaarschriften ontvangen. Met 68 bezwaarmakers is alsnog overeenstemming bereikt. Op 8 augustus zijn 199 bezwaarschriften ingediend bij de Huurcommissie. 30 huurders hebben gedurende de procedure hun bezwaarschrift ingetrokken, in 9 dossiers is met de uitspraak door de Huurcommissie de aangezegde huurverhoging gecorrigeerd, in 7 dossiers volgt nog een uitspraak. In de overige 153 dossiers is de aangezegde huurverhoging redelijk verklaard. Aan 117 huurders is een rappelverzoek gestuurd.

Voor onze sociale woningvoorraad streeft Stadlander er naar om de gemiddelde huur op te trekken naar gemiddeld 75% van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Op dit moment zitten we gemiddeld op 69,3 % van de maximale huur (eind 2012: 67,4%). Bij mutatie van een woning zijn we voor het bepalen van de huur voor de nieuwe bewoner natuurlijk afhankelijk van de kwaliteit van die woning / wooncomplex en de volkshuisvestelijke context. Ons streven is de nieuwe huur na mutatie marktconform vast te stellen. De huur in percentage van de maximale huur van de mutatiewoning kan dus zowel op, onder als boven 75% liggen.

Voor de woningen die vallen onder het geliberaliseerde segment hanteert Stadlander verhogingen van 1,5%, 4% en 4,5%.

Toewijzingbeleid/ontwikkeling woningzoekenden

Samen met Woningstichting Dinteloord publiceert Stadlander het actuele woningaanbod via de website www.zuidwestwonen.nl. Dit systeem biedt zowel het aanbod-, optie-, loting- en het direct wonen model aan. Zuidwestwonen.nl hanteert een maximale inschrijfduur van drie jaar. We gaan er echter van uit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning heeft kunnen vinden. Na deze periode vervalt de inschrijving en kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven.

Woningstichting Aramis-AlleeWonen uit Roosendaal bemiddelt onze woningen in de buitengebieden van de gemeente Roosendaal.

Ontwikkeling inschrijvingen

Totaal 2013	Aantal inschrijvingen beginperiode	Nieuwe inschrijvingen	Aantal uitschrijvingen met reden woning geaccepteerd	Overige uitschrijvingen	Verloop inschrijvingen	Aantal inschrijvingen eindperiode
Gemeente Bergen op Zoom	2.672	1.860	608	1.372	-120	2.552
Gemeente Woensdrecht	305	262	80	207	-25	280
Gemeente Steenbergen	814	479	162	330	-13	801
Gemeente Tholen	655	448	155	335	-42	613
Gemeente Roosendaal	216	170	36	156	-22	194
Overige gemeenten ZW-Nederland	241	175	40	169	-34	207
Overig Nederland/Buitenland	645	505	142	474	-111	534
totaal	5.548	3.899	1.223	3.043	-367	5.181

Met de ontwikkeling van zuidwestwonen.nl hebben de deelnemende corporaties, waaronder Stadlander een etalage gecreëerd met beschikbare woningaanbod voor de sub-regio West-Brabant (Tholen, Bergen op Zoom, Steenbergen, Woensdrecht en Roosendaal). De klant kan zo via één website zoeken naar passende woonruimte. De slag die we hiermee gemaakt hebben, is dat woningen die minder in de markt lagen, nu ook verhuurd worden.

Omdat zuidwestwonen.nl géén maximale limiet stelt aan het aantal reacties dat de klant mag plaatsen, betekent het ook dat we te maken hebben met klanten die "lukraak" reageren. Op het moment van aanbieden blijkt vaak dat dit géén serieuze reactie van de klant is geweest en wordt de woning geweigerd. Steeds vaker komt ook voor dat een klant überhaupt niet op een uitnodiging voor een aanbiedingsgesprek ingaat en niet op komt dagen.

Toewijzingsmodel 2013	Aantal reacties	Aantal 'No Go'	Aantal aanbiedingen	Aantal weigeringen	Aantal nieuw verhuurde woningen	% Verdeling naar model
Aanbodmodel	28.912	616	1.582	809	759	67%
Optiemodel		133	249	210	39	3%
Lotingmodel	3.611	62	216	96	119	10%
Directe verhuur	177	5	157	1	155	14%
Bemiddeling		2	72	4	68	6%
Totaal	32.700	818	2.276	1.120	1.140	100%

Toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen

Vanaf 1 januari 2011 is een tijdelijke ministeriele regeling van kracht met een toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen. Volgens deze regeling moeten corporaties in 2013 tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 681,02 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.229,-.

De nieuwe toewijzingsregels gaan in tegen de volkshuisvestelijke opgave van Stadlander om alle mensen te helpen die niet zelfstandig aan een woning kunnen komen, ook als zij een huishoudinkomen boven de € 34.229,- hebben. De beschikking treft vooral gezinnen met bescheiden middeninkomens, zoals dat van politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen. Met een inkomen tussen € 34.229,- en

€ 43.000,- kunnen zij namelijk geen adequate woning kopen of zich een dure huurwoning veroorloven. Zodra deze gezinnen hun woonbehoefte zien veranderen, bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding of omdat ze vanwege hun werk moeten verhuizen, worden ze onmiddellijk de dupe. En dat terwijl wij deze huishoudens juist ook graag in onze gemiddelde wijken en kernen willen huisvesten.

Stadlander blijft de tussen de wal en het schip vallende gezinnen de mogelijkheid bieden om een betaalbare woning te huren. Daarom koos Stadlander er o.a. voor ruimere inkomensgrenzen te hanteren en de vrije ruimte maximaal te benutten. Vanwege de stringente regelgeving hebben we helaas in de loop van 2013 de inkomensgrens weer in moeten perken.

Aantal toegewezen woningen	Niet conform Europese beschikking		Niet conform Stadlander		Voorrangs/urgentie-regeling
	> 34.229 Aantal	< 664,66 Percentage	> 43.000 Aantal	< 664,66 Percentage	
1.159	113	9,75	6	0,52	

Aantal nieuwe huurcontracten

In 2013 sloot Stadlander 1.228 huurcontracten af. Het betrof 1.113 bestaande woningen en 115 nieuwbouwhuizen/aangekochte woningen. Het mutatiepercentage ligt op 8,42%

Aantal aanvragen urgentie en daadwerkelijke verlening

In het woonruimte-bemiddelingsstelsel zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting van urgenten opgenomen. We onderscheiden verschillende urgenties- en voorrangsregelingen. Een sociale urgentie kan worden aangevraagd bij dreigende dakloosheid buiten eigen schuld en inschrijfduurverlenging wanneer er sprake is van relatiebeëindiging. Uiteraard is het aanvragen van een sociale urgentie of inschrijfduurverlenging aan een aantal spelregels verbonden.

Vraagwijzer beoordeelt als extern adviseur de sociale urgentie aanvragen en adviseert zuidwestwonen.nl over het wel of niet toekennen van een urgentie. Inschrijfduurverlenging wordt door beheer van zuidwestwonen.nl beoordeeld.

Naast de urgentieregeling kennen we ook medische urgentie- en voorrangsregeling. Heeft een klant door fysieke beperkingen of zorgbehoefte dringend een andere woning nodig dan kan hij een woonzorgindicatie aanvragen. Ook hiervoor kan de klant terecht bij Vraagwijzer die daaropvolgend zuidwestwonen.nl adviseert. Een WMO-indicatie die door de gemeente wordt afgegeven, wordt door zuidwestwonen.nl overgenomen als medische urgentie op de inschrijving als woningzoekende.

	Aangevraagd 2013	Afgewezen	Woning geaccepteerd	Nog niet geholpen 31-12-2013 En urgentie nog actief
Sociale urgentie	21	12	9	0
Inschrijfduurverlenging	60	6	40	20
Woonzorgindicatie/ verhuiskostenindicatie	32	-	23	42
Herstructureerder	12	-	12	4

Afwijzingen woonzorgindicatie en verhuiskostenindicatie zijn niet inzichtelijk omdat dit bij Vraagwijzer/WMO loket gebeurt. Voor aanvragen sociale urgentie en inschrijfduurverlenging vindt aan de balie een eerste toets plaats op slaagkans. Soms wordt ondanks een negatief advies bij deze toets de aanvraag toch ingediend door de klant. Herstructureerders uit voorgaande jaren zijn in 2013 geholpen aan woonruimte.

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs.

Eenpersoons huishouden		Huurprijs			Totaal
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 374,44	> 374,44 ≤ 574,35	> 574,35	
Jonger dan 65 jaar	Tot 21.025	60	187	70	317
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 21.025	7	121	64	192
65 jaar en ouder	Tot 21.100	1	43	44	88
65 jaar en ouder	Groter dan 21.100		17	25	42
Totaal		68	368	203	639

Tweepersoons huishouden		Huurprijs			Totaal
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 366,37	> 366,37 ≤ 561,98	> 561,98	
Jonger dan 65 jaar	Tot 28.550	14	67	68	149
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 28.550		30	40	70
65 jaar en ouder	Tot 28.725	1	21	47	69
65 jaar en ouder	Groter dan 28.725		6	27	33
Totaal		15	124	182	321

Drie- en meerpersoons huishouden

LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 374,44	> 374,44 ≤ 574,35	> 574,35	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 28.550	2	35	107	144
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 28.550	1	19	27	47
65 jaar en ouder	Tot 28.725		1	4	5
65 jaar en ouder	Groter dan 28.725		2	1	3
Totaal		3	57	139	199

Tijdelijke verhuur – antikraak/leegstandwet

De uitvoering van verhuur op basis van de leegstandwet en tijdelijke verhuur is uitbesteed aan FMT en VVB Wonen. Deze twee bedrijven verzorgen de werving, selectie, toewijzing en begeleiding van de kandidaten voor de vrijkomende woningen. In 2012 zijn 152 woningen op basis van de leegstandwet en 62 op basis van tijdelijke huurcontracten verhuurd.

Vrije sector huur

De vrije sector huurmarkt in Bergen op Zoom dreigt met name in het prijssegment boven de € 875 (exclusief servicekosten) verzadigd te raken. Het aanbod van Stadlander en onze concurrenten in dit marktsegment is sterk toegenomen. In de tweede helft van 2013 nam de mutatiegraad sterk toe. Als gevolg van het beleid om de huurbrengraten te optimaliseren nam ook de periode van wederverhuur toe waardoor slechts in enkele gevallen de huurprijs is verlaagd. Mede door het strikt hanteren van de inkomensgrenzen bij de toewijzing neemt de vraag naar huurwoningen met een huurprijs tussen € 700 en € 775 toe.

In 2013 is de portefeuille van het vrije sector huursegment toegenomen met: 6 woningen in de Statie, 4 woningen in de Groenling Hoogerheide, 11 woningen zijn onttrokken uit de bereikbare huur, twee koopwoningen zijn omgezet naar dit marktsegment. Eind 2013 zijn 50 vrije sector appartementen in het Groene Gordijn toegevoegd. Tenslotte is in 2013 gestart met de verhuur van de 50 appartementen/eengezinswoningen/herenhuizen aan de Vissershaven. Oplevering hiervan zal medio mei 2014 plaatsvinden.

De portefeuille in het vrije huursegment (dit betreft de woningen waarbij de huur bij het afsluiten van het huurcontract hoger ligt dan de liberalisatiegrens van dat moment) omvat aan het eind 2013 ca. 294 eenheden (2,0% van de totale woningportefeuille).

De bezettingsgraad lag in het eerste kwartaal op 97,1% en in het tweede kwartaal op 97,6%. Het derde kwartaal daalde de bezettingsgraad naar 95,7% met in het vierde kwartaal een lichte stijging naar 96,1%. De perspectieven voor 2014 zijn positief. Onze bezettingsgraad ligt echter boven die van onze directe concurrenten met een gemiddelde bezettingsgraad van 95,1%. De mutatiegraad in 2013 kende een gemiddelde van 15,1% over het gehele jaar.

De cijfers worden enigszins vertroebeld omdat het complex Kepler (25 appartementen in het Groene Gordijn) wel is opgenomen in de portefeuille maar de actieve verhuur pas eind 2013 kon worden opgestart.

Verkopen

In 2013 zijn totaal 83 woningen verkocht. 80 woningen uit de bestaande verkoopportefeuille en drie doorverkopen met het slimmer kopen label. Met name in het derde en vierde kwartaal was het voorzichtig herstel van de woningmarkt merkbaar.

25 woningen zijn verkocht aan zittende huurders en de overige woningen op de vrije markt. De kopers op de vrije markt bestaat voor 80% uit starters. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 135.116 (88,5% van de WOZ waarde en 99,1% van de taxatie waarde)

De ingezette verkoopstrategie om selectief nieuwe com-

plexen te koop aan te bieden aan de zittende huurders werpt zijn vruchten af. Een score van ruim 7% is landelijk gezien (2,5%) erg hoog.

VvE Beheer

In 2013 is de professionaliseringsslag afgerond en zijn alle actieve VvE's ingevoerd in het speciaal hiervoor aangeschafte software pakket TWINQ. De afdeling kan nu geheel zelfstandig alle gewenste diensten (financieel; technisch en administratief) leveren ten behoeve van het VvE beheer.

De afdeling adviseert bij de splitsing van nieuwbouwcomplexen en zorgt ervoor dat de VvE's op een juridisch juiste en praktisch beheersbare wijze gesplitst worden.

In 2013 zijn twee nieuwbouwcomplexen toegevoegd aan de VvE-portefeuille. Hiermee komt het totaal van VvE in eigen beheer op 22 VvE's. Daarnaast zijn er 19 VvE's in extern beheer en waren 8 VvE's niet actief. Deze laatste groep zal in 2014 volledig in de systemen van Stadlander zijn opgenomen.

Standplaatsen/woonwagens

De voorgenomen overdracht van de 22 woonwagens en 40 standplaatsen aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland (SWZWN) is in 2013 geëffectueerd. De SWZWN had al 5 standplaatsen op Tholen van Stadlander in beheer. Het aandeel van Stadlander in de Stichting komt daarmee op 21%.

Institutioneel vastgoed

Dit is en blijft een moeizame markt. De huurniveaus staan sterk onder druk en de verschillende maatschappelijke instanties en organisaties zijn allen bezig om hun huisvesting(plan) te herijken. Centralisatie van activiteiten en terugdringen van de huisvestingskosten zijn daarbij leidend. Dit betekent o.a. dat voor kleinschalige groepswoningen, daar waar mogelijk, de huur wordt opgezegd. Ook de kinderopvang kampt met financiële problemen.

