

Jaarverslag 2015

Stadlander

Vastgesteld door Raad van Commissarissen
d.d. 20 april 2016

Inhoud

Pagina

Inleiding	3
Hoofdstuk 1. Klantbegeleiding.....	4
Hoofdstuk 2. Verankering in de samenleving.....	6
Hoofdstuk 3. Verhuur.....	13
Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit	19
Hoofdstuk 5. Interne organisatie.....	27
Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording	35
Hoofdstuk 7. Verklaring van het bestuur	41
Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2015 van de Raad van Commissarissen.....	42
Hoofdstuk 9. Jaarrekening.....	51
9.1 Geconsolideerde Balans	51
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	53
9.3 Kasstroomoverzicht.....	54
9.4 Algemene toelichting	55
9.5 Waarderingsgrondslagen	57
9.6 Toelichting op de balans	81
9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	95
9.8 Enkelvoudige balans	101
9.9 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	103
9.10 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat van de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	104
9.11 Toelichting enkelvoudige balans	105
9.12 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening	118
9.13 Ondertekening jaarrekening.....	123
10. Overige gegevens	124
11. Kengetallen (enkelvoudig)	125

Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag 2015.

We hebben in 2015 als vanouds onze kerntaken uitgevoerd: woningen verhuurd en onderhouden, verkocht, gesloopt en nieuw gebouwd. Dat alles om mensen, die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, aan passende huisvesting te helpen en om dat ook in de verdere toekomst te kunnen blijven doen. We hebben de maximale ruimte voor huurverhoging doorgevoerd die de minister ons bood, maar hebben de mensen met de allerlaagste inkomens, passend in het armoedebeleid van de gemeenten, voor de huurverhoging 2015 volledig gecompenseerd. Gemiddeld kost een sociale huurwoning bij Stadlander € 510. Vanzelfsprekend met uitschieters naar beneden en naar het maximum van € 711 per maand. Daarnaast verhuren we al jaar en dag woningen in de vrije sector. Veelal met een markthuurlij tussen de € 711 en € 900. Dit omdat we merken dat de samenwonende politieman en verpleegkundige tussen wal en schip dreigden te vallen, omdat ze niet meer een sociale huurwoning konden huren en ook geen hypotheek meer konden krijgen voor een normale eengezinswoning.

Het jaar 2015 heeft voor de organisatie Stadlander ook in het teken gestaan van de reorganisatie die al in 2013 is gestart. Deze reorganisatie was onderdeel van het pakket aan maatregelen om mede de aangekondigde verhuurders- en saneringsheffing te kunnen betalen. Stadlander heeft ca. 15 procent van haar beheerkosten bespaard. De reorganisatie heeft tot doel bij te dragen aan een ontwikkeling die Stadlander in staat stelt om ook naar de verdere toekomst onze volkshuisvestelijke taken goed uit te kunnen blijven voeren. We zullen dus een verdere organisatieontwikkeling doormaken die waarschijnlijk over een aantal jaren opnieuw tot een reorganisatie zal leiden. Om de besparing te realiseren is gekozen voor een nieuwe manier van werken gebaseerd op drie pijlers:

- Een nieuw klantconcept waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen reguliere en maatwerkklienten
- Digitalisering; zodat de huurders en woningzoekenden zo veel mogelijk van de dienstverlening via de digitale weg kunnen regelen
- Vernieuwd opdrachtgeverschap. Hierbij werken we nu met onderhoudsregisseurs en hebben we een nieuw aanbestedingsbeleid vastgesteld.

De eerste ervaringen na de reorganisatie waren niet alleen maar positief. Op het terrein van digitalisering bleek al snel dat we te optimistisch zijn geweest over de digitale vaardigheden van onze huurders. Daarop is besloten even een stapje terug te doen om te zorgen dat Stadlander voor iedereen bereikbaar blijft. Er zijn spreekuren in wijken en kernen georganiseerd en ook is de capaciteit op het Klanthuis uitgebreid, zodat de telefonische bereikbaarheid geborgd is. Ook zijn er maatregelen genomen om in 2016 onze website en "MijnStadlander" gebruiksvriendelijker te maken. We moeten ook en vooral naar buiten blijven kijken om goed aangehaakt te blijven aan de samenleving. De legitimiteit noemen we dat. Om onze legitimiteit te versterken zullen we beter moeten uitleggen wat we doen en waarom we dat doen en moeten we vooral de verbinding blijven zoeken met de partijen waar we het dichtst bij staan; de huurders en de gemeenten. Met deze partners hebben we eind 2015 een denktank opgericht om ideeën te ontwikkelen om de verankering van Stadlander in de samenleving te versterken.

Ton Ringersma
bestuurder

Hoofdstuk 1. Klantbegeleiding

Stadlander heeft als uitgangspunt de eigen verantwoordelijkheid van klanten voor hun woon- en leefsituatie. Mensen voeren zelf de regie over de manier waarop zij leven en wonen. De contacten met het merendeel van onze (potentiële) klanten kunnen daarom snel en volledig geautomatiseerd verlopen, waardoor persoonlijk contact aan de balie of telefoon niet nodig is. Deze klanten regelen hun zaken waar en wanneer ze dat willen via een virtueel loket. Daar waar dat niet lukt (bijvoorbeeld omdat de klant analfabeet of digibeeet is of omdat er sociaalmaatschappelijke problemen zijn), biedt Stadlander een helpende hand in de vorm van persoonlijke begeleiding.

Om dit mogelijk te maken is Stadlander juni 2015 gestart met het team Klantbegeleiding. Een klantbegeleider begeleidt een klant van niet-zelfredzaamheid naar voldoende zelfredzaamheid. Dit onder de noemer maatwerk. Deze klant wordt dan ook een maatwerkklant genoemd. Een maatwerkklant is een klant die onvoldoende zelfredzaam is in het zelf realiseren van een acceptabel niveau van functioneren op de belangrijke domeinen van het dagelijks leven en niet in staat is om de juiste hulp te organiseren op het moment dat er een daling dreigt of is van het functioneringsniveau. De domeinen van het dagelijks leven variëren van psychische stoornissen, eenzaamheid tot financiële problemen. Het lage niveau van functioneren binnen deze domeinen uit zich vaak in problemen op het vlak van wonen. Zo ontstaat er vaak overlast voor de omgeving, ontstaan er betalingsproblemen of het uit zich in het feit dat er een vorm van woonfraude wordt gepleegd.

De klantbegeleider begeleidt de klant niet in de zin dat hij de problemen van de klant zelf oplost, maar hij werkt samen met stakeholders aan de vergroting van het oplossend vermogen van de klant. Contact met stakeholders op uitvoerend niveau zorgt ervoor dat er op specialistisch niveau ook bijdragen geleverd worden om uiteindelijk de zelfredzaamheid van de klant te vergroten. Daarnaast wordt ook de dossieropbouw verzorgd, zodat goed in kaart blijft in welke begeleidingsfase een klant zich bevindt en welke afspraken er met de klant c.q. met stakeholders zijn gemaakt. Tegelijkertijd zal het dossier dienen om de ontwikkelingen en afspraken te kunnen monitoren.

Het afgelopen half jaar en de komende periode is het belangrijkste doel van het team haar samenwerking met stakeholders te intensiveren. Deels is dit al gelukt. Zo zijn er intensieve contacten met de volgende partijen:

- GGZ-WNB
- Traverse
- Factteam
- Politie
- Gemeente Bergen op Zoom, Tholen, Steenberg en Woensdrecht
- Stichting Vluchtelingenwerk
- GGD

Er is ook zeker nog werk in uitvoering. Waar bijvoorbeeld in Tholen onlangs een Maatschappelijk Steun Systeem (MASS)-overleg is opgestart, wat erg goed werkt, is hetzelfde overleg in Bergen op Zoom gestopt en gaat men hier op een andere manier invulling aan geven via OGGZ-teams (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg). Het streven is om met deze partijen uiteindelijk tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Bijzondere doelgroepen

Een recente ontwikkeling op het vlak van de maatwerkklant is de uitstroom van cliënten van de geestelijke gezondheidszorg die langdurig intern gewoond hebben. Verandering van de wetgeving draagt er zorg voor dat deze patiënten zelfstandig moeten gaan wonen en gebruik moeten gaan maken van ambulante zorg. In de regio West-Brabant betreft dit ongeveer 70 patiënten. Stadlander

wil er voor zorgdragen dat deze patiënten op de voor hen meest geschikte plek terecht komen met de (rand)voorwaarde dat zorg vanuit de GGZ gegarandeerd is. De afspraken met de GGZ zijn op dit moment nog niet geheel geconcretiseerd. Wij sturen erop begin 2016 afspraken met de GGZ te hebben gemaakt, zodanig dat de kans op mogelijke overlast of clustering is geminimaliseerd.

Ook statushouders worden door Stadlander in eerste instantie gezien als maatwerkklant. We rekenen voor de gemiddelde statushouder gemiddeld drie uur aan klantbegeleiding. Hieronder valt de eerste intake met de klant en een huisbezoek na een aantal weken, waarin met de klant wordt gesproken over de woning, maar ook over de inburgering in de wijk. De komende jaren zal het aantal te huisvesten statushouders minimaal verdubbelen t.o.v. 2015 en daarmee dus ook onze inzet.

Een andere groep klanten waarvan wij verwachten dat die steeds meer onder de noemer maatwerkklienten zullen vallen zijn de licht dementerenden. Mensen moeten langer thuis wonen (t/m zorgzwaarte 3). Consequentie hiervan is dat er vaak op het vlak van wonen zaken mis gaan lopen. Zo gaan mensen dwalen, burens 'lastigvallen', soms ontstaan er betalingsachterstanden en zo zijn er nog veel andere zaken die aan het licht komen als mensen gaan dementeren. De verwachting is dat deze problemen in de toekomst steeds vaker voor gaan komen en een steeds grotere tijdsinvestering van de woningcorporaties gaan vragen.

Voor het team Klantbegeleiding ligt er in 2016 de uitdaging om ook cijfermatig de ontwikkelingen op het terrein van de maatwerkklienten te onderbouwen.

Hoofdstuk 2. Verankering in de samenleving

Samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom

De samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom verloopt goed. Er is veelvuldig contact op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau al dan niet ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg dat circa vier keer per jaar plaats vindt. Jaarlijks worden de vorderingen op het gebied van de prestatieafspraken geëvalueerd die voor de periode 2014-2018 zijn gemaakt. Tegen de achtergrond van de nieuwe woningwet zullen de prestatieafspraken in 2016 al vernieuwd worden met een regionale opzet als inzet. De gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht, de corporaties Woningstichting Dinteloord, Woningstichting Woensdrecht, Stadlander en zeven huurdersbelangenverenigingen treden hiertoe met elkaar in overleg.

In 2015 is de huisvesting van statushouders volgens afspraak verlopen. Er zullen in 2016 aanvullende afspraken gemaakt moeten worden met het oog op een verwachte toename van het aantal statushouders. Vanwege "krimp op termijn" wordt huisvesting op semipermanente basis verkend. Gezamenlijk met de gemeente Bergen op Zoom is een taskforce opgericht die de haalbaarheid van diverse mogelijkheden onderzoekt.

Gezamenlijk zijn ook verkenningen gedaan naar mogelijkheden voor de huisvesting van individuen die vanwege allerlei omstandigheden niet meer in reguliere woonwijken te handhaven zijn en een aangepaste omgeving nodig hebben (Skaeve Hüse).

Samenwerking met de gemeente Steenbergen

In 2015 is er met de gemeente Steenbergen diverse malen overlegd in de vorm van regulier overleg en extra overleg met betrekking tot specifieke onderwerpen.

De relatie met de gemeente is goed en constructief te noemen.

In het kader van de discussie over de opvang van vluchtelingen en vergunninghouders en op verzoek van de gemeente hebben we de bijeenkomst over mogelijke opvang van vluchtelingen in de gemeente bijgewoond. Intentie hiervan was inhoudelijke vragen op volkshuisvestingsgebied te kunnen beantwoorden. Hoewel de teneur van de avond zich hier niet voor leende, werd onze aanwezigheid sterk op prijs gesteld door B&W.

Aansluitend hierop is eind van het jaar een taskforce gevormd om de mogelijkheden van semipermanente woningbouw in 2016 te onderzoeken teneinde de extra druk op de woningmarkt te kunnen opvangen zonder extra verdringingseffecten.