Tenslotte is het gemeentelijke beleid erop gericht om de door hen gesubsidieerde instellingen zoveel mogelijk in haar eigen panden onder te brengen.

Kortom oplopende leegstand, huurprijzen onder druk en matige marktperspectieven.

Er was ook een succes te melden. Het kantoorpand aan de Rooseveltlaan is langdurig aan de GGZ/ZWB verhuurd.

Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit

Een goede en juiste kwaliteit van het woningbezit borgt de toekomstige vraag en de financiële continuïteit van Stadlander. Wij realiseren dit door onze verjongingsambitie van drie procent per jaar en een zorgvuldig strategisch vastgoed beleid.

Nieuwbouw en aankoop bestaand vastgoed

In 2013 zijn 150 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

		Begroting 2013	Realisatie 2013
Bergen op Zoom			
Groene Gordijn	Appartementen, sociale sector	50	25
	Appartementen, vrije sector	25	50
Steenbergen			
De Bongerd	Grondgebonden eengezinswoningen	34	34
Woensdrecht			
De Hoef, Groenling, Hoogerheide	Grondgebonden eengezinswoningen	14	14
	Grondgebonden 2 onder 1-kapwoningen (1 verkocht)	8	8
Ouwe Raedthuysplein, Hoogerheide	Appartementen	14	14
Tholen			
Laban Deurloostraat, Scherpenisse	Grondgebonden eengezinswoningen (1 verkocht)	5	5
totaal		150	150

Bergen op Zoom

In Bergen op Zoom is Stadlander een vanzelfsprekende partner als het gaat om stedelijke, her- en gebiedsontwikkeling.

Stedelijke vernieuwingsopgaven Bergen op Zoom

In 2012 is overeenstemming bereikt voor de drie grote ISV-projecten: Gageldonk-West, Borgvliet en Guido Gezellelaan. In 2013 is gewerkt aan de verdere uitontwikkeling van deze gebieden en het realiseren van de benodigde nieuwe bestemmingsplannen. Dit alles binnen de wens om samen met de markt in vernieuwend opdrachtgeverschap samen te werken om te zorgen voor effectievere resultaten.

Gageldonk-West

Gageldonk-West is een typische naoorlogse (1954) uitbreidingswijk die aan herstructurering toe is. Gageldonk-West grenst aan het historische stadscentrum en het NS station. Stadlander is dominant vertegenwoordigd met ca. 1.200 woningen (50% van het totale woningbestand in de wijk). De opgave is om gedurende een tiental jaar 568 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw in de marktsegmenten sociaal, middeldure huur en koop. Door deze nieuwe mix ontstaat er meer diversiteit in de wijk en kunnen de bewoners daadwerkelijk een wooncarrière maken binnen de wijk.

Voor het Piusplein, het centrum van de wijk, zijn in 2013 concrete plannen verder uitgewerkt. De opgave daarbij is een goed functionerend winkelgebied en zorgvoorzieningen en een wijkgebouw met diverse voorzieningen. In de loop van 2014 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht.

Herstructurering Nieuw Borgvliet

Hier zijn in samenwerking met aannemersbedrijf van Agtmaal concrete afspraken met de gemeente gemaakt over de ontwikkeling van vier bouwlocaties. De locatie Van Kaam met een verwachte bestemming van zorg heeft in 2013 vanwege bestemmingsplan problematieken averij opgelopen. De overige kleinschalige locaties zijn in 2013 verder uitgewerkt.

Guido Gezellelaan

De Guido Gezellelaan wordt op termijn de doorgaande route naar het centrum voor wie vanuit het zuiden de stad binnenkomt. Om het gebied tussen de Guido Gezellelaan en de Burgemeester Blomlaan te herontwikkelen, sloten Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom een samenwerkingsovereenkomst. De gemeente is daarbij verantwoor-

delijk voor een goede inrichting van de openbare ruimte en zal de Guido Gezellelaan zo inrichten dat de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid verbeteren. Voor Stadlander is het belangrijk een goede aansluiting te vinden met het Groene Gordijn. Stadlander herontwikkelt de oorspronkelijke 216 bestaande appartementen gefaseerd in maximaal 207 eenheden in een periode van 10 jaar. De 207 eenheden maken voor 80% van het totaal deel uit van het sociale segment, de resterende 20% betreft de vrije sector huur. Drie van de negen appartementsgebouwen zijn in 2008 al gesloopt. Op dit terrein zijn de eerste nieuwbouwappartementen als een verlenging van het Groene Gordijn voorzien. De zes nog bestaande flats worden na groot onderhoud tot ca. 2020 door geëxploiteerd.

Fort-Zeekant

In 2013 is het enigszins stil geweest over de herontwikkeling van Fort-Zeekant Scheldebalkon. De tijdelijke verhuur van de Scheldeflat is tot nader orde gecontinueerd. De gepresenteerde sloopopgave in de nabije toekomst van de eengezinswoningen, wordt in 2014 verder uitgewerkt, als ook de toekomstige gebiedsontwikkeling van het hele gebied.

Warande West

De legeringsgebouwen C, D en E op de voormalige Cort Heijligerskazerne en het vierde Pilotesgebouw

In 2013 is een integrale visie gepresenteerd op de legeringsgebouwen C, D en E, gekoppeld aan een nieuwbouwontwikkeling van ca. 25 appartementen in het plangebied het Groene Gordijn, het 4e pilotesgebouw in het park. Ondanks de integrale benadering en financiële haalbaarheid van het plan, stuitte noodzakelijke sloop tegen de borst van een aantal partijen. In 2014 wordt nader onderzocht of behoud van gebouwen realiteitszin heeft.

Pleinenplan

Renovatie Rijksmonumentale panden Sint Catharinaplein

In het kader van de drugsproblematiek en het pleinenplan heeft voormalig Wonen West Brabant vijf Rijksmonumentale panden aan het Sint Catharinaplein aangekocht. De aankoop past in onze opvatting dat het centrum versterkt moeten worden. In 2013 zijn de plannen voor de panden met huisnummers 10, 11 en Hofstraat 2 verder uitgewerkt richting realisatie. De renovatie van deze panden vormt de tweede fase bij de herontwikkeling van het plein, de openbare ruimte en de herontwikkeling van verzorgingstehuis Huize St. Catharina.

Korenmarkt

In het kader van het versterken van de binnenstad en het pleinenplan verliep in november 2013 de overeengekomen intentie tussen Stadlander en de gemeente om de ontwikkeling van de Korenmarkt vorm te geven. Vanwege het bijbehorende parkeeroplossing vraagstuk is besloten de intentieovereenkomst te verlengen om te kunnen komen tot een bredere oplossing.

Veolia-terrein (Zuidoostsingel)

In 2012 heeft de verwerving van het achterliggende binnen-terrein van de Veolia-remise plaatsgevonden. De remise was al in bezit van Stadlander. Dit maakt het mogelijk deze inbreidingslocatie integraal te ontwikkelen. In 2013 is de locatie verhuurd aan Veolia. 2013 stond voor deze locatie in het teken van de verkoop van Stationszicht aan een particuliere investeerder, vanuit de overtuiging dat deze de gewenste upgrade voor dit gebouw beter voor zijn rekening kon nemen dan Stadlander. De Veolia-locatie blijft tot 2015 in gebruik als busremise.

Halsteren

In het kader om de dorpskern vitaal te houden is er intensief overleg geweest met de gemeente over de locatie Vogelenzang met als prachtig resultaat een nieuwe ontwikkelvisie en samenwerkingsovereenkomst. De eerdere discussiepunten tussen Stadlander en gemeente zijn hierdoor naar ieders tevredenheid beslecht. De nieuwe ontwikkelvisie geeft Halsteren haar nieuwe vitale dorpskern.

Gemeente Steenbergen

Ontwikkeling nieuw dorpshart Nieuw-Vossemeer

Stadlander is voornemens de kern Nieuw-Vossemeer een flinke impuls te geven. Op de locatie van het complex de Hofjes en het verzorgingshuis de Vossemeren wordt samen met Stichting tanteLouise-Vivensis een plan ontwikkeld met 24 intramurale eenheden en zorggeschikte woningen. In 2013 is in allerijl gewerkt aan het mogelijk maken van de start van de realisatie van dit project. Mede vanwege de afhankelijkheid van subsidies. Ondanks de hoge tijdsdruk op dit project is het gelukt om voor het einde van 2013 de eerste fysieke ingrepen op de locatie uit te voeren.

Project Brede School Steenbergen

Stadlander is sinds 2009 betrokken bij de ontwikkeling van de 'Brede School Steenbergen'. Het is een mede-initiatief van de gemeente Steenbergen en de Lowys Porquinstich-

ting. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk programma voor een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en mogelijk een Slagwerkschool. In 2013 is feestelijk de eerste steen gelegd, de school wordt op korte termijn in gebruik genomen.

Mollerlocatie / De Bongerd

De opgave voor de realisatie van 34 nultreden woningen op de locatie De Bongerd in Steenbergen was er een met ambitie. Nultreden, energieneutraal en bereikbaar voor de sociale huur. Een stapeling van ambities waarmee Stadlander marktpartijen heeft uitgedaagd om met een integrale aanpak tot nieuwe oplossingen te komen. Dit proces is zo snel met doorlopen dat voor het einde van 2013 alle woningen gebouwd en verhuurd zijn.

14 + 8 woningen De Hoef

De 22 woningen maken deel uit van de tweede fase van het plangebied de Hoef. De ontwikkeling bestaat uit acht twee-onder-een-kapwoningen (gezamenlijk met de ontwikkelaar Lithos) en veertien grondgebonden nultreden sociale huurwoningen. Deze woningen zijn in 2013 opgeleverd.

Gemeente Tholen

St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk Sint-Maartensdijk-West is Stadlander met 65% van de woningen ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van het woningbezit van Stadlander en een forse wijziging van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie van de sociale structuur van Sint-Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder. Helaas ontbreekt het op dit moment binnen de gemeente Tholen aan voldoende commitment om de kern Sint-Maartensdijk integraal aan te pakken en daarmee de leefbaarheid in de "smalstad" te bevorderen. Tot die tijd neemt Stadlander slechts een aantal woningen uit de voorraad, waarvoor al sociale plannen waren opgestart.

Vestetuin

Stadlander is samen met de gemeente Tholen en Bouwfonds via een gezamenlijke grondexploitatie betrokken bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord tot woongebied Vestetuin. In 2013 realiseert Stadlander in deze fase 30 appartementen. De appartementen worden langdurig verhuurd aan zorgaanbieder De Schutse uit Sint-Annaland. Deze partij biedt identiteitsgebonden zorg aan waar veel vraag naar is vanuit de kerkelijke achterban.

Laban Deurloostraat Scherpenisse

In 2013 is na veel procedurele hobbels gestart met de realisatie van een woonservicecentrum met dorps huisfunctie en dertien huurappartementen. De direct naast het woonservicecentrum gelegen vijf grondgebonden woningen zijn in 2013 opgeleverd.

St. Annaland

In St. Annaland is Stadlander in 2013 verder in gesprek geweest met de Gemeente Tholen voor het nieuwe woonzorgcomplex, gelegen in het plangebied Havenplein.

Toelichting (nieuwbouw)projecten in uitvoering

Gemeente Bergen op Zoom:

Project Vissershaven

Op het terrein van de voormalige gemeentewerf worden 108 woningen gerealiseerd. Het project is gestart eind 2011 en ligt aan de zuidkant van het Havenkwartier in Bergen op Zoom. De moderne woningbouw met een historiserend karakter vormt een mooie aansluiting op de binnenstad.

De toekomstige bewoners zouden hun hele leven op deze locatie kunnen blijven wonen en hier hun 'wooncarrière' doorlopen. Er worden namelijk 10 appartementen in de sociale huursector gebouwd, maar ook luxere appartementen (38), 7 eengezinswoningen en 5 herenhuizen, die in de (middel)dure sector zullen komen. Ook zijn er 48 zorgappartementen ten behoeve van tanteLouise-Vivensis opgenomen.

De woningen zijn nultredenwoningen, of kunnen daar eenvoudig op worden aangepast. De klimaatinstallatie heeft een zogenaamde warmte- en koudeopslag als energiebron, wat resulteert in een lagere energierekening. De nieuwe woningen worden gebouwd rond een groen, ecologisch binnenhof met daaronder een stallingsgarage.

De oplevering van dit project staat gepland in het voorjaar van 2014.

Gemeente Tholen:

Vestetuin

Stadlander is samen met de gemeente Tholen en Bouwfonds via een gezamenlijke grondexploitatie betrokken bij de

herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord tot woongebied Vestetuin. In 2012 is de ontwikkeling eerste fase afgerond. Stadlander realiseert in deze fase 30 appartementen, welke in het 2e kwartaal van 2014 worden opgeleverd.

WoonzorgCentrum, Laban Deurloostraat te Scherpenisse

In 2013 is gestart met de realisatie van een woonservicecentrum met dorps huisfunctie en 13 huurappartementen. Oplevering in 3e kwartaal van 2014

Gemeente Steenbergen:

Project Centrumplan Nieuw-Vossemeer

Stadlander is voornemens de kern Nieuw-Vossemeer een flinke impuls te geven. Op de locatie van het complex de Hofjes en het verzorgingshuis de Vossemeren (tanteLouise-Vivensis) is gestart met de sloop van de bestaande bebouwing om hier 24 intramurale eenheden en 24 grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren.

Project Brede School Steenbergen

Stadlander is sinds 2009 betrokken bij de ontwikkeling van de 'Brede School Steenbergen'. Het is een mede-initiatief van de gemeente Steenbergen en de Lowys Porquinstichting. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk programma voor een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolsopvang en een slagwerkschool. In 2012 is de realisatie gestart en in 1e kwartaal van 2014 wordt het werk opgeleverd en in gebruik genomen.

Project De Bongerd Steenbergen

Hier worden 34 grondgebonden woningen gerealiseerd. Nul-treden, energieneutraal en bereikbaar voor de sociale huur.

Vernieuwend opdrachtgeverschap

Stadlander is van mening dat we het bestaansrecht als corporatie maar op een manier aan onze klanten kunnen laten zien. Dat is met name die dingen doen waarvoor we zijn. Het beschikbaar houden en hebben van goede huisvesting voor de doelgroep. Om reden van het minder beschikbaar zijn van geldmiddelen zoeken wij de oplossing in een vernieuwende manier van uitvragen bij allerhande activiteiten op het gebied van vastgoed. Zowel bij klacht en mutatie onderhoud, planmatig onderhoud, energie bespa-

rende maatregelen alsook bij herstructurering en nieuwbouw. Door de markt een prestatie aanbieding te vragen op basis van een aantal essentiële zaken en de hoe vraag aan de markt over te laten ontstaat er een nieuw dynamisch speelveld. Stadlander dient daarbij zeer doordacht te formuleren wat ze nu precies wil en de markt moet daarbij de creativiteit aanwenden om met totaal oplossingen te komen.

Door het middel van een andere wijze van marktuitvraag/consultatie, ingegeven vanuit het vernieuwend opdrachtgeverschap, wordt de uitvraag bij nieuwbouw van woningen en appartementen steeds nadrukkelijker gefocust op de te leveren prestatie van het complete woonproduct. De eerste cijfers (Bongerd in Steenberg en Gageldonk West te Bergen op Zoom in aanloop) tonen aan dat we daarbij meer product (hogere energiekwaliteit en woonproduct) tegen een lagere prijs geleverd krijgen. Begin 2014 moet dit worden bevestigd door de concretisering van de uitvraag voor 150 woningen in Gageldonk West. Stadlander legt daarbij nadrukkelijker dan ooit tevoren een veel grotere rol weg voor de marktpartijen en is daarbij zelf meer regisserend, sturend en toetsend in het proces en de feitelijk uitvoerende kant is veel meer bij de marktpartijen weggelegd. Aan de voorkant van het proces worden daarover dan kwaliteitsafspraken gemaakt.

Dit heeft tot gevolg dat Stadlander meer effort steekt in de voorkant van het proces maar minder in de realisatie ervan. Daardoor neemt de totale personele inzet van Stadlander op de activiteiten af en ontstaat er op die wijze een besparing in personele lasten die ingezet kan worden om toch de gewenste activiteit en kwaliteit te leveren voor de klant. Dergelijke processen zijn in 2013 op verscheidene fronten gestart en de eerste successen zijn tastbaar geworden. Een concrete vertaling daarvan zijn de volgende projecten:

De Bongerd

In Steenberg zijn 34 energieneutrale nulredenwoningen gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zijn op basis van een prestatie uitvraag, na selectie van drie partijen, gekozen als degene met de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De prijs was als een maximum meegegeven. De hoogte ervan was nog bepaald vanuit de historie op basis van EPC 0,6. Het product wat nu is geleverd is van een aanzienlijk hogere kwaliteit. Zowel op het gebied van materialen, samenstelling omgeving alsmede de energiekwaliteit.

Slim & Snel

Op het gebied van bestaand woningbezit is Stadlander al in 2012 gestart met een uitvraag (in samenspraak met Energiesprong) voor het versneld vergroenen en toekomstbestendig maken van jaren zestig bezit. Complicerende factor in dit geheel was dat in het type woning waarvan hier sprake is, Stadlander er zo'n driehonderd in bezit heeft en aangrenzend/verspreid door dat bezit nog zo'n driehonderd particulieren. Deze laatste zijn de afgelopen 30 jaar verkocht door Stadlander of haar rechtsvoorgangers aan meestal de zittende huurders. Stadlander werkt in een aankomend krimpgebied en het is dan ook van belang daarop te anticiperen nu het nog kan (woningen staan in vier gemeenten verspreid over tien dorpen). Dat houdt in dat de uitvraag aan de markt er een was die is terug te brengen tot de vraag met de volgende essenties:

- Minimale energiebesparing 45% (label B of hoger)
- Lever een nulredeoplossing
- Uitvoering in de serie van 1
- Zorg voor een aanbod aan de particulier waarbij ook een financieringsvoorstel moet worden meegeleverd.
- De woning dient na de ingreep nog minimaal 25 jaar te worden door geëxploiteerd.
- De prijs inclusief btw en bijkomende kosten mag maximaal € 45.000,- zijn.

Het aanbod wat wij hebben ontvangen heeft tot de keuze voor Reimarkt geleid. In de laatste kwartalen van 2013 is gewerkt aan de verschillende producten die in het tweede kwartaal van 2014 ter plaatse in de diverse dorpen in de Reimarktwinkel tussen het bezit aangeboden gaan worden aan huurders en particulieren.

De Stroomversnelling

Stadlander neemt vanaf 2013 deel aan De Stroomversnelling. Buiten de opgestelde en getekende overeenkomsten (SOK) is er in 2013 voornamelijk gewerkt aan de voorbereiding van prototyping. In het tweede kwartaal van 2014 worden de eerste prototypen bij Stadlander gerealiseerd. Aangezien Stadlander anticipeert op de komende krimp en vergrijzing, zetten wij niet alleen in op het versneld vergroenen naar NUL op de meter van het bestaand bezit, maar wij trekken de verduurzaming breder. Namelijk met het nulreden maken van de bestaande aan te pakken woning inclusief een focus op een sluitende business case binnen 25 jaar. Naast de grondgebonden eengezinswoning is ook de hoogbouw een onderwerp voor deze aanpak en opgave.

Verbeteren bestaand bezit met planmatig onderhoud **Algemeen**

Planmatig en preventief onderhoud zijn nodig om onze woningen ook op de lange termijn in een goede conditie te houden. En dat vinden we belangrijk want bewoners moeten met plezier in hun wijk en woning kunnen wonen. Soms voeren we dit onderhoud uit na het verstrijken van een bepaalde periode. Daarnaast wordt het onderhoud preventief uitgevoerd. Een voorbeeld is het jaarlijks controleren van de cv-installatie. Maar andere zaken pakken we aan omdat we vinden dat de conditie van een woning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd of dat de risicoanalyse van geconstateerde technische gebreken dit aangeeft. In 2013 is er voor ruim € 18 miljoen (2012: € 15 miljoen) aan planmatig onderhoud uitgegeven. Hiervan is € 8,1 miljoen als verbetering geactiveerd (2012: € 6,1 miljoen).

Stadlander startte in 2011 met het verbeteren van haar vastgoedportefeuille op het gebied van energetische prestaties. Naar aanleiding van het brancheconvenant met de overheid (20% energiebesparing in 2020) heeft Stadlander haar ambities voor 2020 vastgesteld op gemiddeld energielabel B. Dit betekent een Energie-Index (E.I.) kleiner dan 1.30.

Schilderwerk, dakbedekking, liften, installaties ed.

In 2013 hebben we aan 749 woningen schilderwerk verricht, dakbedekking vervangen en gevelonderhoud uitgevoerd. Hier is totaal in 2013 € 2,74 miljoen uitgegeven.

Schilderwerk in combinatie met Energie Besparende Maatregelen.

Bij 751 woningen hebben we op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 9,75 miljoen aan uitgegeven. Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen voorzien van HR++ glas. Daarnaast zijn ook spouwmuren en gevels geïsoleerd, installaties energiezuinig gemaakt en zonnepanelen geplaatst.

Vervangen Cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2013 hebben we 149 individuele cv-ketels vervangen door een HR ketel (Hoog Rendementsketel). Hier hebben we totaal € 213.782 aan uitgegeven.

Binnenpakketten

Op basis van prestatiegericht ketenmanagement heeft Stadlander ca. 1.009 woningen in bewoonde toestand voorzien van binnenpakketten (vervangen van douche, keuken, toilet).

Aan de renovatie van deze binnenpakketten is in 2013 totaal € 5,3 miljoen uitgegeven. Door deze ketengerichte aanpak is een klantwaardering gerealiseerd van 7,83. De norm voor 2013 was vastgesteld op 7. Productinnovatie en integrale aanpak bij circa 100 binnenpakketten heeft ertoe geleid dat de productietijd terug gebracht kon worden van 8 naar 3 dagen.

	aantal
Douche	242
Keuken	273
Douch / toilet	180
Toilet	314
Totaal	1.009

Dagelijks onderhoud 2013

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. In 2013 is hier ruim € 12,3 miljoen aan uitgegeven (2012: € 11,6 miljoen).

Voor € 9,2 miljoen (2012: € 8,6 miljoen) betreft dit reparatie- en mutatieonderhoud. Reparatieonderhoud zijn kleine herstellingen op verzoek van de klant en mutatieonderhoud gaat over het opknappen van woningen bij verhuizingen.

Daarnaast is € 2,9 miljoen uitgegeven aan werkzaamheden die betrekking hebben op de vervanging van douche, keuken, toilet en cv vervanging. Deze werkzaamheden veelal tegelijkertijd met het mutatieonderhoud uitgevoerd. De overige € 400.000 wordt uitgegeven aan schades, leefbaarheid en medische aanpassingen.

Duurzaamheid **Energielabeling**

De registratie van de energielabels van alle woningen van Stadlander zijn in één uniform softwarepakket, VABI-energie, geregistreerd. Deze beschikbare gegevens leveren een

belangrijke bijdrage in de informatievoorziening voor zowel de interne processen als ook het Energieloket. Het Energieloket fungeert hierbij als de informatiebron op het gebied van energiebesparing naar alle klanten. Onderstaande tabel toont de verbetering van het Energie-Index (E.I.) ten opzichte van voorgaande jaren, de benchmark en het landelijk gemiddelde voor woningcorporaties

Energie-index (EI)	Stadlander	Benchmark	Landelijk
Gemiddelde doel EI 2018	1,32	-	-
Gemiddelde doel EI 2013	1,66	nog niet bekend	nog niet bekend
Gemiddelde doel EI 2012	1,68	1,66	1,86
Gemiddelde doel EI 2011	1,74	1,77	1,86
Gemiddelde doel EI 2010	1,8	1,77	1,86
Gemiddelde doel EI 2009	1,8	1,79	1,92
Gemiddelde doel EI 2008	1,81	1,85	1,92

De energieambitie voor het woningbezit in het ondernemingsplan van Stadlander betekent dat het van gemiddeld label D naar gemiddeld label B getransformeerd moet worden. In 2011 zijn de eerste projecten gestart. Categorie B heeft een energie-index tussen 1,06 – 1,30. Voor categorie C is dit 1,30-1,60.

Onderstaande tabel toont het resultaat van de uitgevoerde energie besparende maatregelen vanaf 2011 tot heden.

Labelverdeling 2013 versus 2012 en 2011			
label	2011	2012	2013
A++	0,00%	0,01%	0,25%
A+	0,00%	0,34%	0,37%
A	4,20%	6,06%	7,66%
B	13,00%	14,83%	17,48%
C	31,10%	31,20%	28,58%
D	29,70%	27,51%	26,34%
E	11,40%	10,92%	10,10%
F	7,40%	6,30%	6,48%
G	3,20%	2,82%	2,74%
	100%	100%	100%
% groene labels	48,30%	52,44%	54,34%

Categorieën:

Het bewonersparticipatieproces verloopt nu zoals opgenomen in het plan van aanpak. Als leidraad om te komen tot een keuze van participatievorm hanteren we drie categorieën:

- Categorie 1: Complexen met een bouwjaar voor 1960
Meerdere maatregelen nodig voor verbetering van de energetische kwaliteit, veel inspanning nodig voor participatie van de bewoners.
- Categorie 2: Complexen met een bouwjaar tussen 1960 en 1982
Enkele maatregelen nodig voor verbetering van de energetische kwaliteit, gemiddelde inspanning nodig voor participatie van de bewoners.
- Categorie 3: Complexen met een bouwjaar na 1983
Eenvoudige maatregelen nodig voor verbeteren van energetische kwaliteit, matige inspanning nodig voor participatie van de bewoners.

Onderstaande tabel toont de Energie-Index (E.I.) per categorie.

Gemiddelde Energie-Index (E.I.) per categorie		
		E.I.
Categorie-1	Bouwjaar tot 1960	2,19
Categorie-2	Bouwjaar 1960-1982	1,76
Categorie-3	Bouwjaar vanaf 1983	1,23

Bewonersparticipatie t.b.v. energiebesparende maatregelen

In 2013 zijn bij 1174 woningen enquêtes uitgezet onder de klanten van Stadlander voor het verbeteren van de energiebesparende maatregelen. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven in onderstaande tabel.

uitgezette enquêtes	aantal retour	akkoord	niet akkoord	% retour	% akkoord	% niet akkoord
1174	956	751	205	81,43	78,55	21,45

Stadlander heeft in 2013 € 9,75 miljoen aan deze werkzaamheden uitgegeven. Hiervan was € 3,2 miljoen van projecten uit 2012 die in 2013 zijn opgeleverd.

In 2013 heeft de adviseur duurzaamheid en energie het taakaccent gekregen om zijn werkzaamheden terug over te dragen aan de gebiedsconsulenten en die te begeleiden. Dit betekent dat de participatiewerving in 2013 door de gebiedsconsulenten is uitgevoerd. Zij kennen nu hun rol. De deelname aan het EBM project is in 2013 iets teruggelopen ten opzicht van 2011 en 2012. De oorzaak hiervan heeft gedeeltelijk met de overdracht van de werkzaamheden te maken (leerproces), maar voor het grootste gedeelte heeft het te maken met het aanbieden van dakisolatie en enkelvoudige voorzieningen (alleen zonnepanelen). Voor het aanbrengen van dakisolatie dient de zolder bereikbaar te zijn. Dit vraagt van de klant dat hij eventuele zelf aangebracht voorzieningen op zolder dient te verwijderen of op te ruimen. Afgelopen jaar is gebleken dat de klant hier in beperkte mate toe bereid is.

Gebruikte middelen:

Het afgelopen jaar zijn verschillende participatiemiddelen toegepast om klanten te informeren. Uitgangspunt hierbij is duidelijk zijn in wat Stadlander wel en niet kan bieden. Welke besparing levert het op voor de klant, welke huurverhoging vragen we, welke overlast veroorzaken de werkzaamheden, hoe lang duren de werkzaamheden, wanneer starten we en wanneer zijn we klaar.

De volgende middelen zijn in 2013 toegepast:

- Mailing met informatie energiebesparende maatregelen.
- De Energiekaart met maatregelen is getransformeerd in Woonlasten bespaarkaart met daarop de besparingsberekening en huurverhoging. Waarbij de focus ligt op de besparing.
- Het actief bellen van klanten.
- Huisbezoeken, “keukentafelgesprekken”.
- Open dag in proefwoning.
- Bewonersbijeenkomst.
- Uitnodiging flyers voor open dag persoonlijk aanbieden.
- Nieuwsbrief verstuurd aan het begin van het jaar.
- Deelname aan energiemarkten in de gemeente Bergen op Zoom en Woensdrecht.
- Dienstencheque getransformeerd naar Stadlander waardecheque.