Vanuit Stadlander is benadrukt dat het moet gaan om zelfstandige woningen voor een periode van 15 tot 20 jaar (i.v.m. kansen tot realisatie) voor een gemixte doelgroep van alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens.

Samenwerking met de gemeente Tholen

De samenwerking met de gemeente Tholen is goed te noemen. Zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau wordt sinds jaar en dag periodiek overleg gevoerd.

In 2015 heeft de gemeente Tholen vorm gegeven aan het concept Bieb in de Buurt. Zorginstelling SVRZ en Stadlander hebben hiervoor locaties beschikbaar gesteld, zodat er in alle kernen van de gemeente een Bieb in de Buurt-punt geopend kon worden. Deze punten worden geheel bemenst door vrijwilligers. De spreekuren van Stadlander in Tholen en St. Maartensdijk worden gehouden op de locaties van Bieb in de Buurt. Met de gemeente Tholen zijn inmiddels ook de eerste contacten gelegd om te komen tot DigiPunten.

Stadlander participeert ook in het project Tholen Beter Bekend dat als doel heeft de gemeente Tholen te promoten op onderdelen als huisvesting, recreatie en werkgelegenheid.

Samenwerking met de gemeente Woensdrecht

Met de gemeente Woensdrecht wordt geen regulier ambtelijk overleg gevoerd. Toch is de samenwerking goed te noemen. Via een vaste contactpersoon wordt er overleg ingepland als er

sprake is van specifieke onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het voorkomen van huisuitzettingen, taakstelling statushouders of specifieke projecten. Eénmaal per jaar vindt een bestuurlijk overleg plaats waarbij zowel Stadlander als collega corporatie Woningstichting Woensdrecht aanwezig is.

Samenwerking met de gemeente Roosendaal

In 2015 zijn er met de gemeente Roosendaal, corporaties Allee Wonen en WSG en hun respectieve huurdersorganisaties nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

In zo'n vier maanden hebben we thematisch de gesprekken gevoerd met partijen, dit onder begeleiding van een extern bureau.

Insteek van alle partijen aan tafel was te komen tot realistische, uitvoerbare afspraken.

Hoewel de prestatieafspraken nieuwe stijl met de huurdersorganisaties als volwaardige gesprekspartner aan tafel even gewenning vroegen, zijn de bijeenkomsten in een goede sfeer en verstandhouding verlopen. Voorjaar 2016 zullen de afspraken door bestuurders ondertekend worden.

Samenwerking huurders en huurdersorganisaties

Met onze huurders als belangenhouder, veelal georganiseerd in bewonerscommissies en, overkoepelend, de huurdersbelangen verenigingen, streven we naar een structurele en constructieve samenwerking. Dit gaat niet altijd vanzelf. Gedurende 2015 heeft er regulier overleg plaatsgevonden met ruim 40 bewonerscommissies en de vijf huurdersbelangenverenigingen.

De relatie is doorgaans goed maar het blijft voor ons belangrijk om te letten op de informatievoorziening en de uitvoering van gemaakte afspraken. Men heeft snel de neiging terug te pakken op "teleurstellingen uit het verleden" hetgeen de communicatie bemoeilijkt. Voor de huurdersbelangenverenigingen geldt dit eveneens maar door een intensief traject van samenwerking is men doorgaans goed te spreken over het contact. Huurdersbelangenverenigingen hebben één ingang bij Stadlander als ze er in het reguliere proces niet goed uitkomen en ze krijgen snel antwoord op alle mogelijke vragen.

De reorganisatie is ook van invloed geweest op de relatie met de huurder. De klant heeft daar met name last van gehad waar (nieuwe) medewerkers op andere functies kwamen te werken en er nieuwe contacten moesten worden opgebouwd.

Veel meer van invloed is ons streven naar maximale digitale dienstverlening geweest. Net zoals in alle andere sectoren de dienstverlening tegenwoordig wordt gedigitaliseerd, kiest ook Stadlander deze route. Hoewel een toenemend deel van onze doelgroep prima met de digitale media overweg kan, is er nog een substantieel deel dat hier in ieder geval hulp bij nodig heeft, zo is gebleken. Ook de uitkomsten van het onderzoek laaggeletterdheid en digibetisme ondersteunen dit beeld. In eerste instantie hebben we gezocht naar de meest optimale software ondersteuning voor de huurdershandelingen die we digitaal willen organiseren.

Zowel bewonerscommissies als huurdersbelangenverenigingen hebben gedurende 2015 aangegeven dat sec goede programmatuur onvoldoende mogelijkheden biedt voor een deel van de doelgroep.

Ook van externe organisaties, zoals Vraagwijzer, kwamen deze signalen binnen.

In het laatste kwartaal van 2015 hebben we dan ook geconcludeerd dat maximaal digitaal nog steeds het doel is, maar wel in een gematigder tempo.

We zijn in staat veel van onze dienstverlening optimaal te verstrekken via de digitale weg maar realiseren ons ook dat een vangnet, voor dat deel van de doelgroep dat hiertoe nog niet volledig in staat is, vooralsnog nodig is.

Een dergelijk vangnet geven we op verschillende manieren vorm. Enerzijds door met spreekuren in de wijken te werken waar onze medewerkers klanten effectief kunnen helpen en anderzijds door zogenaamde Digipunten met partners in te richten. Partners voor deze Digipunten zijn vooralsnog de ISD, Vraagwijzer en Stadlander. Deze Digipunten worden bemand door vrijwilligers die klanten met al

hun digitale vragen kunnen helpen. Ook bijvoorbeeld met vragen die de Rijksoverheid betreffen. Digipunten worden door het gehele werkgebied ingericht. Tenslotte worden onze frontoffice medewerkers getraind om laaggeletterde- of digibete klanten te herkennen en door te geleiden naar trainingen en cursussen.

Naast de toenemende digitalisering heeft de uitvoering van de schoonmaakwerkzaamheden in de diverse complexen druk gezet op de relatie met bewoners en bewonersorganisaties. In 2015 werden deze werkzaamheden opnieuw aanbesteed, maar helaas bleek dat de bedrijven die hiervoor geselecteerd waren, in veel gevallen ver onder de maat presteerden. Hier heeft de relatie met bewonerscommissies sterk onder geleden. Achter de schermen heeft onze organisatie er hard aan gewerkt om snel verbeteracties in te zetten, maar dit heeft nog relatief lang geduurd. Een van de geselecteerde bedrijven bleek ook na onze interventies niet in staat om blijvend voldoende resultaat te boeken. Van dit bedrijf hebben wij dan ook versneld afscheid genomen.

Hernieuwde aanbesteding voor dat deel van de schoonmaakwerkzaamheden, waarbij de huurdersbelangenverenigingen direct werden betrokken, heeft het vertrouwen in de relatie met Stadlander teruggebracht.

Vraagwijzer

In Bergen op Zoom is het WMO loket vormgegeven als een vereniging met de (landelijk gebruikte) naam Vraagwijzer. Stadlander is lid van het eerste uur van deze vereniging hetgeen van absoluut toegevoegde waarde is. Niet alleen de netwerkfunctie maar ook de functie als steunpunt, als sparringpartner in het Bergse en als partner voor bijvoorbeeld de urgentie-indicering is van groot belang. Met de directie van Vraagwijzer bestaat een structureel goed contact.

Daarnaast is Stadlander lid van de overkoepelende ledenraad van Vraagwijzer. De ledenraad houdt zich bezig met beleidsvoorstellen voor de vereniging, toetsing van aanmeldingen van nieuwe leden op basis van de statuten en, namens de ALV, toetsing van het gevoerde beleid en behaalde resultaten.

Regionaal Platform Dementie

Ouderen moeten langer thuis blijven wonen ook bij (lichtere) vormen van dementie. Daarom is Stadlander sinds enkele jaren lid van dit platform. De functie is tweeledig, enerzijds kennisdeling en netwerkfunctie en anderzijds is het een platform voor trainingen in herkenning en omgaan met dementie. Enkele keren per jaar komt dit platform bij elkaar. De zorg- en welzijnsorganisaties hechten sterk aan de deelname van Stadlander als grote regionale huisvester. Met name de netwerkfunctie is voor ons van belang bij praktijksituaties in het veld.

Stichting Samenwerken

Met de Stichting Samenwerken hebben wij in 2015 een overeenkomst getekend gericht op het meerjarig samenwerken. Deze samenwerking krijgt vorm in de inzet van toezichthouders op onze complexen en bouwprojecten 's avonds en in het weekend en door de inzet van allerlei medewerkers van de stichting. Hierbij kunnen we denken aan hoveniers, verhuizers, schoonmakers en allerlei klussen in de wijk. Door het karakter van deze organisatie kunnen we zaken én kostenefficiënt doen uitvoeren én zetten we een maatschappelijk geëngageerde organisatie in doordat vele medewerkers een achterstand tot de arbeidsmarkt hebben.

Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespreken politie, justitie, zorg, gemeente en woningcorporatie de aanpak van complexe problematiek. Voorbeelden zijn ernstige multi probleemgezinnen of zorgmijders die strafbare feiten plegen, ernstige overlast veroorzaken of weigeren mee te werken aan hulpverlening, en waarachter een complexe problematiek schuilgaat. Het complexe karakter van de problematiek vraagt een aanpak die de eigen mogelijkheden van de zorgverlening of het strafrecht overstijgt.

Als reguliere inzet van partners binnen de eigen keten niet meer werkt, kan een beroep worden gedaan op het netwerksamenwerkingsverband, het Zorg- en Veiligheidshuis. De ketenpartners signaleren problemen, bedenken oplossingen en voeren die samen uit. Werkprocessen worden op elkaar afgestemd, zodat ze elkaar aanvullen. Het doel van de netwerksamenwerking is het terugdringen van overlast, huiselijk geweld en (jeugd)criminaliteit. Ingezet wordt op gedragsverandering, recidivevermindering en verbetering van de kwaliteit van leven van de delinquent. Men gaat dadergericht, gebiedsgericht en probleemgericht te werk.

Stadlander sluit aan bij het Huiselijk Geweldoverleg, Nazorgoverleg (detentie) en Hulpverlening Casusoverleg (maakt een hulpverleningsplan voor jeugdige overlastgevend en/of plegers van lichte overtredingen tot 24 jaar) en voert deze met de partners uit. Doel is vooral het voorkomen dat (risico)jongeren in aanraking komen met justitie. Per dag worden er gemiddeld vier nieuwe huiselijk geweld multiprobleem zaken besproken, de andere worden opgevangen door Veilig thuis en direct uitgezet naar het voorliggend veld. Indien nodig, wordt er daarnaast nog een netwerkberaad gepland, waarbij alle partijen aanwezig zijn (specialist Stadlander met de klantbegeleider).

Bij nazorg kan het voorkomen dat iemand al huurder is van Stadlander. We bekijken gezamenlijk of de huur nog wordt voldaan en welke opties het Veiligheidshuis samen met de gemeente heeft om de huur te betalen. We adviseren de zorgpartij om iemand in detentie zich in te laten schrijven in ZWW, zodat bekeken kan worden waar diegene kan gaan wonen. Dit komt ook voor als iemand al uit detentie is en inmiddels onder toezicht staat van de reclassering. De lijntjes zijn kort en we proberen gezamenlijk een juiste woonomgeving voor diegene te vinden en houden daarbij zoveel mogelijk rekening met de woonomgeving.

Wijk- en buurtinitiatieven op gebied van leefbaarheid

De methodiek van ondersteuning van initiatieven zoals ingezet in 2014 is in 2015 verder voortgezet. Dat wil zeggen: met bewoners in gesprek komen, stimuleren om op eigen kracht met elkaar samen te werken en projecten op te zetten met als doel sociale cohesie in wijken en buurten te bevorderen. Veranderingen binnen Stadlander hebben ervoor gezorgd dat de focus vanuit Klant & Gebied met name lag op nieuwe verbindingen in de wijken en de (her)opbouw van relaties. Klant & Gebied heeft een aanjagende functie. In ons werkgebied hebben we met bewoners en/of samenwerkingspartners in 2015 de volgende initiatieven ondersteund en/of tot uitwerking gebracht.

Gemeente Bergen op Zoom

- Samen met gemeente Bergen op Zoom is er gewerkt aan een revitaliseringsplan voor de openbare ruimte in de wijk Tuinwijk Zuid-West. In dit project is een koppeling gemaakt tussen grootschalig onderhoud aan de openbare ruimte en een renovatieproject van Stadlander. Bewoners hebben actief meegedacht over de invulling van de openbare ruimte.
- In Fort-Zeekant is door bewoners een buurtonderzoek geïnitieerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat er een gebrek is aan voorzieningen voor de jeugd. Er was behoefte aan een tennistafel. Bewoners hebben geld ingezameld en Stadlander heeft een bijdrage geleverd om een tennistafel te realiseren in het Amaliapark.
- In 2015 zijn verschillende lokale initiatieven ondersteund, waaronder de Vastenavond viering voor ouderen in Bergen op Zoom (complex Huize St. Gertrudis) en het Halloweenfeest in Fort-Zeekant.
- Vanuit een brede samenwerking in Gageldonk West heeft Stadlander ook in 2015 de leden van de regiegroep Gageldonk West, waar nodig, ondersteund en met hen samengewerkt. Deze actieve bewoners hebben bijgedragen aan het realiseren van verschillende initiatieven zoals kunstobjecten in de Leguyt, ondersteuning aan Onze Wijk, Onze Thuis, initiatieven vanuit werkgroep verkeersveiligheid, etc.
- Het project Schoon, Heel, Veilig (ontstaan vanuit brede samenwerking Gageldonk West, sociaal maatschappelijk projectgroep) heeft een drietal bijeenkomsten georganiseerd in 2015. De hieruit voortgekomen verbeterpunten rond deze thema's zijn in samenwerking met

bewoners verder opgepakt. Denk aan de Kamperfoeliestraat waar de bewoners zelf samenwerking zijn aangegaan met gemeente en Stadlander en andere partijen om met concrete acties de straat leefbaarder te maken (zelf opruimen van zwerfafval, verbeteren vuilnisbakken, plaatsen honden verbodsborden, verlichting achterpaden, pleinregelbord om de omgang tussen kinderen onderling en met volwassenen te verbeteren, etc.).

Gemeente Tholen

- In 2012 is, om de leefbaarheid en onderlinge samenhang in de kern **Scherpenisse** te versterken, samen met gemeente Tholen en de Rabobank besloten een **dorpscoach** aan te stellen. Deze dorpscoach levert een bijdrage aan de leefbaarheid, aan het behouden en bevorderen van duurzame zelfstandigheid en maatschappelijke participatie van dorpsbewoners en, vanaf de oplevering, aan het functioneren van het woonservicecentrum in Scherpenisse.

Gemeente Steenberg

- In samenwerking met de afdeling vastgoed heeft een aantal complexen een extra **facelift** gekregen ten behoeve van de leefbaarheid van deze complexen. Dit komt ook de verhuurbaarheid ten goede. Voorbeelden zijn de facelifts in de ontmoetingsruimte Hoeschaert en de inrichting van de klusruimte aan de Bongerd in Steenberg.
- In complex St. Jozefgaarde in Nieuw Vossemeer is samen met bewoners een ontmoetingsbank geplaatst in de gezamenlijke binnentuin. Deze ontmoetingsbank komt de onderlinge saamhorigheid van bewoners ten goede.

Gemeente Woensdrecht

- Sinds 2011 wordt door BWI Woensdrecht een huiskamerproject gedraaid. Het huiskamerproject is een project tegen vereenzaming. In iedere kern van gemeente Woensdrecht worden zgn. huiskamers ingericht door vrijwilligers, waar men minimaal één dagdeel in de week terecht kan voor koffie, een praatje, hobby, etc. Deze huiskamers zorgen voor verbinding tussen dorpsgenoten. Ook in 2016 worden deze projecten voortgezet. Dit project wordt ondersteund door Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en zorginstellingen tanteLouise en Titirel.
- Ook in 2015 heeft Stadlander het project buurtsportcoach van BWI Woensdrecht ondersteund. Waar in eerste instantie ingestoken werd op het bieden van kansen aan de jeugd middels sportactiviteiten, is de laatste jaren een uitbreiding te zien richting activiteiten voor alle leeftijden. Zo worden er niet alleen sportprojecten voor de jeugd en jongeren gehouden, maar wordt er ook valpreventie voor ouderen gegeven en sportbemiddeling voor mensen van alle leeftijden met een beperking. Vanuit iedere kern wordt bekeken aan welke sportactiviteit behoefte is in relatie tot de leefbaarheid in de kern.

Buurtcultuurfonds

Inzet van cultuurprojecten voegt waarde toe aan de wijk. Gebleken is vanuit verschillende onderzoeken dat cultuur een waardemaker is: wijken met veel 'cultuur' hebben duidelijk een hogere vastgoedwaarde dan vergelijkbare andere wijken. Cultuur is daardoor ook een trekker voor de stedelijke vernieuwing en leefbaarheidsverbeteringen. Wijken met veel culturele activiteiten herstellen zich sneller dan vergelijkbare andere wijken. Stadlander ziet grote toegevoegde waarde in 'Buurtcultuur'. Daarnaast vindt Stadlander het van belang dat we de bewonersparticipatie vergroten, door bewoners zelf aan zet te laten zijn op het gebied van wijkaanpak.

Stadlander heeft daarom in 2012 een Fonds op Naam bij het Prins Bernhard Cultuur Fonds geopend onder de noemer van Buurtcultuurfonds. Een grote toegevoegde waarde van de samenwerking met het PBCF is inzet van hun specifieke kennis en ervaring op het gebied van buurtcultuur. Stadlander stort jaarlijks een bedrag in dat Buurtcultuurfonds. Het exacte te storten bedrag wordt in december ieder jaar, na vaststelling van onze eigen begroting, bepaald op basis van de in de gebiedsgerichte

exploitatiebegroting opgenomen projecten in relatie tot de besteding in het afgelopen jaar en in juiste verhouding tot het bedrag wat zich op dat moment nog in de Fonds bevindt. Het PBCF draagt vervolgens 15% over het door Stadlander gestorte bedrag bij in projecten, die op het gebied van cultuur worden ingezet.

Het doel van de samenwerking met het PBCF is gedefinieerd als het geven van een stimulans aan buurtcultuurprojecten in wijken waarin Stadlander haar woningbezit heeft. Streven is om het aantal initiatieven van bewoners uit de wijk zelf te doen toenemen, met behulp van een vouchersysteem en daarmee de initiërende rol van Stadlander te doen laten afnemen. We hebben het dan over een transitie van cultuurconsumerende (of zelfs cultuurnegerende) wijken naar cultuurproducerende wijken.

In de overeenkomst is opgenomen dat Stadlander een vetorecht heeft op de toewijzingen van het Cultuurfonds. Het PBCF doet geen toewijzingen uit het Buurtcultuurfonds zonder een akkoord van Stadlander. Tevens is afgesproken dat bij onderbesteding het geld in het Fonds blijft en is een wederzijds beëindigingsrecht opgenomen in de overeenkomst. In 2011 is contact geweest met het Ministerie van BZK geweest over de samenwerking tussen Stadlander en het PBCF. Het Ministerie heeft destijds aangegeven enthousiast te zijn over de samenwerking, mits een vetorecht, een bindend adviesrecht en beëindigingsrecht opgenomen zou worden in de overeenkomst tussen Stadlander en PBCF. Dat is gebeurd.

Sinds de start van de samenwerking met het PBCF in 2012 is duidelijk geworden uit de jaarlijkse evaluaties dat de samenwerking leidt tot positieve bijdrages op het gebied van leefbaarheid, voornamelijk als gevolg van de positie van de huurder van Stadlander ten aanzien van dat fonds. De bewoner vraagt immers aan en bepaalt daarmee mede de besteding van de middelen in dat fonds. In de afgelopen jaren is het aandeel wat vanuit het Fonds aangevraagd wordt gestegen naar meer dan 35%. Vanwege de positieve evaluaties is begin 2015 besloten om wederom een samenwerking met het PBCF voor een periode van drie jaar aan te gaan.

Resultaat 2015:

- Binnentuin Vissershaven: Nieuwbouwcomplex Vissershaven in Bergen op Zoom is een bijzonder complex. Verschillende lagen van de samenleving wonen samen en delen een gezamenlijke binnentuin. Deze binnentuin, waar ook een woongroep met (beginnend) dementerende ouderen aanwezig is, nodigde niet uit tot ontmoeting. Hierdoor was het ontstaan van de sociale cohesie en de ontmoeting van de verschillende doelgroepen lastig te organiseren. Samen met alle bewoners is onder het thema “heden, verleden en toekomst” een omgeving gemaakt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en de interactie wordt uitgelokt met elkaar in gesprek te gaan. Bewoners maken kunstwerken, die na verloop van tijd vervangen worden door nieuwe bewonerskunst. De oude kunst wordt in een oude boom gehangen, waardoor de boom (verleden) zicht vult met kunst van het heden gemaakt door de bewoner van de toekomst (bewoners maken samen een goed leefklimaat).
- Groene Hart te Halsteren: Een groen hart in een dorp, waar vervuiling en vernieling orde van de dag zijn. Hanggroepjongeren waardoor de oudere en jonge generatie zich niet graag laten zien op dit mooie stukje. Hanggroepjongeren hebben samen met de overige wijkbewoners prullenbakken ontworpen en beschilderd. Hierdoor is eigenaarschap ontstaan en begrip over en weer. Het onbekende is niet meer onbemind.
- Wijktheaterspektakel Oud Vossemere: Geschiedenis van oude kernen herleeft in een theaterproductie waar bewoners participeren. Jonge bewoners worden betrokken bij oude bewoners en samen leren zij het ontstaan van de kleine kern die Oud Vossemere is meer waarderen. De sociale cohesie in een kleine kern is erg van belang voor het voortbestaan van zo'n dorp.
- Project Burenportretten in Fort Zeekant: Fort Zeekant is een wijk in Bergen op Zoom waar de komende jaren veel op stapel staat. Van sloop en renovatie tot nieuwe ontwikkelingen. Dit doet

veel met bewoners in een volksbuurt als deze. Het project Burenportretten wordt fotografie als kunstmiddel ingezet om bewoners met elkaar in contact te brengen. Buurtbewoner fotografeert buurtbewoner die hij nog niet goed kende voorheen. De gefotografeerde wordt in een later stadium dus fotograaf en zo wordt een ketting door de wijk gevormd. Hiermee versterken we de sociale cohesie in deze wijk onder druk en bieden we in de wijk een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en steun bij elkaar kunnen zoeken. Het project heeft een langere doorlooptijd, juist om de buurtbewoners tijd te geven hun sociale netwerk te vinden en vergroten. Het project is eind 2015 gestart en loopt door t/m 2016.

Hoofdstuk 3. Verhuur

De woningmarkt

De regio Bergen op Zoom wordt gekarakteriseerd als een perifere regio met latente krimp. In tegenstelling tot de zogenoemde stedencorridor (Randstad, Utrecht en de A2 naar het zuiden) zal de woningmarkt de regio West-Brabant zich structureel anders ontwikkelen. Daar waar in de stedencorridor een sterke groei van het aantal huishoudens wordt voorzien, zal deze in de perifere regio's gematigd zijn en op termijn zelfs krimpen. Een ander kenmerk van de perifere regio's is ook dat er een relatief groot aandeel van (grote) grondgebonden eengezinswoningen uit de naoorlogse periode staan. De komende tien jaar wordt driekwart van de totale huishoudensgroei veroorzaakt door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en een afname van aantal gezinnen met kinderen. Dit heeft tot gevolg een sterk veranderende vraag naar de verschillende woningtypologieën: van groot (> 125 m²) en ruim naar kleiner (100m²) en zorg- en energieproof. De ontwikkelingen in de zorgsector hebben wel een generieke weerslag op de gehele woningmarkt. Daar waar men vroeger de "vrije" keuze had voor een verzorgingshuis of verpleeghuis, is de scheiding extramuraal en intramuraal nu geen vrije keuze meer en is uitstroom naar een zorginstelling/verpleeghuis slechts mogelijk indien noodzakelijk en geïndiceerd. Ouderen moeten simpelweg langer zelfstandig blijven wonen met daar waar nodig ondersteuning vanuit de thuiszorg. Tegelijkertijd wordt een zwaarder beroep op mantelzorg gedaan.