Vanaf 2012 biedt Stadlander een vraag-gestuurde energie besparende maatregel aan met betrekking tot het leveren en plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen. Op eigen verzoek van de huurder zijn op die manier in 2012 700 woningen voorzien van zonnepanelen tegen een huurverhoging. In 2013 is de vraag naar zonnepanelen teruggelopen naar 500 woningen. In totaal zijn er nu ongeveer 1200 woningen van Stadlander vraag-gestuurd voorzien van zonnepanelen.

Het energieloket 2013

Iedere huurder van Stadlander kan vanaf 18 maart 2013 beschikken over Mijn Stadlander. Dat is een persoonlijke pagina op de website van Stadlander, die heel veel mogelijkheden biedt. Zoals het raadplegen en beheren van eigen gegevens, het doorgeven van een reparatieverzoek en het plannen van een afspraak of het signaleren van woonfraude of overlast.

In 2013 is het Energieloket achter deze persoonlijke pagina van de website geplaatst. Hierdoor is het inlogaccount voor het Energieloket vervallen. Met het inlogaccount van mijn Stadlander kan de klant direct naar het Energieloket. Vanaf dit moment was er een lichte toename van het aantal bezoekers aan het Energieloket waar te nemen. Voor de communicatie van de projecten voor het uitvoeren van energie besparende maatregelen is een verwijzing opgenomen via Mijn Stadlander naar het Energieloket. Hiermee willen we bereiken dat deelnemers aan deze EBM projecten voortdurend optimaal geïnformeerd over de toegepaste technische installaties in de woning. Bijvoorbeeld door het raadplegen van de gebruikershandleidingen en instructiefilm-

pjes over deze installaties.

Eind 2013 zijn er aanvullende gebruikershandleidingen en instructiefilmpjes gemaakt voor energiebesparende maatregelen voor spouw-, vloer- en dakisolatie en de montage van zonnepanelen.

Daarnaast is op de energiemarkten van de gemeente Bergen op Zoom en Woensdrecht in combinatie met Mijn Stadlander ook het Energieloket gepromoot.

Domotica

Stadlander voert al een aantal jaren het beleid om ten aanzien van de toenemende vergrijzing en zorgvraag haar woningen te voorzien van een basis domotica infrastructuur. Die infrastructuur moet het mogelijk maken om op termijn naast de elektronische deurontgrendeling ook allerlei zorg- en/of gemakdiensten aan te bieden.

In 2013 heeft Stadlander een groot aantal woningen voorzien van de basis domotica infrastructuur. Deze infrastructuur bestaat uit een "Slim Kastje" en een "Slim Slot". Standaard worden deze voorzieningen aangebracht in nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt dit vraaggestuurd gedaan bij een woningmutatie en op individueel verzoek van de klant.

Het voorgenomen aantal geplande voorzieningen is in 2013 helaas niet gerealiseerd. Dit komt doordat er minder geschikte mutatiwoningen beschikbaar waren en door een daling van de mutatiegraad. Naar aanleiding hiervan heeft Stadlander medio 2013 overeenstemming bereikt met de leverancier en de planning hierop aangepast.

Het afgelopen jaar heeft Stadlander ook de ambitie gehad om de opgedane ervaringen te delen en te promoten in de regio. Hierdoor hebben meerdere woningcorporaties uit Brabant en Zeeland interesse getoond voor dit unieke concept.

Landelijk bleef dit unieke concept ook niet onopgemerkt. Op 11 september ontvingen Stadlander en de leverancier Eurocom Group de "Eurocloud Award publieke sector". Door de combinatie van domotica en het toepassen van Cloud technologie zijn Eurocom Group en Stadlander erin geslaagd bewoners een betere en veiligere woon- en zorgervaring te bieden. Doordat de bewoner centraal is gesteld en de toepassing van Cloud technologie bij de ontwikkeling van het concept heeft dit geleid tot innovatie in het zorgproces. Door deze Cloud technologie kunnen

functionele wijzigingen naar aanleiding van bijvoorbeeld gewijzigde wet- en regelgeving ook direct in het platform worden doorgevoerd. Kortom een zeer maatschappelijke en relevante "case".

Hoofdstuk 5. Interne organisatie

Reputatiemanagement en communicatie

De implementatie van de nieuwe huisstijl en het betrekken van onze medewerkers bij het uitdragen van de identiteit van Stadlander, waren de onderwerpen van de voorgaande jaren. In 2013 organiseerden we onze eerste Algemene Belanghoudersvergadering en hielden we de nulmeting van onze reputatiemonitor.

Algemene Belanghoudersvergadering

Voor de realisatie van onze doelstellingen werkt Stadlander samen met veel partners. Met hen overleggen we gedurende het jaar in meer of mindere mate. In april hield Stadlander haar eerste Algemene Belanghoudersvergadering om onze verankering met de samenleving opnieuw vorm te kunnen geven. We begrijpen namelijk heel goed dat er tegenwoordig veel kritiek is op woningcorporaties.

Honderdtwintig bestuurders en vertegenwoordigers van gemeenten, politiek, maatschappelijke zorg en welzijnsinstellingen, huurdersbelangenverenigingen, dorpsraden en bouwondernemingen kwamen bijeen in de Sprengel op Vrederust. Aan de hand van enkele prikkelende stellingen konden ze mee beslissen over de koers die de corporatie vaart. Later gaven de aanwezigen via stemkastjes aan welke van de in 2015 mogelijk te starten projecten die Stadlander op de rol heeft staan, prioriteit verdienen.

Reputatiemonitor Stadlander

De zakelijke stakeholders die zich aanmeldden voor de belanghoudersvergadering, ontvingen de uitnodiging om deel te nemen aan een online enquête. Wij zijn benieuwd naar wat de verschillende partners van belang vinden voor de beeldvorming van een woningcorporatie en hoe goed of slecht Stadlander in hun ogen op deze gebieden presteert. In de reputatieaanpak van Stadlander fungeren zeven reputatiethema's als rode draad. Op basis van deze thema's zijn 24 stellingen geformuleerd en in de enquête aan 146 stakeholders voorgelegd. 32,2% van de belanghouders hebben op basis van hun eigen ervaring met de organisatie een oordeel gegeven over de prestatie van Stadlander en hebben tegelijkertijd aangegeven hoe belangrijk ze elk element vinden. Uit de resultaten blijkt dat de reputatie over het algemeen in orde is.

Stadlander heeft 'Aansluiten bij de behoefte van de klant' als belangrijkste reputatieonderwerp gedefinieerd. Alle respondenten erkennen het belang en beoordelen Stadlander met

een 7,17 op dit onderwerp iets onder de gemiddelde beoordeling (7,24) in dit reputatieonderzoek. Op de communicatie-aspecten liggen de beoordelingen dicht bij elkaar. De corporatie scoort het hoogst op de stellingen 'Stadlander is open in haar communicatie' (60% eens / 11,1% oneens) en 'Stadlander is oprecht in haar communicatie' (62,2% eens / 4,4% oneens). Op de stellingen 'De communicatie van Stadlander is consistent en duidelijk' (48,9% eens / 11,1% oneens) en 'De communicatie van Stadlander is onderscheidend en herkenbaar' (51,1% eens / 13,3% oneens) scoren we lager. Dit biedt potentie voor verbetering.

De gemiddelde scores liggen voor alle thema's tussen de 7,0 en 7,5. De thema's 'Maatschappelijk verantwoord', 'Goede werkgever' en 'Financiële prestaties' presteren boven gemiddeld. Scores op de thema's 'Governance' en 'Innovatief' blijven een ietwat achter. Als we de scores vergelijken met de sector en ze langs de uitkomsten van de benchmark Building Business Reputatie Monitor 2012 leggen, blijkt dat Stadlander op vrijwel alle reputatiethema's boven het corporatiebrede gemiddelde scoort.

Personeel & Organisatie

	2013	2012
Formatie kern	150,9	153,8
Formatie flexibel	4,3	5,9
Formatie ziektevervanging	2,7	5,2
Formatie boventalligen	1,0	6,0
Aantal (gewogen) VHE's	15.613	15.778
Aantal VHE's per FTE	101	99
Aantal medewerkers kern	174	177
Aantal medewerkers flexibel	9	7
Man / vrouw	48% / 52%	49% / 51%
Fulltime / parttime	59% / 41%	61% / 39%
Instroom (kern en flexibel)	4,9%	8,5%
Doorstroom (kern en flexibel)	2,2%	3,7%
Uitstroom (kern en flexibel)	8,7%	9,6%
Instroom aantal stagiaires	18	7
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	4,0%	5,0%
Kort verzuim	1,0%	0,8%
Lang verzuim	3,0%	4,2%
Zwangerschapsverlof	0,2%	0,5%
Verzuimfrequentie	1,0	1,0
Niet verzuimende medewerkers	38%	48%

Ontwikkeling

- In het organisatie- en formatieplan is de formatie vastgesteld op 156,7 FTE. In 2013 is hiervan 150,9 FTE ingevuld. In de flexibele schil zitten functionarissen waarmee in het organisatie- en formatieplan geen rekening is gehouden en waarvan het MT besloten heeft dat deze noodzakelijk zijn voor het voeren van een efficiënte organisatie. Zo is er o.a. besloten om een (strategisch) inkoper aan te trekken en een programmaleider vernieuwend opdrachtgeverschap.

- In 2013 is opnieuw veel aandacht besteed aan de inzetbaarheid van medewerkers en het voorkomen en beperken van verzuim. Centrale vragen zijn steeds: 'wat kan ik wel en wat heb ik daarvoor nodig?' Hierbij kan gedacht worden aan thuiswerken, hulp van collega's, taxivervoer en inzet van hulpmiddelen.

Reorganisatie

Vanwege de verhuurders- en saneringsheffingen wordt een forse aanslag gedaan op de financiële positie van Stadlan-

der. Stadlander wil desondanks haar volkshuisvestelijke koers vasthouden. Volkshuisvesting is immers ons bestaansrecht. Onze enige legitimatie. De besparingen zullen voor een belangrijk deel in de beheerkosten moeten worden gerealiseerd. Daarom heeft de bestuurder in maart 2013 een reorganisatie afgekondigd. Vanaf 2016 moeten maatregelen leiden tot een besparing van ca. € 2,0 miljoen (10 tot 15%) op beheerkosten. Vanwege de veranderingen in de omgeving, het werkdomein en verdienmodel is besloten om de missie, visie en strategie te herijken en geen kaasschaafmethode (van alles wat minder) toe te passen. Verschillende analyses en sessies met onder meer medewerkers hebben geleid tot de notitie 'van dromen naar doen'. Hierin is beschreven hoe onze droomcorporatie er op de langere termijn uitziet en welke concrete maatregelen op de kortere termijn nodig zijn om doelen te realiseren. Zowel de ondernemingsraad als de huurdersbelangenorganisaties hebben een positief advies afgegeven en samen met hen en medewerkers wordt de droomcorporatie langzaam vorm gegeven.

Door een optimale inzet en gebruik van ICT, vernieuwend opdrachtgeverschap en een nieuw klantconcept kan Stadlander het aantal FTE's in 2015 terugbrengen. Met de vakbonden is in 2013 gesproken over een sociaal plan en in december lag er een onderhandelingsakkoord.

RI&E

Werknemers hebben recht op een veilige en gezonde werkplek. Dit recht is verankerd in de Arbwet. De werkgever is primair verantwoordelijk voor een werkplek die voldoet aan wettelijke normen en is verplicht te onderzoeken of en welke veiligheids-, gezondheids-, en welzijnsrisico's het werk met zich mee kan brengen voor werknemers. Een dergelijk onderzoek, de risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E), is in 2013 opgestart. Stadlander heeft deze met behulp van een instrument van FLOW zelfstandig uitgevoerd. Externe toetsing vindt in 2014 plaats. Voor geconstateerde risico's zal een actieplan worden uitgewerkt.

Stuurinformatie (Barometer)

Stadlander gebruikt de door haar zelf ontwikkelde Barometer als stuur- en rapportage-instrument. In 2013 is dit instrument verder uitgerold over alle afdelingen. Het instrument wordt sindsdien niet meer alleen door management en middenkader gebruikt, maar ook op de werkvloer. Om de laagdrempeligheid te bevorderen zijn ook detailrapportages

samengesteld, waarmee de kpi's en onderliggende gegevens zelfs op adresniveau kunnen worden beoordeeld. Daarnaast is het systeem verder ontwikkeld, met name op het terrein van de projectadministraties. Daarbij is onder anderen de mogelijkheid om te werken met prognoses ingevoerd. Dit verbetert de stuurmogelijkheden voor projecten aanzienlijk. In 2013 is dit als test in gebruik genomen voor onderhoudsprojecten. In 2014 zal dit ook voor de andere projectsoorten worden ingevoerd.

Via de Barometer kwam aan het licht dat een aantal sub-administraties tekortkomingen vertoonden. Het management heeft hierop geanticipeerd en vol ingezet op verbetering van deze tekortkomingen. Eind 2013 waren daarin slagen gemaakt, in 2014 zal verder worden gewerkt aan kwalitatieve verbeteringen van de sub-administraties.

Interne controles en processen

Bij Stadlander is een aparte medewerker AO/IC aangesteld die onder meer als taak heeft de onafhankelijke interne controller te ondersteunen bij zijn controlewerkzaamheden. Voor 2013 is een intern controleplan vastgesteld door de commissarissen. Dit plan loopt van 1 april 2013 tot en met 31 maart 2014. Op basis van een risicoanalyse is bepaald welke processen in 2013 onderwerp van Interne controle zijn. Op 31 december lag de uitvoering van het plan op schema. De uitkomsten worden gerapporteerd aan bestuur en management, en via de Barometer ook aan de Raad van Commissarissen. Ook de externe accountant krijgt inzicht in de uitkomsten, en maakt daar waar mogelijk gebruik van.

Voor 2014 is de risicoanalyse geactualiseerd en een nieuw intern controleplan vastgesteld.

Naast de interne controles is verder gewerkt aan het beschrijven van de processen. Eind 2013 waren alle belangrijke klantprocessen beschreven en vastgesteld. Verder zijn alle financiële en P&O processen in concept beschreven. Deze worden in 2014 ter besluitvorming doorgestuurd naar het bestuur.

Integriteit

In 2013 hebben het bestuur, de commissarissen en alle personeelsleden deelgenomen aan een workshop over integriteit. Daarin zijn onder andere dilemmadiscussies gehouden. Deze workshops waren een opmaat om te komen tot een Stadlander integriteitscode. Uit de workshops

is duidelijk geworden hoe iedereen dacht over integriteit en wat de belangrijkste thema's zijn. De rode draad bleek aanspreekbaarheid te zijn. Begin 2014 is de integriteitscode vastgesteld, die de toepasselijke titel "Stadlander, een aanspreekbare organisatie" heeft gekregen. In maart 2014 zal de code worden gepresenteerd aan het personeel, waarna de grootste uitdaging wacht: het levend houden van de code.

Naar aanleiding van de integriteitsworkshops is over één medewerker een klokkenluidersmelding ontvangen die over meerdere zaken ging. Deze zijn door de interne controller onderzocht. Merendeels bleken ze gegrond. Tegelijkertijd bleek ook dat de betreffende medewerker al was aangesproken en gesanctioneerd door zijn direct leidinggevende. Naast de melding zijn uit de workshops ook veel vragen en opmerkingen gekomen over integriteit. Deze zijn meegenomen bij het samenstellen van de nieuwe integriteitscode.

Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording

Onzekere toekomst

Eind augustus 2013 hebben het kabinet en Aedes principe-afspraken gemaakt over de organisatie van het werkdomein van woningcorporaties en het toezicht in de sector. Corporaties kunnen sociale huurwoningen (DAEB) blijven bouwen en verhuren en een bijdrage leveren aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van gemengde wijken waar commerciële partijen dat laten afweten. Ook kunnen corporaties middeldure huurwoningen (niet-DAEB) bouwen als het volkshuisvestelijk beleid van een gemeente daarom vraagt en als daarvoor geen commerciële partijen te vinden zijn. Corporaties moeten die taken wel binnen de organisatie scheiden, omdat ze alleen voor sociale huurwoningen voordeel hebben in de vorm van garanties op leningen.

Een belangrijk onderdeel van de hierboven geschetste principe-afspraken is de verhuurdersheffing. Naast de verhuurdersheffing moet Stadlander ten behoeve van Vestia en andere corporaties de komende jaren een saneringsheffing betalen. Als de plannen ongewijzigd doorgaan, betekent dit dat Stadlander jaarlijks ongeveer € 13 miljoen extra moet afdragen. Als we geen maatregelen zouden nemen, komt onze financiële en volkshuisvestelijke continuïteit ernstig in gevaar.

Naast de noodzakelijke besparingen als gevolg van de heffingen is er sowieso reden om ons, drie jaar na de fusie, af te vragen of de organisatie efficiënt functioneert en of er maatregelen nodig zijn om daarin verbeteringen aan te brengen. Tegen de achtergrond dat we ons als maatschappelijk georiënteerde onderneming permanent moeten inspannen om duurzaam een maximale volkshuisvestelijke prestatie te leveren, zijn er door het managementteam al stappen gezet om verbeteringen en veranderingen in gang te zetten. Door de heffing komt daar wel een veel grotere druk op te staan; zowel qua tijd als opbrengst.

Uitgangspunten van Stadlander zijn:

- Onze volkshuisvestelijke taak ook op termijn blijven uitvoeren. Dat is ons bestaansrecht en onze enige legitimatie. Dat betekent dat wij een transformatieopgave hebben van ongeveer 3% per jaar. Sloop en vervanging door nieuwbouw, met een investeringsbedrag van ongeveer € 40 miljoen per jaar, maken daar essentieel onderdeel van uit.

- Investeren in onze voorraad zodanig dat wij in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. Dit tegen de achtergrond van afspraken over energiebesparing in de bestaande voorraad en de beheersing van woonlasten.

- Uitgaven doen die de leefbaarheid op peil houden.

Deze volkshuisvestelijke opgave is het minimale wat van ons verwacht mag worden en is cruciaal om een duurzame en gezonde kasstroom te borgen.

Richtlijn jaarverslaglegging

De jaarrekening 2013 is opgesteld conform de richtlijn 645. Dit houdt o.a. in dat:

- Er onderscheid wordt gemaakt tussen het sociale vastgoed (DAEB-bezit dat gewaardeerd wordt tegen bedrijfs-waarde) en commercieel vastgoed (niet-DAEB-bezit waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat)
- Voor het sociaal vastgoed zien wij ons als beheerder en voor het commerciële deel als belegger.
- Splitsing DAEB / niet-DAEB o.b.v. € 681,00 grens

Jaarresultaat

Over 2013 heeft Stadlander een nadelig resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen behaald van € 43,5 miljoen. Over 2012 was dat een verlies van € 6,4 miljoen.

Belangrijkste mutaties resultaat ten opzichte van 2012:

Hogere huuropbrengst	+/+ €	3,2 miljoen
Hogere afschrijvingslast	-/- €	5,8 miljoen
Hogere overige waardeveranderingen	-/- €	17,7 miljoen
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-/- €	9,2 miljoen
Hogere onderhoudslasten	-/- €	2,0 miljoen
Hogere bedrijfslasten	-/- €	3,0 miljoen
Vennootschapsbelasting	-/- €	2,7 miljoen
Overige (kleinere) verschillen	+/+ €	0,1 miljoen
		<hr/>
Nadeel ten opzichte van 2012	-/- €	37,1 miljoen

Hogere huuropbrengst

De stijging van de huuropbrengsten wordt enerzijds veroorzaakt door de huurverhoging per 1 juli 2013 van gemiddeld 2,9% en de huurharmonisatie bij mutatie en anderzijds door opleveringen in 2012 en 2013.

Hogere afschrijvingslast

In 2013 is een extra afschrijvingslast genomen vanwege het feit dat de resterende looptijden in de sub administratie gelijk gesteld zijn aan de looptijden in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze eenmalige correctie leidt tot een hogere afschrijvingslast van € 3,8 miljoen. De overige € 2,0 miljoen betreft reguliere hogere afschrijvingen.

Hogere overige waardeverminderingen

Onder deze post worden de negatieve waardemutaties opgenomen in de sociale woningportefeuille van Stadlander. Deze portefeuille wordt in de balans gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is in 2013 fors afgenomen aangezien in 2013 de verhuurdersheffing is ingerekend tot einde looptijd van het complex. Niet de volledige afname van de bedrijfswaarde wordt hier gepresenteerd, maar alleen de afname van die complexen woningen waar door de waardedaling de waarde onder de waarde op historische kostprijs komt, in deze een waarde verandering van materiële vaste activa van € 19,8 miljoen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Onder deze post wordt de negatieve waardemutatie van het commerciële vastgoed (niet-DAEB) verantwoord. De marktwaarde van deze woningen en van het overig vastgoed (BOG) is ook in 2013 nog steeds onderhevig geweest aan een daling, zo ook de vastgoedportefeuille van Stadlander. Vandaar de mutatie van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoed portefeuille € 7,5 miljoen.

Hogere onderhoudslasten

De onderhoudsuitgaven zijn in 2013 circa 10% hoger dan in 2012. Dit wordt vooral veroorzaakt door het planmatig onderhoud dat hoger ligt dan in het vorige jaar.

Hogere bedrijfslasten

De hogere bedrijfslasten worden volledig veroorzaakt door de heffing voor saneringssteun van ruim € 3,3 miljoen. De verhuurdersheffing was in 2013 ongeveer gelijk aan de heffing voor bijzondere projectsteun wijkaanpak in 2012 (€ 0,3 miljoen).

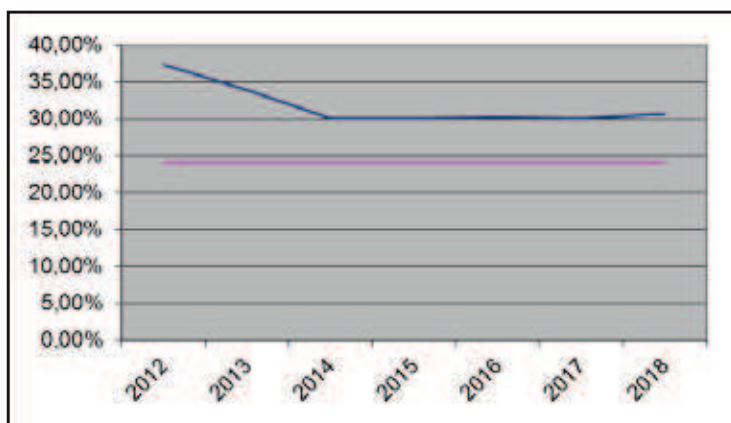
Vennootschapsbelasting

De post belastingen neemt ten opzichte van 2012 met ruim € 2,7 miljoen toe. Het verschil in de acute belastingen is gering met een toename van circa € 336.000. De acute belastingplicht is met ruim € 2,1 miljoen voorzichtig ingeschat en bij het samenstellen van de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2013 zal worden bezien of de fiscale positie van Stadlander verder geoptimaliseerd kan worden.

De overige verschillen worden verklaard door een verbeterde inschatting van de belastinglatenties eind 2013. Deze latenties betreffen de tijdelijke verschillen tussen de fiscale en bedrijfseconomische resultaatbepaling met betrekking tot transitorische rente en toekomstige verkopen.

Financiële meerjarenprognose

Bij de vaststelling van het nieuwe 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. Voor de solvabiliteit betekent dit dat deze 10% boven de door het CFV gestelde ondergrens van 21,5% moet liggen, dus op 24%. Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld (Hierin zijn de bezuinigingsmaatregelen voor de komende jaren ingerekend):



Beoordeling door toezichthouders

In 2013 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) de financiële prestaties van Stadlander over 2012 en de prognoses voor 2013-2017 getoetst. Begin 2013 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Beide instellingen hebben op beide onderdelen een positieve beoordeling gegeven. Ook is Stadlander ten aanzien van de stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille positief beoordeeld.

Treasury

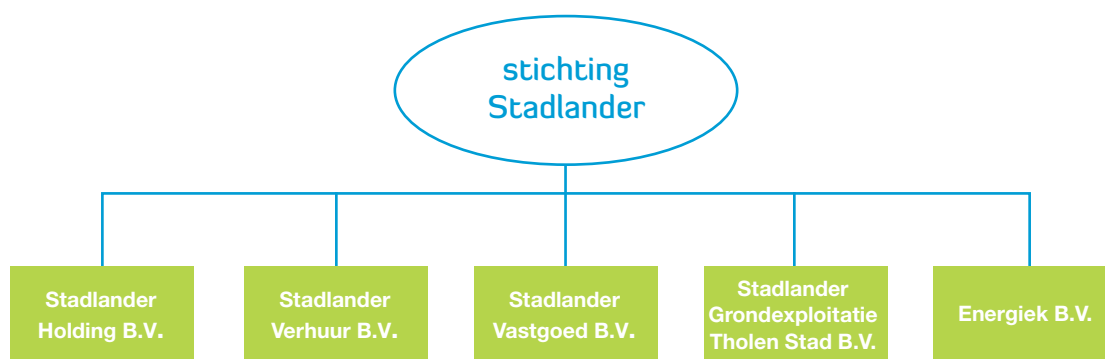
Sinds de problematiek bij Vestia is veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. Ook Stadlander heeft swaps voor in totaal € 80 miljoen (ca. 15% van de leningportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge, dit wil zeggen dat er geen open posities zijn waarmee 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. € 14,5 miljoen negatief. Het lijkt nadelig dat de rente zo laag staat, maar voor Stadlander is het gezien de financieringsbehoefte in de toekomst gunstig als de rente laag blijft gezien de verjongings-opgave van Stadlander en de daarbij behorende financieringsbehoefte. In 2013 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

Stadlander heeft in 2013 geen nieuwe leningen afgesloten aangezien er in de loop van 2011 al een vijftal leningen was afgesloten, ieder groot € 20 miljoen, waarmee de financieringsbehoefte voor de jaren 2012 en 2013 was afgedekt.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2013 gedaald naar 4,09% (was 4,19%) inclusief de derivaten. Exclusief derivaten bedroeg de gemiddelde rente eind 2013 3,50% (was 3,68%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningportefeuille, ook wel duration genoemd, is stabiel gebleven op 9,2 jaar.

Nevenstructuur

De verbindingenstructuur is eind 2011 vereenvoudigd en geharmoniseerd. De nevenstructuur ziet er per 1 januari 2012 als volgt uit (Stadlander is 100% aandeelhouder van de vennootschappen):



In de statuten en het Verbindingenstatuut van Stichting Stadlander is bepaald dat voor alle besluiten die het bestuur neemt als aandeelhouder en/of bestuurder van een BV, en die aan goedkeuring van de raad van commissarissen zijn onderworpen binnen Stichting Stadlander, op een gelijke wijze aan de goedkeuring van de raad van commissarissen zijn onderworpen van Stichting Stadlander. In de statuten van de betreffende BV's is bovendien een gelijke lijst van besluiten opgenomen als in die van Stichting Stadlander.

Stadlander Vastgoed BV

In deze Vastgoed BV zijn in het verleden door een voormalig fusiepartner alle niet sociale woningbouw activiteiten ondergebracht. Het bezit bestaat overigens uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De Tweede Kamer heeft 5 juli 2012 unaniem de nieuwe Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) aangenomen. Deze nieuwe Woningwet behandelt onder meer het werkdomein van corporaties, het toezicht, governance, scheiding tussen taken met staatssteun en activiteiten zonder staatssteun, etc. Ook worden er strengere eisen gesteld aan het aangaan van verbindingen en het bestuur en toezicht bij de verbindingen. Inmiddels is duidelijk dat minister Blok de nieuwe wet gaat aanpassen door middel van een novelle. Daarnaast moet nog veel geconcretiseerd worden in algemene maatregelen van bestuur. Als hierover meer duidelijkheid bestaat, zal besloten worden hoe verder om te gaan met deze vennootschap en het bezit. 2013 is afgesloten met een verlies van € 144.000,-.

Stadlander Holding BV

In deze BV hebben in 2013 geen activiteiten plaatsgevonden.

Stadlander Verhuur BV

In deze vennootschap hebben in 2013 ook geen activiteiten plaatsgevonden, er is sprake van een lege BV.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV

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 voor 1/3e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie BV ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. De eind 2011 nog sluitende grondexploitatie is in 2013 bijgesteld aan de veranderde marktomstandigheden en volgens deze prognose sluit deze met een verlies van circa € 5,85 miljoen. Voor de verwachte verliezen is binnen Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. in 2011 een voorlopige voorziening van € 3 miljoen getroffen. Het voorlopige verlies in 2013 bedraagt ruim € 7.000,-, de cijfers van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. waren nog niet beschikbaar.

Energiek BV

In deze BV 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). De duurzame installaties in de complexen die in aanbouw zijn, De Bongerd en Vissershaven, zullen vanuit Energiek B.V. geëxploiteerd gaan worden. Over 2013 is een verlies van € 11.000,- gerealiseerd.