Verdeling bezit in huurklassen

Op 31 december 2015 bedroeg het woningbezit van Stadlander 14.383 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	%
< € 403,05	1.081	472	222	13	84	2	1.874	13,0%
< € 618,24	6.033	1.749	938	268	327	22	9.337	64,9%
< € 710,67	1.626	267	295	90	151	2	2.431	16,9%
>€ 710,67	603	18	30	17	73	0	741	5,2%
	9.343	2.506	1.485	388	635	26	14.383	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 altijd 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 schuldhelpverleningsconvenant afgesloten. Helaas werken schuldenaars en/of schuldeisers niet in alle gevallen mee aan schuldbemiddeling.

Van de 163 aangezegde ontruiming in 2015 (2014: 145) als gevolg van betalingsachterstand is het in 38 (2014: 50) gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In zeven gevallen leverde de huurder zelf de sleutels in en in 72 zaken is er alsnog een regeling afgesproken. 42 Huurders voldeden na de aangezegde ontruiming direct hun achterstand. In vier gevallen is de ontruiming opgeschort: eenmaal in afwachting van een gerechtelijke uitspraak en driemaal i.v.m. het niet beschikbaar zijn van politie.

Aan het einde van het boekjaar bedroeg het percentage huurachterstand 0,61 % van de jaarhuur.

Ontruiming totaal 2015

Aangezegde ontruiming	163
Aantal doorgegaan	38
- Reden huurachterstand	33
- Hennep/overtreding Opiumwet	2
- Woonfraude	3

Huurverhoging

Stadlander heeft uitvoering gegeven aan de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging aan te zeggen:

- 2,5% voor huishoudinkomens tot € 34.000;
- 3,0 % voor middeninkomens tot € 44.000 (0,5 % extra);
- 5,0 % voor hogere huishoudinkomens > € 44.000 (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 10.112 huurders een huurverhoging van 2,5 % aangezegd

aan 1.298 huurders een huurverhoging van 3,0 % aangezegd en

aan 1.347 huurders een huurverhoging van 5,0 % aangezegd.

Als gevolg van de aangezegde huurverhogingen zijn 172 bezwaarschriften ontvangen. Met 88 bezwaarmakers is alsnog overeenstemming bereikt. Op 8 augustus zijn 84 bezwaarschriften ingediend bij de Huurcommissie. Acht huurders hebben gedurende de procedure hun bezwaarschrift ingetrokken, in twee dossiers is met de uitspraak door de Huurcommissie de aangezegde huurverhoging gecorrigeerd. In de overige dossiers (74) is de aangezegde huurverhoging redelijk verklaard. Aan zeventien huurders is een rappelverzoek gestuurd.

Voor de woningen die vallen onder het geliberaliseerde segment hanteert Stadlander huurverhogingen die passen in de lokale en regionale huurmarkt.

Toewijzingsbeleid/ontwikkeling woningzoekenden

Samen met Woningstichting Dinteloord publiceert Stadlander het actuele woningaanbod via de website www.zuidwestwonen.nl. Dit systeem biedt zowel een aanbod-, optie-, loting- en een direct wonen model aan. Zuidwestwonen.nl hanteert een maximale inschrijfduur van drie jaar. We gaan er namelijk 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.

Sinds 15 april 2015 is de website van Zuidwestwonen.nl volledig vernieuwd. Sinds 1 juni publiceert ook R&B Wonen uit Heinkenszand haar vrijkomende woningen op Zuidwestwonen.nl en is er een beheerorganisatie in Heinkenszand gevestigd. Gedurende het tweede deel van het jaar publiceren meerdere corporaties via Zuidwestwonen.nl hun aanbod. Naast de gemoderniseerde website is er ook een digitaal verhuurproces ingericht.

Met de ontwikkeling van Zuidwestwonen.nl hebben de deelnemende corporaties, waaronder Stadlander, een etalage gecreëerd met beschikbare woningaanbod voor de regio's West-Brabant en Zeeland. Woningzoekenden kunnen zo via één website zoeken naar passende woonruimte. 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 woningzoekenden die "luk raak" reageren. Op het moment van aanbieden blijkt vaak dat dit géén serieuze reactie is geweest en wordt de woning

geweigerd. Om snelheid te behouden is daarom gestart met tegelijkertijd aanbieden én interesse peilen.

Toewijzingsmodel 2015	Aantal reacties	Aantal NoGo	Aantal aanbiedingen	Aantal weigeringen / geen interesse	Aantal nieuw verhuurde woningen	acceptatiegraad naar model
24 uren model	38		19	0	10	52,6
Aanbodmodel	27290	340	2670	3186	728	27,3
Optiemodel			480	652	23	4,8
Lotingmodel	1399	27	248	261	62	25
Directe verhuur	1205	43	629	423	219	34,8
Bemiddeling			190	7	184	96,8
Totaal	29.932		4236	4529	1226	28,9

Aantal nieuwe huurcontracten

In 2015 sloot Stadlander 1.195 huurcontracten af. Het betrof 1.165 bestaande woningen en 30 nieuwbouwhuizen/aangekochte woningen. 281 nieuwe huurders waren, volgens eigen opgave, al huurder van Stadlander (23,5%).

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs.

Eenpersoons huishouden

LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 403,06	> 403,06 ≤ 576,87	> 576,87	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 21.950	144	155	84	383
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 21.950	35	35	28	98
65 jaar en ouder	Tot 21.950	3	54	44	101
65 jaar en ouder	Groter dan 21.950	1	14	11	26
Totaal		183	258	167	608

Tweepersoons huishouden

+ LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 403,06	> 403,06 ≤ 576,87	> 576,87	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 29.800	10	106	96	212
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 29.800	0	11	18	29
65 jaar en ouder	Tot 29.825	0	12	32	44
65 jaar en ouder	Groter dan 29.825	1	2	12	15
Totaal		11	131	158	300

Drie- en meerpersoons huishouden		Rekenhuurprijs	Rekenhuurprijs	Rekenhuurprijs	
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 403,06	> 403,06 ≤ 618,24	> 618,24	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 29,800	2	33	120	155
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 29.800	0	2	16	18
65 jaar en ouder	Tot 29.825	0	0	2	2
65 jaar en ouder	Groter dan 29.825	0	2	0	2
Totaal		2	37	138	177

Toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen

Vanaf 1 januari 2011 is een tijdelijke ministeriële regeling van kracht met een toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen. Volgens deze regeling moeten corporaties in 2015 tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.911,-.

Aantal toegewezen woningen	Aantal niet conform Europese beschikking	
	Inkomen > € 34.911 en huurprijs < € 710,98	
	Aantal	Percentage
1.085	6	0,55%

Van deze 1.085 toegewezen woningen zijn er 168 (15,5%) door middel van tussenkomst van een medewerker (bemiddeling) toegekend. Bemiddeling kent verschillende categorieën. In het overzicht is te zien waarom bemiddeling heeft plaatsgevonden.

Categorie bemiddeling	Aantal
Calamiteit	37
Medisch maatwerk	35
Tijdelijke verhuur	38
Statushouder	39
Herstructurering	7
Contractovername	8
Woningruil	4
Totaal aantal	168

Tijdelijke verhuur – antikraak/leegstandwet

In 2015 zijn 256 woningen op basis van de leegstandwet tijdelijk verhuurd en 110 panden in bruikleen verstrekt. We streven er naar om tot aan de sloop van de woningen deze zo veel mogelijk in de tijdelijke verhuur op basis van de leegstandwet te verhuren. Op deze manier heeft de huurder nog een beperkt huurrecht en brengt de woning nog deels huurpenningen op. Hiermee worden de nadelige gevolgen van leegstaande panden zoveel mogelijk voorkomen en wordt de leefbaarheid van de omgeving zo goed mogelijk op peil gehouden. Een voorbeeld: in september 2015 is de ontmanteling en sloop van de 1^e fase van het plan Vogelenzang te Halsteren ingegaan. Van deze 41 woningen zijn tot het laatst toe 34 woningen in de tijdelijke verhuur verhuurd en zeven in bruikleen verstrekt.

	Bruikleen (antikraak)		Tijdelijke verhuur	
	2014	2015	2014	2015
FMT	39	54	54	67
VVB	106	51	72	88
Voorkom Leegstand	-	3	38	100
Stadlander	6	2	4	1
Totaal	151	110	168	256

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.

In 2015 zijn er 30 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest. Dit is 2,5% van de totale verhuringen.

Regionale Geschillencommissie

In 2015 zijn er bij de commissie vijf klachten over Stadlander binnen gekomen. Drie klachten zijn door de commissie niet ontvankelijk verklaard. In één klacht procedure heeft de klager de klacht zelf weer ingetrokken (om hem voor te kunnen leggen aan de huurcommissie) en één klager heeft geen verdere gegevens aangeleverd.

Vrije sector huur

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 2015 in totaal 433 eenheden (3% van de totale woningportefeuille). Eind 2014 waren dit nog 374 woningen. Het aanbod is toegenomen door omzetting van sociale huurwoningen.

Begin 2015 verloopt, net als in 2014, de verhuur van het vrije sector huursegment in het werkgebied van Stadlander moeizaam. Voornamelijk in het prijssegment boven de € 900 (exclusief servicekosten). Vanaf de tweede helft van het jaar 2015 (juni) stijgt het aantal verhuringen ten opzichte van 2014. In augustus is er bijna een verdubbeling van het aantal verhuringen ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor. Bij andere aanbieders is het aanbod in dit marktsegment nagenoeg gelijk gebleven. In het eerste kwartaal van 2015 lag het aantal mutaties net iets hoger dan in 2014. Vanaf het tweede kwartaal daalde het aantal mutaties ten opzichte van 2014.

In 2015 is de portefeuille van het vrije sector huursegment met nieuwbouw niet verder toegenomen. Tevens is in ditzelfde jaar verder gegaan met de voorbereidingen voor de verhuur van de vrije sector huurwoningen die gaat plaatsvinden in 'Op de Vijverberg' in Bergen op Zoom en Annahof in Sint-Annaland, waarbij de oplevering medio 2016 plaats gaat vinden.

De bezettingsgraad begin 2015 kwam uit 95,2% met in het vierde kwartaal een stijging naar 97,2 %. Onze bezettingsgraad ligt in het laatste kwartaal boven die van de andere aanbieders met een

gemiddelde bezettingsgraad van 96,6%. De mutatiegraad in 2015 kende een gemiddelde van 10,5% over het gehele jaar. De mutatiegraad van de andere aanbieders komt uit op 12,6%. We sloten het jaar in december 2015 af met een mutatiegraad van 9,9 %. De perspectieven voor 2016 zijn positief.

Verkopen 2015

In 2015 zijn totaal 107 woningen verkocht: 92 huurwoningen uit de bestaande verkoopportefeuille, 1 nieuwbouwwoning vanuit Tholen.com (vml. Marsaki) en 14 transacties uit de slimmer kopen portefeuille. De 93 woningen zijn uit te splitsen in 67 verkopen in de vrije markt en 26 verkopen aan bestaande huurders. De grootste doelgroep binnen onze kopers zijn de jonge starters.

De verkopen zijn in heel 2015 door de kwartalen heen stabiel gebleven ondanks de fors aangescherpte hypotheeknormen per 1 januari 2015. Dit is met name toe te wijzen aan een zeer lage hypotheekrente waardoor de leencapaciteit van de kopers toch enigszins op peil is gebleven. Deze lage rente zorgt tevens voor lage maandlasten, wat ook nog altijd onze huurders doet bewegen om over te gaan tot het aankopen van hun huidige huurwoning.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 136.000 en dit is ruim 2% hoger dan 2014. De gemiddelde GBO m2 prijs komt hiermee uit op € 1.590. Het prijsherstel in 2015/2016 is nog broos in met name ons werkgebied. Dit blijkt ook duidelijk uit de regionale verkoopcijfers t.o.v. de landelijke prijsstijging die met name voortkomt uit de regio Amsterdam/Utrecht.

Voor 2016 hanteren we weer een verkoopprogramma richting onze twee belangrijkste doelgroepen: starters en zittende huurders, die vanwege de actuele lage rente en de stijgende huurprijzen zich actief zullen bewegen op de koopmarkt.

Institutioneel vastgoed

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed (b.o.g.) in de regio Bergen op Zoom en Tholen blijft moeizaam. Daar waar de kantorenmarkt in West-Brabant langzaam lijkt op te krabbelen is er voor de regio, waarin Stadlander actief is, sprake van een gelijkblijvend of zelfs dalend huurniveau. Met name spelen de veranderingen in de zorg een belangrijke factor. Centralisatie van diensten en patiënten is het kernwoord. Zorgpartijen hebben grootschalige groepswoningen nodig om de exploitatie kloppend te houden en de kinderopvang kampt nog altijd met financiële problemen. Kortom: er is nog altijd sprake van oplopende leegstand, huurprijzen staan onder druk en er zijn matige marktperspectieven.

VvE Beheer

In 2015 is de financiële administratie van de VvE's verder gedigitaliseerd. Facturen worden digitaal in het VvE beheer softwarepakket Twinq aangeboden en verwerkt. Door het volledig inrichten en actueel houden van de contractenmodule is het mogelijk om een groot percentage van contractfacturen automatisch te controleren en af te handelen. Ook facturen van reparatieverzoeken worden door de software automatisch gekoppeld aan de betreffende opdracht en op deze wijze direct afgehandeld.

Bij nieuwbouwprojecten die een VvE worden, kijkt VvE beheer mee bij de ontwikkeling van het project. Dit om met de kennis vanuit het dagelijks beheer van een VvE eventuele toekomstige problemen te voorkomen. Verder adviseert VvE beheer bij het opstellen van de splitsingsakte en –tekening van de VvE.

Binnen Stadlander worden op dit moment 22 VvE's actief beheerd (financieel, technisch en administratief).

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 zorgvuldige strategische vastgoedstrategie.

Nieuwbouw en aankoop bestaand vastgoed

2015 stond voornamelijk in het teken van de opstart van nieuwe projecten. Zo zijn de projecten 'Op de Vijverberg' in Bergen op Zoom en 'Annahof' in Sint-Annaland in aanbouw genomen. Aangezien in 2014 relatief weinig projecten in aanbouw zijn genomen, is het aantal opleveringen in 2015 beperkt gebleven. In 2015 is besloten geen bestaand vastgoed te verwerven.

In 2015 zijn 54 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Gemeente:	Bouwprogramma:	Begroting 2015	Realisatie 2015
Bergen op Zoom:			
St. Catharinaplein	Omvorming (restauratie) horeca en bovenwoningen naar woningen	3	3
Transformatie De Brug	Omzetting commerciële ruimten naar woningen	0	3
Steenbergen:			
Nieuw Vossemeer	Nieuwbouw project 24 intramurale en 24 extramurale woningen.	48	48
Totaal		51	54

Sloopopgaven Stadlander

Eind 2014, begin 2015 heeft Stadlander een aantal grootschalige en kleinschalige complexen gesloopt. Meest in het oog springend was de sloop in de wijk Gageldonk-West aan de Vijverberg, Beukstraat en Wouwsestraatweg (95 woningen en twee eenheden detailhandel) in Bergen op Zoom, die in 2015 is afgerond. Daarnaast zijn er voor het project Vogelenzang Halsteren negen garages en twee woningen gesloopt ter voorbereiding van het nieuwe centrumplan. In de Julianastraat te Nieuw-Vossemeer (gemeente Steenbergen) zijn in 2015 nog de laatste zes woningen gesloopt.

Gemeente Bergen op Zoom

In Bergen op Zoom is Stadlander een vanzelfsprekende partner als het gaat om stedelijke her- en gebiedsontwikkeling. Nadat in de voorgaande jaren door middel van masterplannen en bestemmingsplannen vorm is gegeven aan een aantal grote stedelijke vernieuwingsprojecten (Gageldonk-West, Borgvliet, Guido Gezellelaan en Vogelenzang Halsteren), stond 2015 in het teken van de verdere uitwerking van de planvorming naar concrete uitvoering en het inrichten van de samenwerking met (markt-)partijen. 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 uitbreidingswijk die aan vernieuwing 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 voor diverse doelgroepen, zodat mensen uit de wijk ook wooncarrière kunnen maken binnen de wijk.

De eerste resultaten van deze nieuwe manier van samenwerking worden zichtbaar. Aannemersbedrijf Lithos bouw & ontwikkeling is voortvarend gestart met de bouwwerkzaamheden. In 2015 is ook het gezamenlijke centrumplan Gageldonk-West goedgekeurd in samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom, waardoor nu gestart kan worden aan de versterking van het centrumgebied. Basis van de visie is het hart versterken en toekomstbestendig maken. Doel is te komen tot een centrumvoorziening waar de wijk en de stad trots op kunnen zijn, waar veel activiteiten samen komen en die een prettige plaats is voor economisch en sociaal leven.

Op de Vijverberg

'Op de Vijverberg' is de eerste bouwfase van Gageldonk-West. Hierbij werd Stadlander in februari 2015 opgeschrikt en vertraagd door een uitlaande brand bij het pand van voormalig dierenspeciaalzaak Jumper. In het voorjaar van 2015 is gestart met het uithuizen van de antikraak – bewoners en de start van de sloop. Rond de zomer van 2015 is daadwerkelijk gestart met de nieuwbouw van dit grootschalige project als lang verwacht begin van de fysieke stedelijke vernieuwing van de hele wijk.

Stadlander realiseert op deze locatie 106 huurwoningen in zowel de sociale als de vrije sector huur. Lithos realiseert voor haar eigen rekening en risico 33 koopwoningen. Zowel de huur- als koopwoningen zijn grondgebonden woningen en appartementen.

Herstructurering Nieuw Borgvliet

Hier zijn, in samenwerking met Aannemersbedrijf Van Agtmaal, concrete afspraken met de gemeente gemaakt over de ontwikkeling van vier bouwlocaties. De ontwikkeling van de locatie Van Kaam heeft vanwege problemen met het bestemmingsplan averij opgelopen. De overige kleinschalige locaties zouden in 2015 aanvangen met nieuwbouw met in totaal zestien nieuwe woningen op de locatie Zaal de Ronden en de Frans Halsstraat. Vanwege een vertraging in de gronduitgifte is de daadwerkelijk start in 2015 onhaalbaar gebleken. De problemen zijn inmiddels opgelost, waardoor Stadlander in 2016 overgaat tot realisatie.

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. Voor Stadlander is het belangrijk een goede aansluiting te vinden met het achterliggende gebied "het Groene Gordijn". Stadlander herontwikkelt de oorspronkelijke 216 bestaande appartementen gefaseerd in maximaal 207 eenheden in een periode van 10 jaar.

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. In 2014 is de keuze gemaakt om vanwege marktomstandigheden en prioritering eerst een extra marktconsultatie uit te voeren. In de tweede helft van 2015 is besloten door te gaan met de ruimtelijke invulling zoals oorspronkelijk is besloten. Begin 2016 gaat Stadlander een bouwpartner zoeken om de voorgenomen plannen daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

Warande-West

In 2013 is een integrale visie gepresenteerd op de legeringsgebouwen C, D en E van de voormalige Cort Heijligerskazerne, 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 de noodzakelijke sloop tegen de borst van een aantal partijen. In 2014 is besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om een gesubsidieerd en

geobjectiveerd haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de herbestemming van de legeringsgebouwen. In 2015 zijn de uitkomsten van het integrale onderzoek duidelijk geworden en is gezocht naar mogelijkheden om de projecten toch financieel haalbaar te krijgen. Er zijn geen subsidiemogelijkheden. Stadlander en de gemeente maken in 2016 keuzes over het vervolg.

Fort-Zeekant / Scheldebalkon

In 2015 is het enigszins stil geweest over de herontwikkeling van Fort-Zeekant Scheldebalkon. De tijdelijke verhuur van de Scheldeflat is tot 1 maart 2016 gecontinueerd. In 2015 is besloten de looptijd van het lopende sociaal plan enigszins op te rekken naar de 2^e helft van 2016. In de tussentijd wordt gewerkt aan de toekomstige gebiedsontwikkeling van het hele gebied.

Pleinenplan

Met de renovatie van een zestal monumentale panden aan het Sint Catharinaplein, waarbij drugs/horecapanden zijn omgezet naar woningen, heeft Stadlander gevolg gegeven aan afspraken uit 2008. In 2015 is geen overeenstemming bereikt over de aankoop van het leegstaande voormalige verzorgingshuis St. Catharina. De verdere herontwikkeling van het plein staat daarmee inmiddels buiten onze invloedssfeer.

Hof van Asselbergs

Eind 2014 heeft busmaatschappij Veolia de busremise aan de Zuid-Oostsingel verlaten en heeft Stadlander haar beoogde woningprogramma voor de locatie nogmaals aangescherpt. Dit maakt het mogelijk deze inbreidingslocatie integraal te ontwikkelen en de wijzigingsprocedure voor het bestemmingsplan te doorlopen. In 2015 is het plan nader uitgewerkt en gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Tevens is de voorbereiding gestart voor de wijziging van het bestemmingsplan die begin 2016 wordt geëffectueerd. In 2016 vindt de partnerselectie plaats, waar naar verwachting begin 2017 gestart kan worden met de realisatie.

Vogelenzang Halsteren

Om de dorpskern Halsteren vitaal te houden is in 2013 samen met de gemeente een nieuwe ontwikkelvisie gepresenteerd. In 2014 zijn de sociale plannen voor de vertrekkende huurders van Stadlander gestart en heeft de PLUS supermarkt (geen eigendom Stadlander) haar winkel vergroot. De eerste infrastructurele ingrepen zijn uitgevoerd, het benodigde nieuwe bestemmingsplan is uitgewerkt en in 2014 in procedure gebracht. De nieuwe ontwikkelvisie geeft Halsteren haar nieuwe vitale dorpskern. In 2015 zijn de sociale plannen van de woningen aan De Nagtegaal en deels De Leeuwerik afgerond, waarna deze woningen zijn voorbereid om te slopen. De sloop is gestart na de decembermaand 2015 om de winkeliers voor de feestdagen niet teveel te storen. In 2016 wordt de 2^e fase van de infrastructuur aangebracht en worden de eerste deelprojecten van Stadlander tot uitvoering gebracht.

Gemeente Steenberg

Na de oplevering van de nieuwbouw in Nieuw-Vossemeer concentreren de nieuwbouwinspanningen zich in de stad Steenberg. Na de succesvolle afronding van De Bongerd aan de Molenweg treft de gemeente voorbereidingen voor realisatie van nieuwbouw op de locatie Ram van Haagendoorn (vml. dependance van de Maria Regina basisschool). In 2015 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden, maar is ook een archeologische stadsmuur onder de grond tevoorschijn gekomen. Dit heeft de uiteindelijke levering van de gronden aan Stadlander vertraagd. In 2016 wordt de grond aan Stadlander geleverd en selecteert Stadlander een partner om nog dat jaar te starten met de bouw van 17 grondgebonden, levensloopbestendige nul-op-de-meterwoningen.

Gemeente Tholen

Annahof, Sint-Annaland

In Sint Annaland is Stadlander in 2014 verder in onderhandeling geweest met ontwikkelaar Heijmans Vastgoed om een nieuw wooncomplex te realiseren aan het Havenplein in combinatie met een aantal grondgebonden levensloopbestendige woningen. In het voorjaar van 2015 is gestart met de uitvoering van het grootschalige appartementencomplex van 45 appartementen en 7 grondgebonden woningen. Deze zullen in 2016 worden opgeleverd.

St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk St. Maartensdijk-West is Stadlander met 65% van de woningen te ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van het woningbezit van Stadlander en een forse vermindering van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie op de sociale structuur van Sint- Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder.

In 2012 is door de gemeente Tholen en Stadlander een startnotitie vastgesteld voor de wijkaanpak St. Maartensdijk-West. Een ambitieus plan om de gehele wijk St. Maartensdijk-West nieuw in te richten met nieuwe woningen, maar ook met een nieuw stratenpatroon en andere voorzieningen.

Inmiddels zijn de woningen in fase 1 en 2 (4-Meistraat, Henri Dunantstraat, Jacoba van Beierenstraat en omgeving) al gesloopt (35 woningen in 2013 en 30 woningen in 2014) en worden verschillende woningen in de wijk tijdelijk bewoond.