Deelnemingen

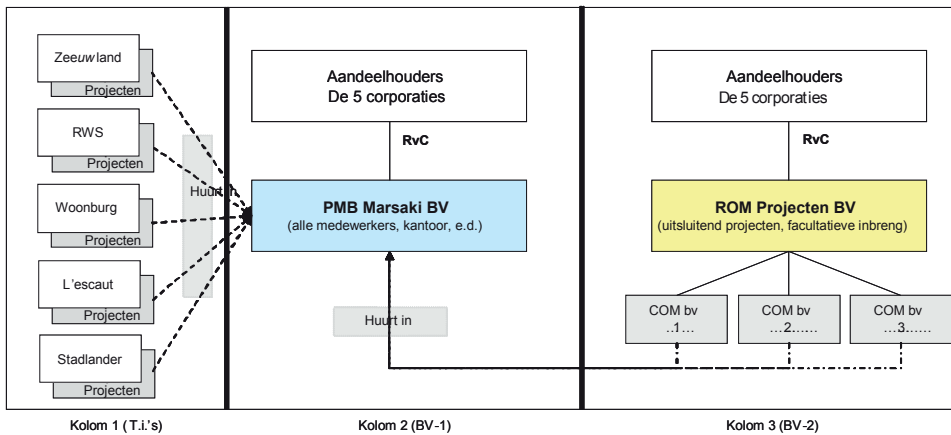
ROM Projecten B.V. (voormalig deel Marsaki)

Het voormalige Marsaki is gesplitst in 2 ondernemingen en de structuur is per 1 januari 2012 als volgt: Stadlander is per 2 januari 2012 uitgetreden uit de Projectmanagementbureau PMB Marsaki B.V. en is vanaf dat moment alleen nog aandeelhouder van de ROM Projecten B.V.

In ROM Projecten B.V. is Stadlander verantwoordelijk voor de projecten en resultaten in de 'eigen' (geregeld via geletterde aandelen) Tholen.com B.V. In deze vennootschap worden de lopende projecten afgebouwd. Het enige project dat nog resteert, betreft het woonservicecentrum te Scherpenisse dat in 2014 opgeleverd wordt en na oplevering wordt besloten hoe deze deelneming beëindigd gaat worden.

Daarnaast heeft ROM Projecten B.V. een 100% deelneming genaamd Regio B.V. In deze vennootschap werden in het verleden projecten ontwikkeld buiten het werkgebied van de aandeelhouders. Voor het ontwikkelen van deze projecten is vóóraf toestemming vereist van alle aandeelhouders. Stadlander is voor 1/5e deel gerechtigd in de resultaten van deze BV.

De winst van de totale deelnemingen bedraagt in 2013 € 418.000,-.



Stichting Woonwagengebeher Zuid-West Nederland

Op 25 oktober 2000 is door een achttal corporaties de Stichting Woonwagengebeher West-Brabant opgericht. Sinds de overname van standplaatsen en woonwagens in Zeeland is de naam in 2009 gewijzigd in Stichting Woonwagengebeher Zuid-West Nederland.

Het doel van de stichting is tweeledig:

- woonwagengestandplaatsen 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;
- de haar in eigendom toebehorende woonwagengestandplaatsen en woonwagens te beheren en een goed beleidsmatig beheer dienaangaande 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 daar er geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts van een duurzame financiële band. Ultimo 2013 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant en Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 242 standplaatsen en 56 huurwoonwagens. Deze aantallen zijn inclusief de 40 standplaatsen en 22 huurwoonwagens van Stadlander die op 29 juli 2013 aan de stichting zijn overgedragen. Omdat de exploitatie van standplaatsen en woonwagens per definitie verliesgevend is, is bij de overdracht ruim € 1 miljoen bijbetaald door Stadlander.

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 woonwagenge locaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2013 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

Commanditaire vennootschap Cité C.V.

De voormalige stichting StadsWonen – inmiddels Vestia door de fusie in 2011 - heeft in 2004 het initiatief genomen om in het kader van matching van middelen enkele specifieke instellingen te verzoeken om mede te investeren in de ontwikkeling en realisatie van het woongebouw Cité te Rotterdam. Dit woongebouw heeft enerzijds de doelstelling om de doorstroming van afgestudeerde studenten te stimuleren en anderzijds om afgestudeerde studenten langer aan de stad te binden. Dit door Aedes ondersteunde initiatief is in Zeeland opgepakt door vier woningcorporaties. In 2009 heeft één corporatie zich terug getrokken en het door hun ingebrachte kapitaal is overgenomen door Stadswonen. Samen met Stadswonen investeerden de drie corporaties totaal € 20 miljoen. Stadswonen is de beherend vennoot met een kapitaal inbreng van € 7 miljoen. De drie andere corporaties investeren als stille vennoten de resterende € 13 miljoen. Het investeringsdeel van Stadlander is € 3 miljoen, ofwel 15%.

Het doel van de vennootschap is:

- a) laten realiseren, laten ontwikkelen en laten bouwen van Cité,
- b) verwerven, beheren, verhuren en exploiteren van Cité,
- c) en het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De huidige lopende afspraak is dat de vennootschap actief blijft tot 10 jaar na oplevering van het gebouw. Het gebouw is in augustus 2010 in gebruik is genomen en de € 3 miljoen euro zal in 2020 terugbetaald worden.

Eind 2012 is een overleg geweest waarin de vennoten aangaven dat door de fusie tussen Stadswonen en Vestia de toenmalige redenen voor matching achterhaald waren. Dit heeft geleid tot een voorstel voor eerdere beëindiging van CV Cité, waarbij Vestia het aandeel van de commanditaire vennoten overneemt. Het circa 8 jaar eerder aflossen betekent wel een korting op het genoemde bedrag van € 3 miljoen en er is overeenstemming bereikt over een afkoopsom van € 2.438.538.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft echter geen goedkeuring gegeven aan deze transactie.

Omdat alle vennoten nog steeds achter het voorstel staan, heeft het bestuur van Vestia toegezegd dat zij ernaar streeft om in 2014 opnieuw het afkoopvoorstel te willen voorleggen aan het Centraal Fonds.

Doordat de afwikkeling niet in 2013 heeft plaatsgevonden, is de overeengekomen afkoopsom met 2,5% geïndexeerd (de overeengekomen rente in het afkoopvoorstel).

Hoofdstuk 7. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Stichting Stadlander verklaart dat alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Bergen op Zoom, 17 april 2014

mr. A.B. Ringersma,
directeur-bestuurder

Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2013 van de Raad van Commissarissen

Dit is het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van Stadlander. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over het door de RvC in 2013 gevoerde interne toezicht.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit zeven leden. De maximale zittingsduur voor een lid van de RvC is tweemaal vier jaar. Voor leden die al commissaris waren bij een van de drie rechtsvoorgangers van Stadlander, is afgesproken dat de totale zittingsduur bij de rechtsvoorganger en Stadlander deze acht jaar niet mag overschrijden. Bij het samenstellen van het rooster van aftreden is hier rekening mee gehouden.

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de RvC per 31 december 2013 weergegeven, inclusief de hoofd- en relevante nevenfuncties van de leden. De samenstelling van de Raad is conform de profielschets zoals deze is verwoord in het reglement Raad van Commissarissen Stadlander.

Governance Structuur

Stadlander heeft de rechtsvorm stichting. Het statutaire werkgebied van Stadlander bestaat uit de gemeenten Aalburg, Alphen, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Chaam, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tholen, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem en Zundert. Stadlander beschouwt de gemeenten Bergen op Zoom, Tholen, Steenbergen, Woensdrecht en Roosendaal als haar primaire werkgebied. Stadlander heeft buiten deze vijf gemeenten bezit in de gemeenten Etten-Leur, Moerdijk en Rucphen.

De stichting kent een bestuur (één bestuurder) en een Raad van Commissarissen die bestaat uit zeven leden. Binnen Stadlander is een interne onafhankelijke controller actief die rechtspositioneel onder de bestuurder valt, maar rechtstreeks en onafhankelijk contact heeft met de RvC. De Governance Code Woningcorporaties geldt voor iedereen binnen Stadlander als uitgangspunt bij al het handelen.

De eerste zittingstermijn van de heer Nefs liep af op 31 december 2013. De heer Nefs is commissaris met een kwaliteitszetel, daarom is ook het platform huurdersvertegenwoordiging gevraagd om een mening over een eventuele herbenoeming. Het platform heeft positief geadviseerd en daarna heeft de raad unaniem besloten de heer Nefs voor vier jaar te herbenoemen.

Ook van de heer Meijler liep de benoeming af op 31 december 2013. De heer Meijler had in totaal bij Wonen West Brabant en Stadlander de maximale zittingstermijn van 8 jaar bereikt en kon daarom niet worden herbenoemd. De heer Meijler was eveneens commissaris met een kwaliteitszetel. Voor zijn opvolging is uit de Raad van Commissarissen een selectiecommissie benoemd die bestond uit drie commissarissen en een vertegenwoordiger van het platform huurdersvertegenwoordiging. De commissie werd ondersteund door de bestuurder die als adviseur optrad.

Na een openbare sollicitatieprocedure heeft de commissie geadviseerd om de heer A.M.L. Verpaalen uit Wouwse Plantage per 1 januari 2014 te benoemen tot nieuwe commissaris met een kwaliteitszetel. De Raad heeft ook de bestuurder en de ondernemingsraad om een advies gevraagd, en beide hebben positief geadviseerd. Daarna heeft de Raad unaniem besloten om de heer Verpaalen per 1 januari 2014 te benoemen als opvolger van de heer Meijler.

De heer Meijler was tevens vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen. In 2014 heeft de Raad de heer Mulder benoemd als nieuwe vice-voorzitter.

Op 31 december 2013 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Leden RvC	Woonplaats	Leef-tijd	Benoemd per	Aftredend per	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Mw. A. van den Berg, Voorzitter	Dinteloord	71	1-1-2011	1-1-2015 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none"> • lid Raad van Commissarissen en lid financiële commissie HTM Personenvervoer N.V. • voorzitter Raad van Commissarissen Zebra Gasnetwerk BV. • lid bestuur Stichting Beheer Aandelen Fondsenbeheer Nederland • voorzitter Stichting Vrienden van de West Brabantse Waterlinie • penningmeester Stichting Vrouwen Integratie Vandaag (VIV) • lid algemeen bestuur Stichting Brabants Landschap • lid Platform Brabantse Wal
Hr.C.J. Meijler, Vice-voorzitter	Middelburg	58	1-1-2006 (vm. WWB)	1-1-2014 (aftredend)	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none"> • geen
Mw. M.A.M. van Rooij	Zevenbergen	67	1-1-2011	1-1-2016 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none"> • vice-voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Groenhuijsen. • lid Raad van Toezicht Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal • Bestuurslid WMO-raad gemeente Moerdijk
Hr. J.H. Mulder	Vlissingen	44	1-1-2011	1-1-2015 (herbenoembaar)	Gemeentelijk manager Strategie, Beleid en Projecten	<ul style="list-style-type: none"> • lid Rekenkamer gemeente Hulst; • bestuurslid Regiocomité Zeeland Vereniging Vrije Universiteit - Windesheim; • lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal (Jan Tinbergen College); • lid Raad van Toezicht Stichting Eilandzorg Schouwen-Duiveland.
Hr. M.W. Bakker	Huijbergen	55	1-1-2011	1-11-2016 (niet herbenoembaar)	Intergemeentelijk bedrijfsadviseur strategie en financiering	<ul style="list-style-type: none"> • voorzitter Rekenkamer- commissie Gemeente Hulst • secretaris/lid Raad van Commissarissen RABO Bank • vice-voorzitter Raad van Commissarissen R&B wonen
Hr. B.P.M. Nefs	Halsteren	65	1-1-2010 (vm. Castria)	1-1-2018 (niet herbenoembaar)	Bedrijfsadviseur	<ul style="list-style-type: none"> • voorzitter Stichting Beschermingsbeleid Meerderjarigen Halsteren
Hr. J. Wagensveld	Steenbergen	53	1-1-2008 (vm. Castria)	1-1-2016 (niet herbenoembaar)	Universitair docent	<ul style="list-style-type: none"> • geen

Per 4 december 2013 is de heer A.M.L. Verpaalen uit Wouwse Plantage benoemd als nieuwe commissaris met een kwaliteitszetel, ter opvolging van de heer C.J. Meijler. De ingangsdatum van zijn benoeming is 1 januari 2014.

De heer J.H. Mulder is op 26 februari 2014 benoemd als vice-voorzitter, eveneens ter opvolging van de heer Meijler.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de beleidsvorming en -realisatie en de dagelijkse gang van zaken binnen Stadlander. De Raad van Commissarissen (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 zij de formele werkgever van de bestuurder.

Om de RvC in staat te stellen haar taken goed uit te voeren worden zwaarwegende besluiten en rapportages van de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Dit betreft onder andere de begroting, de jaarrekening, het jaarverslag, het ondernemingsplan, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het intern controleplan, het controlereglement, de integriteitcode en het aanbestedingsbeleid. Ook worden interne en externe voortgangsrapportages besproken. Daarnaast bewaakt de RvC de naleving en handhaving van de Governance Code voor Woningcorporaties. Zij stelt daarvoor ook zelf eigen reglementen vast. Ook geeft de RvC de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening

Belangrijke stukken van derden, zoals rapportages en beoordelingen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie worden doorgestuurd naar de leden van de RvC. Verder onderhoudt de RvC zelf contacten met instanties als huurdersvertegenwoordigingen, de ondernemingsraad en de externe accountant.

De verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn verwoord in de statuten. In het door de RvC vastgestelde bestuursreglement is bepaald op welke wijze daaraan in de praktijk invulling wordt gegeven. Verder worden in het bestuursreglement de omgang met het managementteam, de vervanging van de bestuurder bij afwezigheid en de gedragsregels voor de bestuurder omschreven.

Binnen Stadlander is ook een onafhankelijke interne controller actief, die driemaal per jaar via de Barometer rapporteert aan de RvC over de realisatie van de ondernemingsdoelen en de bedrijfsvoering binnen Stadlander. Daarnaast bewaakt de controller de naleving van de vastgestelde interne regels en heeft de controller de bevoegdheid om zich direct tot de RvC te richten indien daartoe de noodzaak bestaat. In afstemming met de externe accountant voert de interne controller, daarbij bijgestaan door een medewerker AO/IC, interne controles uit.

De Stichting Stadlander heeft een vijftal nevenstructuren die zijn voortgekomen uit de drie fusiepartners. Na aanpassing van de namen in 2012 zijn dit Stadlander Energiek BV, Stadlander Vastgoed BV, Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV, Stadlander Verhuur BV en Stadlander Holding BV. Alle vijf de BV's zijn nevenstructuren van de Stichting Stadlander, die het moederbedrijf is.

Van deze vijf nevenstructuren zijn op dit moment alleen de eerste drie actief. Binnen Stadlander Verhuur BV en Stadlander Holding BV worden op dit moment geen activiteiten verricht. Tegelijkertijd met de goedkeuring van deze structuurwijziging heeft de RvC een verbindingsstatuut goedgekeurd, waarin de sturing, de verslaglegging en de governance van verbindingen is beschreven.

In de statuten van Stichting Stadlander is bepaald dat alle besluiten die het bestuur neemt als aandeelhouder en/of bestuurder van een BV, en die aan goedkeuring van de raad van commissarissen zijn onderworpen binnen Stichting Stadlander, op een gelijke wijze aan de goedkeuring van de raad van commissarissen van Stichting Stadlander zijn onderworpen. In de statuten van de betreffende BV's is bovendien een gelijke lijst van besluiten met goedkeuringsvereisten opgenomen als in die van Stichting Stadlander, met dien verstande dat de algemene vergadering van aandeelhouders deze besluiten dient goed te keuren, met uitzondering van die besluiten die een zuiver volkshuisvestelijk karakter hebben en slechts binnen de toegelaten instelling genomen kunnen worden.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie vaste commissies: de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de commissie jaarverslag. Deze vaste commissies doen het voorwerk voor de behandeling van de onderwerpen tijdens de RvC-vergaderingen. In de commissievergadering wordt dieper ingegaan op onderwerpen, waarna de commissie onafhankelijk adviseert aan de voltallige RvC.

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In 2013 bestond de commissie uit mevrouw Van den Berg (voorzitter), de heer Nefs en de heer Mulder. In 2014 is Dhr. Mulder gestopt als lid van deze commissie en vervangen door Dhr. Bakker. De

commissie komt jaarlijks tweemaal bijeen. In het begin van het jaar om de te doelstellingen voor de bestuurder vast te stellen, en na afloop van het jaar om het functioneren van de bestuurder te beoordelen, en de consequenties voor diens beloning te bespreken.

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 auditcommissie bestond in 2013 uit de heer Wagenveld (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Bakker. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller en de manager bedrijfsdiensten bij de vergaderingen aanwezig. Bij de behandeling van de jaarrekening en het controleplan van de externe accountant is ook een vertegenwoordiging van het accountantskantoor aanwezig. In 2014 is Dhr. Bakker gestopt als lid van deze commissie en vervangen door Dhr. Verpaalen.

De derde vaste commissie is de commissie jaarverslag. Deze bestond in 2013 uit de heer Meijler (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Nefs. Deze commissie verzorgt de opzet en de samenstelling van het jaarverslag van de RvC. Zij wordt daarbij ondersteund door de controller. Per 1 januari 2014 heeft de heer Mulder de heer Meijler opgevolgd als lid en voorzitter van deze commissie.

Naast de drie vaste commissies kent de Raad de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. In 2013 is een tijdelijke selectiecommissie samengesteld voor de werving van een nieuwe commissaris met een kwaliteitszettel. Deze commissie bestond uit mevrouw Van den Berg, de heer Nefs en de heer Wagenveld. Eind 2013 is deze commissie na de benoeming van de nieuwe commissaris weer opgeheven.

Activiteiten van de RvC in 2013

Stadlander is in 2011 ontstaan uit een fusie tussen de woningcorporaties Wonen West-Brabant, Castria en Soomland. Na de implementatie van de fusie in 2011 is in

2012 nog de nodige tijd en energie geïnvesteerd in de verdere bestendiging van de samenvoeging tot één samenhangende organisatie. Deels liep deze bestendiging ook door in 2013. Tegelijkertijd stond 2013 als gevolg van ontwikkelingen binnen de sector en als gevolg van nieuw Rijksbeleid, met name de invoering van de verhuurdersheffing, in het teken van wat binnen Stadlander “de nieuwe werkelijkheid” is gaan heten. De ingrijpende veranderingen in het krachtenveld waarin Stadlander opereert leiden tot een nieuwe werkelijkheid. Om deze werkelijkheid met vertrouwen tegemoet te treden kiest Stadlander voor een herijking van de missie en de visie en een daaruit voortvloeiende reorganisatie. De voorbereiding van deze keuzes, de ontwikkeling van de “Droomcorporatie” en de uitwerking hiervan in de notitie “Van Dromen naar Doen”, is in 2013 opgepakt en een meermaals terugkerend thema geweest in het overleg tussen de Raad van Commissarissen van Stadlander en de directeur-bestuurder.

Naast dit thema en de onderwerpen van de vergaderingen van de Raad met de directeur-bestuurder hebben de leden van de Raad van Commissarissen ook aan andere activiteiten deelgenomen.

De Raad van Commissarissen nam in 2013 deel aan een drietal themabijeenkomsten, welke verzorgd werden door het managementteam al dan niet tezamen met externe deskundigen, waarbij specifieke en actuele onderwerpen aan de orde kwamen en werden verdiept. De eerste themadag in maart had als onderwerp de eerder genoemde nieuwe werkelijkheid waar woningcorporaties in verkeren: wat zijn de gevolgen van het Rijksbeleid en welke keuze moeten er door de corporatie worden gemaakt. In juni was er tezamen met leden van de Ondernemingsraad en de Huurdersverenigingen een studiebijeenkomst inzake het drie kamer model aan de hand van een bedrijfsspel. In september was de benodigde reorganisatie als gevolg van “de nieuwe werkelijkheid” het thema van de derde bijeenkomst. De raad heeft zich die bijeenkomst een goed beeld kunnen vormen van de noodzakelijke maatregelen, en vooruitlopend op officiële besluitvorming tijdens een reguliere vergadering, de bestuurder aangegeven door te gaan op de ingezette weg.

Voorafgaand aan deze derde themabijeenkomst heeft de Raad samen met bestuur, management en controller een workshop integriteit gevolgd onder begeleiding van KPMG. Deze workshop had als doel input leveren voor de nieuwe

Stadlander integriteitscode die in 2013 is opgesteld. Deze workshops zijn ook gehouden met alle personeelsleden van Stadlander. De RvC heeft naderhand kunnen reageren op de uitkomsten van alle workshops, en zo actief mee kunnen denken over de opzet en inhoud van de code. In februari 2014 heeft de RvC de definitieve versie van de integriteitscode vastgesteld.

In maart 2013 had de raad een bijeenkomst met de raden van commissarissen en de bestuurders uit de Zeeuwse Directeurenkring. Tijdens deze bijeenkomst stond een vergelijking van de bedrijfslasten van de verschillende corporaties centraal.

Op 10 april 2013 vond de eerste bijeenkomst van Belanghouders plaats in de gehoorzaal De Sprengel op het landgoed Vrederust. De opkomst was groot, waarbij ook de huurdersverenigingen goed vertegenwoordigd waren. Doelstelling van de bijeenkomst was de communicatie met de belanghouders over het beleid van Stadlander gedurende de afgelopen jaren, maar vooral het afstemmen met de belanghouders van de beleidsvoornemens voor de toekomst. Na inleidingen door de bestuurder en door de voorzitter van de RvC werden op interactieve wijze een aantal stellingen behandeld. Voorts werden een aantal voorgenomen projecten voorgelegd, waarbij de aanwezigen hun prioriteiten konden aangeven.

De raad woonde ook een drietal regionale netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties uit West-Brabant bij. De eerste bijeenkomst was in april 2013 en stond in het teken van de legitimiteit en maatschappelijke verankering van de corporaties. De tweede bijeenkomst vond plaats in september 2013. Hier stond de presentatie van de "Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030" centraal. De derde bijeenkomst was in november 2013. Tijdens deze bijeenkomst is het fenomeen ander opdrachtgeverschap en ketenintegratie uitgediept.

Naast Raadsbrede activiteiten hebben de voorzitter en twee leden van de Raad van Commissarissen het jaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad (OR) gehad. In een openhartig gesprek kwam onder andere uitgebreid de beleidsnotitie "Van Dromen naar Doen" inzake de voorgenomen reorganisatie aan de orde. Ook de visie van de OR op het functioneren van en de verhouding tot de directeur-bestuurder is besproken. De raad heeft een positief kritische OR ontmoet.

De commissarissen wonen daarnaast individueel regelmatig bijeenkomsten bij van bijvoorbeeld Aedes, de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Platform Huurdersorganisaties en de externe accountant. Bij de vergaderingen van de RvC waren in het algemeen de bestuurder, de controller en het voltallige management aanwezig. De bespreking van de beoordeling en remuneratie van de bestuurder vond uitsluitend plaats tussen de leden van de RvC.

De Raad van Commissarissen stelde in 2013 de volgende zaken vast:

- Opzegging lidmaatschap Aedes per 1 januari 2014;
- Aanpassing reglement RvC;
- Opzet en uitkomsten zelfevaluatie RvC;
- Rol RvC in proces opstellen integriteitscode;
- Jaarlijks vast te stellen extra aandachtspunt voor de accountantscontrole;
- Invoering WNT en gevolgen daarvan voor bezoldiging bestuur en RvC;
- Doelstellingen, beoordeling en beloning van de bestuurder;
- Vierjaarlijks opleidingsbudget voor commissarissen;
- Proces werving nieuwe commissaris met kwaliteitszetel;
- Benoeming van de heer Verpaalen als RvC-lid per 1 januari 2014;
- Herbenoeming van de heer Nefs als RvC-lid;
- Vergaderschema RvC 2014.

De Raad van Commissarissen keurde in 2013 de volgende besluiten van het bestuur goed:

- Masterplan Gageldonk-West en daaruit volgende aankopen;
- Masterplan Vogelzang Halsteren;
- Diverse overige acquisities en investeringen;
- Beëindiging deelname in CV Cité;
- Overdracht woonwagencentra aan Stichting Woonwagengebeheer;
- Samenwerkingsovereenkomst De Stroomversnelling;
- Jaarrekening en jaarverslag 2012 Stichting Stadlander;
- Jaarrekening 2012 Energiek BV;
- Jaarrekening 2012 Stadlander Vastgoed BV;
- Uitgangspunten voor de begroting 2014;
- Begroting 2014 inclusief treasuryjaarplannen Stichting Stadlander;
- Begroting 2014 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2014 Energiek BV;

De Raad van Commissarissen besprak verder onder andere de volgende onderwerpen:

- Regionale woonvisie corporaties;
- Gevolgen Rijksbeleid en toekomstscenario's voor Stadlander;
- Reorganisatie Stadlander;'
- Strategisch voorraadbeleid;
- Beleid inzake huurverhogingen;
- Marktonwikkeling appartementen;
- Contract inzake domotica;
- Resultaten IPD/Aedex 2012;
- Viermaandelijke interne voortgangsrapportages van de controller (de Barometer);
- Intern controleplan 2014;
- Controle Inkomensregistratie bij woningverhuur en het accountantsoordeel daarover;
- Fraudebestrijding;
- Verslag interne controle en review accountant inzake aankoop woning door bestuurder;
- Relatie met de gemeente Bergen op Zoom;
- Relatie met de huurdersverenigingen;
- Samenwerking / afstemming met corporaties in de regio;
- Samenwerking met zorginstellingen;
- Uitkomsten jaarlijkse belanghoudersvergadering;
- Borgstelling WSW en volmachtverlening aan WSW;
- Continuïteitsoordeel Stadlander door het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Oordeelsbrief Stadlander door het Ministerie van Binnenlandse Zaken;
- Diverse overige actualiteiten en prioriteiten.

Zelfevaluatie

Zoals vermeld in het jaarverslag over 2011 wordt de zelfevaluatie elke twee á drie jaar begeleid door een externe derde. Voor de zelfevaluatie over 2013 heeft de Raad gebruik gemaakt van de diensten van GenP Governance.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben zowel de bestuurder als de leden van de Raad elk afzonderlijk een elektronische vragenlijst ingevuld. De vragenlijst leverde een inventarisatie van de nodige bespreekpunten op.

De Raad en de externe derde zijn een dagdeel bijeen geweest. Het programma van de zelfevaluatie volgde in hoofdlijnen het zogenoemde "werkmodel taak- en rolopvatting RvC", waarbij ook nader is ingegaan op de geïnventariseerde bespreekpunten.

In eerste instantie is stilgestaan bij de teamdynamiek. Verschillende toezichtstijlen zijn besproken en gerelateerd aan de bemensing van de Raad. Vervolgens is ingegaan op de samenwerking binnen de Raad. Aan de orde kwamen de rol van de voorzitter en de rollen van de individuele leden. Hierbij zijn zowel sterke punten als verbeterpunten van de verschillende leden van de Raad doorgenomen. Nadien is gesproken over de randvoorwaarden voor kwalitatief goed toezicht. Met name de functie- en taakverdeling en de informatievoorziening kwamen hierbij aan bod. Hierna zijn de drie kernrollen van de Raad nader besproken: het werkgeverschap, het toezicht houden en het adviseren. Tenslotte is ingegaan op de verantwoording aan en de relatie met de belanghouders van Stadlander.

De zelfevaluatie levert als resultaat een aantal bouwstenen voor verbetering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aspecten die vooral vastgehouden of voortgezet moeten worden en aspecten ten aanzien waarvan op verbetering wordt ingezet. De bouwstenen voor verbetering zijn vervolgens besproken in een reguliere vergadering van de Raad met de bestuurder, waarbij de bestuurder ook zijn reactie op de bouwstenen heeft gegeven. De bouwstenen zijn voorts vertaald in de nodige actiepunten. De opvolging en implementatie van deze actiepunten vindt plaats via de actie- en besluitenlijst van de Raad van Commissarissen.

Activiteiten van de commissies

De auditcommissie is in 2013 tweemaal bijeen geweest. De behandelde onderwerpen zijn de jaarrekeningen, jaarverslagen en begrotingen van Stadlander en de bijbehorende nevenstructuren, het treasuryjaarplan 2014, de managementletter 2013 van PwC, het intern controleplan 2014, het audit plan 2013 van PwC, toezicht door het WSW en het CFV, het toekomstig informatieprotocol, AO/IC van de nevenstructuren, eindverslag aankoop woning door de bestuurder en verslag interne controle op toepassing investeringskader.

De commissie jaarverslag is in 2013 eenmaal bijeen geweest. Zij heeft het jaarverslag van de RvC over 2012 geschreven.

De remuneratiecommissie is tweemaal bij elkaar geweest, om afspraken te maken met de bestuurder over de te bereiken resultaten, en te beoordelen in hoeverre deze zijn gehaald en wat het effect daarvan is voor zijn beloning.