De omstandigheden zijn op dit moment echter anders dan ten tijde van het opstellen van de eerste stedenbouwkundige plannen. Door een terugtrekkende rijksoverheid heeft de gemeente Tholen de afgelopen jaren diverse hervormingen en bezuinigingen moeten doorvoeren. De positie van Stadlander is door aangescherpte wet- en regelgeving, de saneringssteun aan andere noodlijdende corporaties en de verhuurdersheffing ook sterk veranderd. Van belang is verder dat de woningmarkt sterk is veranderd. Zo heeft de sloop van fase 1 en 2 er niet toe geleid dat er extra druk op de woningmarkt is gekomen. Er is op dit moment beperkte vraag naar huurwoningen in Sint Maartensdijk.

Deze veranderde omstandigheden hebben er toe geleid dat Stadlander en de gemeente Tholen geconcludeerd hebben dat beiden de eerdere ambities van het oorspronkelijke plan niet kunnen realiseren en deze moeten bijstellen. Stadlander zoekt naar een slimme manier om de gemeente en de markt te faciliteren om plannen en de investeringen in de woonomgeving toch mogelijk te maken.

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. Op basis van de afspraken uit de gezamenlijke grondexploitatie worden elf grondgebonden sociale nultreden huurwoningen voorzien, die in 2016 tot uitvoering worden gebracht. Stadlander completeert hiermee haar overeengekomen aandeel aan woningen in het project Vestetuin.

Vernieuwend opdrachtgeverschap

Stadlander is van mening dat we het bestaansrecht als corporatie maar op één 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 een deel van de oplossing in een vernieuwende manier van uitvragen bij allerhande activiteiten op het gebied van vastgoed. Zowel bij klacht- en mutatie onderhoud, planmatig onderhoud, energiebesparende maatregelen alsook bij stedelijke vernieuwing, herstructurering en nieuwbouw. Door aan 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 totaaloplossingen te komen.

Door het middel van deze andere wijze van marktvraag/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 resultaten tonen aan dat we daarbij meer product (hogere energiekwaliteit en woonproduct) tegen een acceptabele prijs geleverd krijgen. Het vergt wel veel energie in het begin en ook niet iedere partij is capabel of ingericht om aansluiting te vinden bij het vernieuwend opdrachtgeverschap, maar het levert uiteindelijk zeer veel energie op als partners elkaar daadwerkelijk blijken te vinden. 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. De feitelijke uitvoerende kant is veel meer bij de marktpartijen weggelegd. Aan de voorkant van het proces worden daarover 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, terwijl toch de gewenste activiteit en kwaliteit, voor de klant, geoptimaliseerd kan worden. In 2015 is het vernieuwend opdrachtgeverschap verder ingebed in de organisatie door een nieuw selectie- en bestedingsbeleid te formuleren voor Stadlander dat ook breed toepasbaar is voor de algemene inkoop van producten Stadlander-breed.

Een concrete vertaling daarvan zijn de volgende projecten:

Slim & Snel

Op het gebied van bestaand woningbezit is Stadlander 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 is dat het voornamelijk gaat om verspreid bezit. Stadlander heeft zo'n 250 woningen in bezit en aangrenzend of verspreid door dat bezit staan nog zo'n driehonderd particuliere woningen. Na de selectie van een consortium in 2013 zijn een tweetal prototypes in 2014 gemaakt. Eind 2014 is afscheid genomen van het consortium vanwege het onvoldoende kunnen waarmaken van de prestaties. Nadat een nieuwe uitvraag was uitgezet, zijn er in 2015 zo'n 40 woningen uitgevoerd met als basis vergroening label B. Bij 33 woningen is die vergroening gecompleteerd door een aanbouw te plaatsen met een nieuwe slaapkamer en keuken. De oude keuken is daarbij omgebouwd tot zorggeschikte badkamer. Op die wijze zijn er 33 woningen in de bestaande voorraad nultreden gemaakt. Voor 2016 staan nog een dertig woningen gepland voor deze aanpak.

De Stroomversnelling

Stadlander neemt vanaf 2013 deel aan De Stroomversnelling, een landelijk initiatief om de bestaande woningvoorraad energetisch te verduurzamen. Het werkgebied van Stadlander is een anticipeer regio ten aanzien van krimp. Met name de toenemende vergrijzing vraagt om zorggeschikte woningen. Vandaar dat Stadlander het programma van eisen heeft opgerekt met de eis dat de woningen ook levensloop bestendig dienen te zijn.

Grondgebonden woningen

De eerste negen woningen (waarvan zeven ook nultreden) in Oud-Vossemeer (gemeente Tholen) zijn in oktober 2015 gerenoveerd. Na iedere fase evalueren Stadlander en VolkerWessels het resultaat en sturen we bij waar dat nodig is. Op deze manier moet er een Stroomversnellingsproduct ontstaan dat voldoet aan de verwachtingen qua product en prijs. De volgende fase zal in het tweede kwartaal van 2016 tot uitvoering komen. In het vierde kwartaal van 2016 kunnen we dan een besluit nemen of het product volwassen genoeg is om tot een grootschalige uitrol te komen.

Hoogbouw

In 2014 is ook gestart met de eerste hoogbouw voorbereiding van nul-op-de-meter (NOM) en nultreden. Ten opzichte van de grondgebonden woningen speelt hier vooral ook het bijplaatsen van liften een rol evenals het aanbrengen van een zorggeschikte badkamer -in een voormalige slaapkamer- op individueel niveau. Bij deze conceptontwikkeling heeft het tot eind november 2014 geduurd voordat er sprake was van een conceptuele aanbidding. Ook in 2015 is nog geen concreet resultaat gevonden voor de twee belangrijkste componenten. Enerzijds speelt daarbij het te geringe dakvlak om voldoende duurzame energie op te wekken, anderzijds is er een aanzienlijk verschil tussen de hoogte van de geraamde investering en het beschikbare budget op te lossen.

Onderhoudsregisseur

Vanuit het doel structureel 15 á 20% in kosten te besparen is medio 2014 een selectieproces gestart om te komen tot een viertal onderhoudsregisseurs (OHR's) die op termijn (2020 op zijn vroegst) het totale onderhoud per eenheid zouden moeten uitvoeren op basis van afkoop. Daartoe is het bestand van Stadlander opgedeeld in vier geografische gebieden die vier logische assets vormen. In de eerste helft van 2015 is het proces verder vormgegeven met de vier OHR's om ervoor te zorgen dat er vanaf juni 2015 volgens die nieuwe lijn kon worden gewerkt. Per 15 juni 2015 is er gestart met de vier Onderhoudsregisseurs. Door het niet tijdig gereed zijn van de ondersteunende automatisering is er helaas sprake geweest van inefficiëntie. Zaken werden niet juist gepland en de administratie moest deels dubbel worden gevoerd. Dit laatste waren zaken die we juist door een goede automatisering hadden willen voorkomen. Afstemming van systemen blijkt in praktijk lastiger dan voorzien. In 2016 zullen we naar aanleiding van de evaluatie eind 2015 komen tot bijstelling van de processen en werkwijzen. Daarnaast wordt de ondersteunende software aangepast.

Verbeteren bestaand bezit met planmatig onderhoud

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 omdat de risicoanalyse van geconstateerde technische gebreken dit aanduidt. In 2015 is er voor circa € 8,4 miljoen aan planmatig onderhoud en binnenpakketten uitgegeven.

Schilderwerk, e.d.

In 2015 hebben we aan 859 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2015 ruim € 4,4 miljoen uitgegeven.

Vervangen Cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2015 hebben we 485 individuele cv-ketels vervangen door een HR ketel (Hoog Rendementsketel). Hier hebben we totaal € 550.000,- aan uitgegeven.

Binnenpakketten

Op basis van prestatiegericht ketenmanagement heeft Stadlander in 2015 ruim 340 woningen in bewoonde toestand voorzien van binnenpakketten (vervangen van douche, keuken, toilet). Van dit aantal zijn ruim 300 woningen aanbod gestuurd aangepakt en ongeveer 40 woningen volgens de zogenaamde vraag gestuurde aanpak. Bij aanbodsturing ligt het initiatief tot renoveren bij Stadlander en bij vraagsturing ligt het initiatief bij onze huurder. Stadlander wil in de nabije toekomst het gehele volume binnenpakketten vraag gestuurd maken.

Aan de renovatie van deze binnenpakketten is in 2015 totaal € 3,3 miljoen uitgegeven. Product- en procesinnovatie richten zich vooral op elementrenovatie, ook wel "plug & play" genoemd.

Energie Besparende Maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we bij 502 woningen op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 3,7 miljoen aan woningverbeteringen 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.

Dagelijks onderhoud 2015

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. In 2015 is hiervoor aan sociale huurwoningen, middeldure huur en het bedrijfsnonroerend vastgoed € 11 miljoen uitgegeven (2014: € 10,8 miljoen).

Aan reparatie- en mutatie onderhoud is € 7,5 miljoen besteed (2014: € 7,4 miljoen).

Reparatieonderhoud zijn kleine herstellingen op verzoek van de klant en mutatieonderhoud gaat over herstelwerkzaamheden in de woning bij verhuizingen.

Aan contractonderhoud is bijna € 3,1 miljoen uitgegeven (2014: € 3,0 miljoen). Contractonderhoud heeft betrekking op jaarlijks geplande preventieve werkzaamheden.

De overige € 0,4 miljoen is uitgegeven aan schades, leefbaarheid en medische aanpassingen.

Duurzaamheid

Energie labeling

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 informatie voor de huurder om te beoordelen hoe energiezuinig de woning is.

In verband met een wijziging in de label methodiek vanaf januari 2015 is de energie-index 2015 voor dit jaar niet aan te leveren. In 2016 wordt deze weer gepresenteerd.

Warmtewet 2015

In 2015 heeft Stadlander het aanbrengen van tussenmeters voor de 34 woningclusters die aangemeld zijn bij de Autoriteit Consument en Markt kunnen afronden. Begin 2015 hebben alle huurders van de 34 woningclusters voor het eerst de afrekening voor de levering van warmte conform de nieuwe Warmtewet ontvangen. Aangezien in 2014 veel tussenmeters geplaatst zijn, heeft de afrekening in veel gevallen plaats gevonden op basis van berekening en in schatting. De eerste afrekening conform de nieuwe Warmtewet heeft verhoudingsgewijs niet voor veel vragen of klachten gezorgd van onze huurders.

Om de verbruiken van gas en elektra te kunnen monitoren heeft Stadlander in 2015 een Energiemanagementsysteem aangekocht. Door de verbruiken te monitoren en waar nodig sturing te geven, kan mogelijk energie bespaard worden.

In verband met de reorganisatie zijn de huurders waar de Warmtewet op van toepassing is, door Stadlander pas in november geïnformeerd over de tarieven 2015.

Stadlander heeft de intentie uitgesproken om de 34 collectieve installaties, die onder de Warmtewet vallen, te outsourcen. Het afgelopen jaar heeft Stadlander informatie ingewonnen hoe dit traject het beste ingezet kan worden. Daaruit is het advies naar voren gekomen om af te wachten tot dat de door de minister aangekondigde verbeterde Warmtewet gepresenteerd is. De verwachting is dat dit eind 2016 begin 2017 zal zijn. Dit advies heeft Stadlander overgenomen, maar de voorbereiding voor de Outsourcing van de 34 collectieve installaties gaat wel door.

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 naast de elektronische deurontgrendeling ook allerlei zorg- en/of gemak- en veiligheidsdiensten te koppelen.

In 2015 heeft Stadlander wederom een groot aantal woningen voorzien van de basis domotica infrastructuur. Deze infrastructuur bestaat uit een "Slim Kastje" en een "Slim Slot". Dit maakt het mogelijk om deuren eenvoudig te openen met een zogenaamde tag, een elektronische sleutel. Daarnaast is het mogelijk om elektronische sleutels toe te voegen of te verwijderen, deuren op afstand te openen, bijvoorbeeld bij een buitensluiting en de toegangshistorie in te zien. Een bewoner kan dit zelf doen via zijn eigen webportal of gratis app. Standaard zijn deze voorzieningen aangebracht in nieuwbouwwoningen. Daarnaast is dit vraaggestuurd aangebracht bij diverse woningmutaties en op individueel verzoek van de klant.

In 2015 heeft Stadlander overeenstemming bereikt met de leverancier over het wijzigen van het aantal af te nemen diensten. Het voorgenomen aantal geplande voorzieningen is voor 2015 behaald. Dit komt mede doordat Stadlander in diverse woonzorgcomplexen de zorgalarmeringssystemen (vroegtijdig) heeft vervangen. Voor de oude systemen maakte Stadlander veel kosten aan storingen. Het nieuwe systeem is efficiënter en effectiever, omdat dit een relatie legt tussen de zorgalarmering en de hiervoor benodigde toegang voor opvolging van medewerkers van zorginstelling SVRZ met een tag. Tevens heeft Stadlander het systeem toegepast bij diverse algemene deuren van wooncomplexen. Dit ter vervanging van een oud tagsysteem of een 'traditioneel' sleutelplan. Ook is Stadlander het afgelopen jaar verder gegaan met het delen en promoten van de opgedane ervaringen in de regio. Inmiddels hebben diverse collega-woningcorporaties de eerste voorzieningen in hun bezit toegepast.

Hoofdstuk 5. Interne organisatie

Personeel & Organisatie

	2015	2014
Formatie kern (gemiddelde voor het jaar)	138,0	144,7
Formatie flexibel	3,8	8,7
Aantal (gewogen) VHE's	15.518	15.576
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	9,22	9,96
Aantal medewerkers kern	156	167
Aantal medewerkers flexibel	4	9
Man / vrouw	52% / 48%	48% / 52%
Fulltime / parttime	64% / 36%	62% / 38%
Instroom (kern en flexibel)	8,68%	13,09%
Uitstroom (kern en flexibel)	19,46%	19,94%
Instroom aantal stagiaires	2	7
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	2,4%	3,8%
Kort verzuim	0,9%	0,9
Lang verzuim	1,5%	3,0
Zwangerschapsverlof	0,8%	0,4
Verzuimfrequentie	0,9	0,9

Reorganisatie

Na twee jaar van voorbereiding vond in 2015 de daadwerkelijke reorganisatie plaats. In het transformatieplan konden medewerkers lezen welke functies voor hen gelijkwaardig, passend of anders waren. En dus ook voor welke functies het afspiegelingsbeginsel moest worden toegepast en voor welke functies er salarisconsequenties aan de orde zouden kunnen zijn. In januari/februari is geïnventariseerd wie voor welke functie(s) belangstelling had en in maart/april is vervolgens het voorlopig plaatsingsplan opgesteld. Hierbij is op basis van voorkeuren, kwaliteiten en ambities gekeken naar de juiste persoon – op de juiste plaats – op het juiste moment.

Naast formatie in de vaste kern is, op verzoek van de ondernemingsraad, besloten om daar waar nodig ook een overgangsmformatie te creëren. Deze formatie geeft de werkorganisatie ruimte om tijdelijk met meer menskracht dan begroot, invulling te geven aan processen; processen die om wat voor reden dan ook nog niet kunnen verlopen zoals gepland. Dit betekent extra werkgelegenheid voor de komende jaren.

formatie 1 januari 2015	kernformatie 1 juli 2015	overgangsmformatie 1 juli 2015
153,7 FTE	128,2 FTE	11,9 FTE

In totaal waren 159 medewerkers bij de plaatsing betrokken. 138 daarvan hadden een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en konden een beroep doen op het sociaal plan. Medewerkers met een contract voor bepaalde tijd hebben wel hun belangstelling kenbaar kunnen maken, maar zijn buiten de formele plaatsing gehouden.

De uiteindelijke plaatsing, waarbij 79% van de medewerkers is geplaatst op hun eerste voorkeur, zag er als volgt uit:

	Uitgestroomd tussen april 2013 en juni 2015	Geplaatst (exclusief bestuur en directie)	Boventallig
Medewerkers contract onbepaalde tijd	aantal: 26 FTE: 23,3	aantal: 108 FTE: 83,2	aantal: 22 FTE: 18,6
Medewerkers overgangsmformatie – tot uiterlijk AOW-gerechtigde leeftijd	n.v.t.	5 FTE 4,3	n.v.t.
Medewerkers	n.v.t.	aantal: 3	n.v.t.

overgangsformatie - met concrete einddatum		FTE: 2,7	
Medewerkers contract bepaalde tijd	aantal: 12 FTE: 9,6	aantal: 17 FTE: 15,7	n.v.t.

Tien medewerkers hebben op basis van hun voorlopige plaatsing/boventalligheid heroverweging aangevraagd. Eén daarvan heeft uiteindelijk bezwaar ingediend, maar heeft dat later ingetrokken. De commissie van bezwaar is dus niet bijeen hoeven komen voor hoor en wederhoor.

De 22 medewerkers die per 1 juli 2015 boventallig zijn verklaard, vertegenwoordigden 18,6 FTE. Het betrof 12 vrouwen en 10 mannen. Op 31 december 2015 had ruim de helft van de boventalligen een andere baan of is gestart als zelfstandig ondernemer.

Nadat de formele plaatsing had plaatsgevonden waren er 34 vacatures. 21 Daarvan konden worden ingevuld door medewerkers met een contract voor bepaalde tijd.

In juli 2015 is 36% van de medewerkers gestart in een passende functie en 33% in een andere functie. Dit vroeg veel overleg, afstemming en overdracht, maar bracht ook veel positieve energie en betrokkenheid.

Reputatiemanagement en communicatie

Wij vinden het belangrijk dat onze belanghouders en professionele werkrelaties zich betrokken voelen bij onze corporatie. Daarom onderhouden we door het jaar heen in verschillende mate contact met hen. Na twee jaar een bijeenkomst te hebben georganiseerd waarin iedereen gelijk werd behandeld, zijn we tot de conclusie gekomen, dat wij te weinig aandacht hebben gegeven aan de positie van de huurders en de gemeenten. Vast staat dat niet iedere relatie hetzelfde is. Om die reden organiseerde Stadlander dit jaar een aparte werkrelatiebijeenkomst en een aparte belanghoudersvergadering.

Belanghouders

Huurdersorganisaties, de leden van de Colleges van B&W en de gemeenteraadsleden van onze kerngemeenten zien Stadlander als haar belanghouders. Deze partijen willen we in wederkerigheid ook invloed geven op strategische keuzes van de woningcorporatie. De manier waarop dit vorm kan krijgen, wil Stadlander graag samen met haar belanghouders gaan ontdekken. Effectief hierover nadenken en klankborden met alle belanghouders tegelijkertijd vergt te veel tijd en is praktisch onuitvoerbaar. Vandaar het instellen van een 'maatschappelijke (mee)denktank' die zich namens alle belanghouders hierin kan verdiepen. Het doel is onze belanghouders te betrekken bij de ontwikkeling van de omgang met legitimiteit en te komen tot ideeën op welke manier Stadlander de belanghouders kan betrekken bij de strategische keuzes van de woningcorporatie. Tijdens de bijeenkomst dit jaar konden de belanghouders na het afleggen van de verantwoording door Stadlander over 2014, bij wijze van oefening plenair meedenken en accenten leggen voor 2016 en verder.

Relatiedag

Partijen met wie Stadlander als werkorganisatie een partnerrelatie heeft, die veel verder gaat dan een puur zakelijke klant- leveranciersverhouding, zien we als een professionele werkrelatie. Als woningcorporatie kan Stadlander haar doelen alleen bereiken samen met het ambtenarenkorps van de kerngemeenten, de zorg- en welzijnsinstellingen, huisartsen en wijkzusters, politie en justitie, collega-woningcorporaties, ondernemers in de bouw, installatiebedrijven, makelaardij, pers etc. De bijeenkomst dit jaar begon met de voorstelling 'Trekhaak Gezocht' over een lift van theatermaker Tjerk Ridder van Utrecht naar Istanbul met alleen een caravan. Het verbindend element tussen dit theateroptreden en het werk van Stadlander: je moet aanhakers vinden. Stap daartoe over vooroordelen heen, vertrouw de ander, deel je kennis en informatie om samen sterker te worden. Na jarenlang als vanzelfsprekend, persoonlijke aandacht te hebben gekregen, valt het voor huurders niet altijd mee de nieuwe werkelijkheid van de digitale dienstverlening te omarmen. Ook de veranderingen in de zorg vragen om andere vormen van samenwerking. Er wonen steeds meer kwetsbare mensen in de wijk dan vroeger. En vaak hebben die bewoners persoonlijke begeleiding nodig. Stadlander noemt het maatwerkklienten. Verder verwacht Stadlander van haar onderhoudsbedrijven een

maatschappelijke inspanning bijvoorbeeld door elke twee jaar ten minste één keer achter elke voordeur te komen. Daarnaast maakt Stadlander met bouwbedrijven steeds vaker brede sociaal-maatschappelijke afspraken. Zo worden op de bouwplaats in Gageldonk-West werklozen ingezet uit de buurt zelf en wordt een deel van de 'bouwwinst' gereserveerd voor particulieren die in een straat met veel huurhuizen hun eigen woning willen opknappen. Allemaal onderwerpen die tijdens het 'keukentafelgesprek' op de relatiedag met elkaar werden besproken.

Bijsturing en doorontwikkeling 'bericht – bel – bezoek' concept

Eind 2013 kondigde Stadlander aan over te stappen op een nieuw klantcontactsysteem, waarbij huurders zoveel mogelijk zaken zelf digitaal kunnen regelen. Als gevolg daarvan verdwenen de baliefuncties in Bergen op Zoom, Sint-Maartensdijk en Steenberg. Toch bleek dat Stadlander in haar enthousiasme voor een aantal huurders te grote stappen ineens heeft gemaakt op de digitale snelweg.

Stadlander introduceerde MijnStadlander: een persoonlijk account voor elke huurder. Daarin kunnen bewoners onder andere zelf hun reparatieonderhoud plannen. De gebruikers van Mijn Stadlander zijn zeer enthousiast, maar nogal wat huurders maken nog geen gebruik van MijnStadlander. Zij pakken zoals voorheen gewoon de telefoon. En dat zorgde voor een grote druk op het Stadlander Klanthuis. Achter de schermen voert Stadlander daarom een aanpassing in haar software in, waardoor de medewerkers aan de telefoon sneller de juiste informatie van de huurder terug kunnen vinden. Verder is er extra menskracht aangesteld voor de telefonische dienstverlening en gaat Stadlander de toegang tot MijnStadlander vereenvoudigen.

Huurders, huurdersorganisaties en medewerkers van Stadlander hebben ook aandacht gevraagd voor huurders die niet in staat zijn hun huurderszaken zelf met de computer te regelen. Om deze groep huurders tegemoet te komen is Stadlander inloopsprekuren gaan houden in Bergen op Zoom, Halsteren, Tholen en Sint-Maartensdijk.

Samen met de ISD | Intergemeentelijke Sociale Dienst Brabantse Wal en Vraagwijzer, nam Stadlander het initiatief voor het DigiPunt. Dit is een spreekuur bij Vraagwijzer in Bergen op Zoom en Steenberg waar goed opgeleide en ervaren vrijwilligers mensen kunnen helpen met het invullen van (aanvraag)formulieren op internet en met het versturen hiervan via e-mail of een website.

Onze ambitie om meer te doen met het digitale portaal MijnStadlander blijft staan, maar we realiseren ons wel dat de overstap naar digitaal meer tijd kost.

Risicomanagement en verankering

Stadlander loopt bij haar bedrijfsvoering diverse risico's die beheerst dienen te worden. Deze beheersing is onderdeel van het organisatiebrede risicomanagement. In 2015 is verdere invulling gegeven aan het risicomanagement door het aanscherpen van interne beheersingsmaatregelen en controlesystemen. Die zijn gericht op zowel het voorkomen (preventief) als het ontdekken en beperken (repressief) van de kans op en de gevolgen van risico's.

Stadlander hanteert diverse risicobeheersings- en controlesystemen om de belangrijkste bedrijfsrisico's te beheersen. Voorbeelden van zulke risico's zijn:

- bestuurlijke en personele risico's;
- projectrisico's;
- financiële risico's en treasuryrisico's;
- informatievoorzieningrisico's;
- woningmarktrisico's;
- juridische en fiscale risico's;
- operationele risico's.

Bovenstaande opsomming is niet volledig. Bovendien hangen risico's met elkaar samen. Bij de beheersing leidt dat tot een mix van maatregelen gericht op meerdere risico's. In 2015 bestonden beheersingsmaatregelen voor de onderstaande risico's.

Bestuurlijke en personele risico's

De bestuurlijke en personele risico's omvatten het interne toezicht, het bestuur en de medewerkers, inclusief de controller.