Beloning directie

Sinds oktober 2005 is de heer mr. A.B. Ringersma statutair bestuurder, eerst van Wonen West Brabant, na de fusie per 1 januari 2011 van Stadlander. De bestuurder had bij Wonen West Brabant al een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. Omdat Wonen West Brabant de fusiedragende partij was, is dit contract automatisch overgegaan naar Stadlander. Wel heeft de RvC van Stadlander de benoeming als bestuurder voor onbepaalde tijd in januari 2011 herbevestigd, buiten aanwezigheid van de bestuurder .

De Raad van Commissarissen heeft, met voorbereidend werk van de remuneratiecommissie, het functioneren in 2013 van de bestuurder beoordeeld. De beoordeling is ondermeer gebaseerd op de prestatieafspraken zoals die jaarlijks met de bestuurder worden gemaakt. Op basis van de afgesproken koers voor de komende vier jaar en de doelstellingen voor 2013, is de verantwoording door de bestuurder daarover besproken. Op basis van het advies van de remuneratiecommissie besluit de Raad dat er voldoende redenen zijn om het salaris met 2% te verhogen conform de arbeidsovereenkomst. De bestaande arbeidsovereenkomst vanuit de fusievoorganger is gerespecteerd. In onderling overleg is besloten het uiteindelijke maximumsalaris af te toppen. Het maximumsalaris kon conform de oude

Izeboud-regeling uitgroeien boven het maximum in de in 2011 opgestelde beloningscode bestuurders. De bestuurder heeft er vrijwillig mee ingestemd dat zijn maximaal te behalen salaris wordt afgetopt op deze beloningscode. De bestuurder wordt nu conform schaal G van de beloningscode bestuurders beloond. Inmiddels is deze beloningscode door de invoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) op 1 januari 2013 niet meer van toepassing. De bestuurder valt echter onder het overgangsrecht in deze nieuwe wet, wat inhoudt dat de bestaande afspraken om bij goed functioneren door te groeien naar het maximumbedrag van de beloningscode bestuurders van kracht blijft.

De totale bezoldiging van de bestuurder bedroeg volgens de WNT berekening in 2013 € 218.123. Dit is inclusief het werkgeversaandeel in pensioenvoorzieningen en fiscale bijtelling voor privégebruik van een dienstauto . Tevens is hierin een eenmalige belaste bijdrage van € 125 opgenomen die op basis van de CAO aan alle corporatiemedewerkers is uitbetaald.

De bestuurder vervulde in 2013 één nevenfunctie. Op persoonlijke titel is hij benoemd lid van de deelnemersraad van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Beloning aan bestuurder A.B. Ringersma	2013	2012
Vaste salarislasten	€ 175.732	€ 171.566
bijtelling dienstauto	-	-
Lasten pensioenvoorziening	€ 42.391	€ 41.266
Totaal bezoldiging	€ 218.123	€ 212.832

¹ Volgens de meest recente Governance Code Woningcorporatie dient de bestuurder steeds voor perioden van vier jaar te worden benoemd. De huidige aanstelling voor onbepaalde tijd was echter al aangegaan voor de invoering van deze versie van de code.

² De bijtelling dienstauto was in 2013 nihil omdat de bestuurder gebruik maak van een hybride auto, waarvoor in 2013 geen bijtelling gold.

Bezoldiging commissarissen

De commissarissen krijgen voor hun inspanningen een vergoeding die is gebaseerd op de honoreringscode commissarissen van woningcorporaties. Ook deze honoreringscode is door de invoering van de WNT op 1 januari 2013 niet meer van toepassing. Ook de commissarissen vallen echter onder het overgangsrecht in de WNT,

De bezoldiging volgens de WNT van de Raad van Commissarissen in 2013 bedroeg in totaal € 71.820³ . Daarin zijn eventueel belast uitgekeerde reiskostenvergoedingen meegenomen. Per commissaris was de bezoldiging als volgt:

Commissaris	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
A. van den Berg (voorzitter)	€ 12.412	€ 521	€ 12.933
C.J. Meijler (vice-voorzitter)	€ 10.361	€ 210	€ 11.071
J.H. Mulder	€ 9.309	€ 955	€ 10.264
M.A.M. van Rooij	€ 9.309	€ 224	€ 9.533
M.W. Bakker	€ 9.309	€ 92	€ 9.401
B.P.M. Nefs	€ 9.309	-	€ 9.309
J. Wagenveld	€ 9.309	-	€ 9.309

³ Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Relatie met de accountant en de controller

De RvC is actief betrokken geweest bij de selectie van de nieuwe accountant en de aanstelling van de controller. De Raad heeft in 2011 aan PwC de opdracht verstrekt voor de jaarrekeningcontrole voor de eerste drie jaar. Jaarlijks geeft de RvC speerpunten voor de controle mee aan de accountant. De accountant zit verder standaard bij de reguliere auditcommissievergaderingen en de RvC-vergadering over de jaarrekening.

De aanstelling en de beoordeling van de controller is arbeidsrechtelijk een taak van de bestuurder. De RvC is in 2011 actief betrokken bij de aanstelling van de huidige controller. De voorzitter en de voorzitter van de auditcommissie zijn verder betrokken bij de beoordeling van de controller. In 2013 heeft de RvC een controlereglement aangenomen. Daarin is formeel geregeld dat de RvC altijd actief wordt betrokken bij aanstelling en beoordeling van de controller, en dat ontslag of inhoudelijke wijziging van de functie van de controller vooraf moet worden goedgekeurd door de RvC. Ook is daarin opgenomen dat de controller toegang heeft tot alle informatie van Stadlander. In het controlereglement zijn tevens over dezelfde onderwerpen afspraken gemaakt voor de medewerker AO/IC die de controller ondersteunt.

De controller is standaard aanwezig bij de RvC-vergaderingen en rapporteert driemaal per jaar via de Barometer direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander. Daarnaast heeft de controller zelf rechtstreeks toegang tot de RvC-leden, en kunnen de RvC-leden desgewenst contact opnemen met de controller. Leden van de RvC hebben dit in 2013 diverse malen actief gedaan.

De accountant en de controller stemmen hun werkzaamheden onderling af in het kader van de single audit gedachte. Door de controller wordt jaarlijks een intern controleplan opgesteld, waarin wordt aangegeven welke onderwerpen door de controller nader worden bekeken. Dit controleplan is actief besproken in de auditcommissie en de RvC vergadering. De uitkomsten van alle interne controles worden door de controller teruggekoppeld aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Relatie met de huurdersverenigingen

De twee op voordracht van de Huurdersverenigingen benoemde commissarissen hadden 1 maal tussentijds overleg met het Platform van Huurdersbelangenverenigingen. In dit overleg worden zij door dit Platform bijgepraat over wat er binnen de huurdersbelangenverenigingen speelt, met name ook wat betreft de relatie tussen het Platform en de verschillende relevante geledingen binnen Stadlander. Daarnaast is er het jaarlijks overleg tussen het Platform en een delegatie van de Raad van Commissarissen onder leiding van de voorzitter van de Raad. Belangrijkste besprekingspunten waren de beleidsnotitie "van Dromen naar Doen" over de komende reorganisatie en de gevolgen voor de huurders. Het Platform heeft in deze een adviesrecht. Ook de onderlinge communicatie tussen het Platform en Stadlander kwam weer aan de orde. De door het Platform voorgedragen "huurderscommissaris" ter opvolging in de vacature ontstaan door het vertrek van de heer Meijler, is door de RvC benoemd.

Aankoop van een woning door de bestuurder

In de afgelopen jaren is zowel door de RvC van Stadlander als door de RvC van haar rechtsvoorganger Wonen West Brabant goedkeuring verleent om aan de bestuurder de woning Catharinaplein 7 te Bergen op Zoom te verkopen. De RvC heeft daarvoor een proces vastgesteld, dat in 2011 en 2012 is doorlopen. In december 2012 is de woning opgeleverd aan de bestuurder. Conform het proces is door de onafhankelijke interne controller het proces beoordeeld, waarbij offertevergelijking door bezichtiging van de woning enkele maanden na oplevering onderdeel uitmaakt van de controle.

Op basis van zijn onafhankelijk onderzoek tijdens de renovatie en na oplevering kwam de controller tot de volgende conclusies:

- De taxatie d.d. 6-12-2011 is marktconform en onafhankelijk vastgesteld;
- De woning is voor de juiste prijs verkocht en alle betalingen zijn ontvangen;
- Het aanbestedingsproces voor de renovatie is conform het beleid van Stadlander verlopen;
- De aannemer is conform het contract op juiste wijze betaald.
- Er zijn geen signalen dat buiten de aanbesteding om werkzaamheden zijn uitgevoerd tegen niet-marktconforme tarieven.

De externe accountant heeft naderhand een review uitgevoerd op het interne controledossier, en vastgesteld dat de controle juist is uitgevoerd en de juiste conclusies bevat. De RvC heeft het verslag van de interne controller en de externe accountant besproken en geoordeeld dat het proces goed is verlopen.

De Toekomst

In 2011 en 2012 is met veel inzet en doorzettingsvermogen gewerkt aan de nieuwe corporatie Stadlander. Een corporatie die er staat en berekend is op haar taken. In 2013 werd duidelijk dat de nieuwe werkelijkheid die zich voor de corporatiesector aandient, het noodzakelijk maakt dat Stadlander zichzelf als het ware weer opnieuw uitvindt. Hiervoor is in 2013 een sterke basis neergelegd.

Stadlander geeft ook in de toekomst op een robuuste, duurzame en bestendige wijze invulling aan haar volkshuisvestelijke opgaven. Deze toekomst zal een forse inspanning van de organisatie, het management en het bestuur vragen, waarbij voortdurend op een passende wijze ingespeeld moet worden op een diversiteit aan ontwikkelingen. Op basis van het fundament dat hiervoor de afgelopen tijd is gelegd, heeft de raad van commissarissen er vol vertrouwen in, dat Stadlander dit met en voor haar belanghouders waar zal maken.

Mw. A. van den Berg,
Voorzitter Raad van Commissarissen Stadlander

Hoofdstuk 9. Jaarrekening

9.1 Geconsolideerde Balans

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2013	31-12-2012
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. sociaal vastgoed in exploitatie	716.295.327	772.800.042
2. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	19.879.596	20.381.860
3. onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	8.772.292	8.746.069
	744.947.215	801.927.971
II. Vastgoedbeleggingen		
1. commercieel vastgoed in exploitatie	112.359.279	85.741.295
2. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.432.717	31.348.796
3. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	18.718.554	5.217.682
	160.510.550	122.307.773
III. Financiële Vaste Activa		
1. Andere deelnemingen	3.674.654	3.195.386
2. Latente belastingvorderingen	1.457.209	1.742.380
3. Overige effecten	261.000	511.050
4. Te vorderen BWS-subsidies	94.062	109.915
5. Overige vorderingen	4.448.457	4.728.170
	9.935.382	10.286.901
Totaal vaste activa	915.393.147	934.522.645
B. Vlottende activa		
I. Voorraden		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	499.339	985.782
2. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.105.640	2.773.822
3. overige voorraden	-	149.206
	2.604.979	3.908.810
II. Onderhanden projecten	221.437	221.437
III. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.296.156	1.045.885
2. gemeenten	21.572	123.889
3. belastingen en premies sociale verzekeringen	-	833.363
4. overige vorderingen	1.868.165	740.364
5. overlopende activa	672.660	1.004.301
	3.858.553	3.747.802
IV. Liquide middelen	423.728	3.190.529
Totaal vlottende activa	7.108.697	11.068.578
TOTAAL ACTIVA	922.501.844	945.591.223

PASSIVA	31-12-2013	31-12-2012
C. Eigen vermogen		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. overige reserves	313.534.774	353.326.607
totaal eigen vermogen	313.534.960	353.326.793
D. Voorzieningen		
1. voorzieningen onrendabele investeringen	2.077.456	2.717.414
2. voorziening latente belastingverplichtingen	1.547.000	657.000
3. voorziening reorganisatiekosten	-	38.657
4. voorziening deelnemingen	3.000.000	3.000.000
5. overige voorzieningen	1.063.293	896.851
totaal voorzieningen	7.687.749	7.309.922
E. Langlopende schulden		
1. schulden/leningen overheid	192.791	281.729
2. schulden/leningen kredietinstellingen	493.170.441	491.006.373
3. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.556.149	32.835.159
4. overige schulden	102.263	96.719
totaal langlopende schulden	525.021.644	524.219.980
F. Kortlopende schulden		
1. schulden aan kredietinstellingen	52.167.303	34.638.792
2. schulden aan leveranciers	6.697.286	7.278.235
3. belastingen en premies sociale verzekeringen	4.131.288	4.997.745
4. pensioenlasten	176.750	143.764
6. schulden aan gemeenten	3.876	49.644
6. overige schulden	-	128.101
7. overlopende passiva	13.080.988	13.498.247
totaal kortlopende schulden	76.257.491	60.734.528
TOTAAL PASSIVA	922.501.844	945.591.223

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huuropbrengsten	90.502.809	87.300.228
2. Opbrengsten service contracten	3.029.431	2.793.952
3. Overheidsbijdragen	1.959	1.959
4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.083.401	4.998.259
5. Geactiveerde productie eigen bedrijf	983.508	523.177
6. Overige opbrengsten	1.330.525	1.313.091
Saldo bedrijfsopbrengsten	99.931.633	96.930.666
Bedrijfslasten		
1. Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	36.978.496	31.163.688
2. Overige waardeveranderingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	23.457.542	5.724.935
3. Erfpacht	26.712	7.476
4. Lonen en salarissen	7.925.667	8.042.054
5. Sociale lasten	1.105.530	1.139.225
6. Pensioenlasten	1.508.618	1.509.511
7. Onderhoudslasten	22.644.705	20.619.697
8. Leefbaarheid	900.119	749.906
9. Lasten servicecontracten	3.026.534	2.798.752
10. Overige bedrijfslasten	12.903.061	9.867.470
Saldo bedrijfslasten	110.476.983	81.622.714
I. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.430.117	795.285
J. Waardeveranderingen van financiële vaste activa van effecten	-281.549	-81.430
L. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	482.680	685.554
M. Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.919.554	-22.053.665
Saldo financiële baten en lasten	-21.718.423	-21.449.541
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-40.693.890	-5.346.304
N. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-3.301.882	-599.159
O. Resultaat deelnemingen	479.268	-425.761
Resultaat na belastingen	-43.516.504	-6.371.224