Intern toezicht

Maatschappelijk ondernemen vraagt om goed intern toezicht. Daarvan is sprake als er integere en deskundige toezichthouders zijn met een onafhankelijke en kritische houding tegenover het bestuur. Als er een vacature in de raad van commissarissen ontstaat, worden nieuwe commissarissen niet alleen geselecteerd op hun algemene deskundigheid, maar wordt geprobeerd om een mix van verschillende specifieke deskundigheden in de raad van commissarissen te verenigen. Te denken valt aan financiële, juridische en bedrijfskundige deskundigheid en kennis van de (lokale) volkshuisvesting. Het intern toezicht heeft binnen Stadlander rechtstreeks toegang tot de controller ter ondersteuning. De controller heeft ook onafhankelijk toegang tot het intern toezicht.

Bestuur/statutair

Een ervaren, deskundige en integere statutair bestuurder is onontbeerlijk voor Stadlander met een ambitieus ondernemingsplan. Ook dient de bestuurder zijn raad van commissarissen goed te informeren. Om het intern toezicht niet alleen afhankelijk te maken van de informatie van de bestuurder wonen ook de directeuren en de controller de vergaderingen bij. De controller rapporteert ook driemaal per jaar onafhankelijk rechtstreeks aan de commissarissen over de prestaties die binnen Stadlander worden geleverd.

Elk jaar beoordeelt de raad van commissarissen het functioneren van de bestuurder aan de hand van vooraf gemaakte resultaatafspraken.

Medewerkers

Om het beleid van het bestuur tot uitvoering te brengen is het een vereiste te kunnen beschikken over gekwalificeerd, betrokken en integer personeel. Cursussen en opleidingen voorzien in de noodzakelijke permanente educatie. Stadlander heeft betrokken personeel. Met plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken wordt de vinger aan de pols gehouden. Op afdelingsniveau is er regelmatig werkoverleg. Na elke vergadering van het directieteam vindt een terugkoppeling aan het personeel plaats door middel van een bericht op intranet. Integer personeel is essentieel, reden waarom Stadlander veel aandacht besteedt aan de bewustwording rondom het thema integriteit. Zo is er op intranet een verwijzing naar het meldpunt integriteit opgenomen en wordt een open sfeer gestimuleerd. Stadlander heeft ook een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Medewerkers kunnen zowel intern via de controller als extern via de vertrouwenspersoon (desnoods anoniem) misstanden melden zonder daarbij hun eigen positie in gevaar te brengen.

Functie van controller

De controller heeft bij Stadlander een onafhankelijke positie. Hij functioneert direct onder de bestuurder en heeft een directe lijn richting de raad van commissarissen.

Hij zorgt voor een goede opzet en toetsing van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen. Verder voert hij audits uit, daarbij ondersteunt door een medewerker AO/IC. Tot de reorganisatie was deze medewerker onderdeel van het team financiën. Bij de reorganisatie is de functie uitgebreid van 0,6 naar 1,0 fte, en rechtstreeks onder de controller geplaatst. Daarmee staat ook de medewerker AO/IC buiten de lijn en is ook de onafhankelijkheid van deze medewerker gewaarborgd. Dit is een verdere verbetering van de governance structuur.

De interne audits geschieden aan de hand van een intern controleplan dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Dit interne controleplan wordt besproken met de RvC, bestuurder en externe accountant, die input kunnen leveren. Het blijft echter de verantwoordelijkheid van de controller zelf om onderwerpen wel of niet op te nemen in het interne controleplan. De uitkomsten van de audits worden gerapporteerd aan bestuur en directie, 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 (single audit gedachte).

Om deze single audit gedachte ook in de toekomst gestand te kunnen doen en om een verdere kwaliteitsslag te maken inzake control is de controller in 2015 gestart met de post-initiële opleiding Certified Public Controlling (CPC). De controller is daardoor automatisch als aankomend lid ingeschreven in het beroepsregister van het Europees Instituut voor Certified Public Controllers en dient zich daardoor te houden aan de gedragscode van de beroepsgroep Public Controllers. Aan deze gedragscode is ook tuchtrecht verbonden. In maart 2017 rond de controller deze studie af.

Naast de interne controles was het beschrijven van de processen in 2015 een belangrijk onderwerp. In verband met de reorganisatie zijn allereerst alle klantprocessen opnieuw beschreven, waarbij specifiek aandacht is besteed aan de benodigde controlemaatregelen. Vervolgens is ook gestart met het bijstellen van de ondersteunende processen aan de nieuwe organisatiestructuur.

Projectrisico's

Bij de projectrisico's schenken we vooral aandacht aan de volgende onderdelen:

Woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw

Stadlander investeert grote bedragen in woningverbetering, herstructurering en nieuwbouw. Door een business case te hanteren bij de besluitvorming over projecten worden de risico's in belangrijke mate aan de voorkant gereduceerd. In deze business case zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- een risicoanalyse per project, inclusief de inschatting van kansen en mogelijke gevolgen van die risico's;
- een onderzoek naar de woonbehoefte en bevolkingsgroei;
- een paragraaf waarin de aansluiting van het beoogde project met het beleid in het ondernemingsplan wordt gemaakt;
- een voorcalculatie van het project;
- een paragraaf om fiscale voordelen te signaleren en mogelijke fiscale risico's te beheersen.

Naar aanleiding van de behandeling van de business case in het Projecten-DT besluit de bestuurder of het project doorgaat en legt dit besluit ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voor. Na goedkeuring van het project en tijdens de uitvoering worden de investeringen en de voortgang bewaakt. Belangrijke overschrijdingen worden in de tertiaalrapportage van de controller aan de raad van commissarissen gerapporteerd. Ter verbetering van de beheersbaarheid van projecten is de projectadministratie volledig geïntegreerd in de financiële administratie.

Bij projecten vragen we vooraf een bankgarantie van de aannemer, past Stadlander de Wet ketenaansprakelijkheid toe, verleggen we de omzetbelasting en hanteren we een geblokkeerde bankrekening. In februari 2016 is een nieuw bestedingsbeleid vastgesteld en goedgekeurd door de RvC. Ook de nieuwe Wet Aanpak Schijnconstructies (wet WAS) wordt daarin meegenomen.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks wordt een gedetailleerde onderhoudsbegroting planmatig onderhoud opgesteld. Periodiek wordt de realisatie geconfronteerd met de begroting en wordt bezien of er bijsturing nodig is. Het strategisch voorraadbeleid is in 2015 herzien en wordt in 2016 uitgewerkt in portefeuilleplannen.

Financiële risico's en treasuryrisico's

Om financiële risico's te beheersen zijn de volgende maatregelen getroffen:

- het volgen van de minimale solvabiliteitseis van de Woonautoriteit en de kapitaalverschaffers;
- het volgen van de voorwaarden tot borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarop het beleid voor de komende vijf jaar is afgestemd (kasstroomoverzicht en de prospectieve informatie (dPi);
- het bewaken van de liquiditeitspositie.

Met het opstellen van (meerjaren)begrotingen, de liquiditeitsplanning en de prospectieve informatie (dPi) voor Copodata worden de financierings- en liquiditeitsrisico's bewaakt. Copodata is het samenwerkingsverband van de Woonautoriteit en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De uitgangspunten voor de beheersing van het renterisico zijn vastgelegd in het treasurystatuut. De omvang van het renterisico wordt intern periodiek bewaakt. Stadlander heeft een treasurycommissie waarin wordt samengewerkt met R&B Wonen. Het beleid inzake treasury is voorzichtig. Er worden alleen nieuwe geldleningen aangetrokken als dit op basis van de maandelijkse liquiditeitsprognose noodzakelijk is. Derivaten worden in beperkte mate ingezet om renterisico's af te dekken. Stadlander kent vanuit de fusie in 2011 nog drie derivaten met een margin call. De risico's op bijstortingen zijn minimaal en leveren geen gevaar voor de continuïteit op. Er zijn geen derivaten met open posities en deze mogen op grond van het treasurystatuut ook niet worden afgesloten.

Informatievoorzieningsrisico's

Het gaat hierbij om het mogelijke risico van een onbetrouwbare informatievoorziening in geval van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle. Voor deze risico's heeft Stadlander onder meer de volgende beheersingsinstrumenten:

- het aanwezig zijn van functie- en taakomschrijvingen en beschrijvingen van de bestaande procedures (met tussentijdse actualisatie);
- een managementinformatiesysteem (managementrapportage). Maandelijks wordt een rapportage voor het directieteam opgesteld en eens per tertiaal voor de raad van commissarissen. In de tertiaalrapportages wordt gedurende het boekjaar een beeld gegeven van het verwachte resultaat ten opzichte van de begroting en worden de grotere verschillen toegelicht en geanalyseerd. Dit voor Stadlander en haar nevenstructuren. Ook wordt weergegeven in hoeverre Stadlander zijn doelstellingen realiseert. De rapportage wordt volledig geautomatiseerd opgesteld door de onafhankelijke controller.
- intern opgestelde (onderhouds)begrotingen en analyses.

Woningmarktrisico's

De woningmarktrisico's staan in een nauwe relatie met de projectrisico's en zijn ook afhankelijk van de schattingen van de demografische ontwikkelingen. Bij huurwoningen loopt de verhuurder het risico van leegstand als vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Om de woningmarktrisico's te beheersen zijn de volgende beheersingsmaatregelen genomen:

- bewaking van de verhuurbaarheid in relatie tot de benodigde huuropbrengsten en de betaalbaarheid voor de doelgroep;
- het samen met gemeenten verschaffen van inzicht in de woningbehoefte (woonvisie);
- voor het starten van de projecten bekijken of het project past in de woonbehoefte in de regio;
- het ontwikkelen van normen voor verschillende vormen van leegstand. Bij overschrijding van een norm wordt extra aandacht aan die leegstand besteed en worden beheersingsmaatregelen genomen.

Een deel van de bestaande woningvoorraad wordt verkocht tegen marktprijzen. De verkopen zijn een belangrijke basis voor het realiseren van het ondernemingsplan. Enerzijds om te voldoen aan de vraag naar relatief goedkope koopwoningen voor starters, anderzijds als financieringsmiddel om nieuwbouw, herstructurering en woningverbetering mogelijk te maken.

Juridische & fiscale risico's

Juridische risico's bestaan uit de kans op en het gevolg van het niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar ook het missen van bijvoorbeeld fiscale voordelen.

Algemeen juridisch

Om deze risico's zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken heeft Stadlander twee medewerkers in dienst die juridische adviezen geven. In 2015 zijn we verder gegaan met het juridisch toetsen van documenten en overeenkomsten. De nieuwe privacywetgeving die per 1 januari 2016 ingaat, krijgt daarbij extra aandacht.

Operationele risico's

In het huidige digitale tijdperk is continuïteit en beveiliging van de digitale systemen en informatiebronnen een belangrijk risico. Indien door bijvoorbeeld een brand of computerhack de systemen van Stadlander onbruikbaar zouden worden, moet er een back-up zijn om binnen korte tijd de organisatie weer voort te kunnen zetten. Er moeten maximale maatregelen genomen zijn om dergelijke uitval te voorkomen.

Stadlander heeft een beveiligingsbeleid opgesteld waarin alle belangrijke aandachtspunten zijn opgenomen. Stadlander heeft het merendeel van de noodzakelijke veiligheidsvereisten al gerealiseerd en is bezig om de laatste punten uit te voeren. Daarnaast worden er dagelijks back-ups gemaakt van alle systemen en is er met een externe partij een uitwijkovereenkomst afgesloten. Bij een uitval is Stadlander weer binnen 24 uur in bedrijf en zal het verlies aan informatie minimaal zijn. In het kader van de nieuwe privacywetgeving worden de maatregelen in 2016 opnieuw gecontroleerd op adequaatheid.

Governancecode

In de governancecode is het principe 'pas toe of leg uit' van kracht. Wanneer een corporatie niet aan de voorschriften voldoet, loopt zij het risico negatief in de publiciteit te komen of sancties van de minister opgelegd te krijgen. Stadlander is zich terdege bewust van haar maatschappelijke rol en het belang van het naleven van de bepalingen uit de governancecode. Integriteit van personeel, leiding en toezichthouders is één van de uitgangspunten van de bedrijfsvoering binnen Stadlander. Hierover naar de omgeving toe transparant zijn is een logisch gevolg daarvan. Dit uit zich onder andere in de op de website van de stichting beschikbare documenten.

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 is de code gepresenteerd aan het personeel. Nu wacht de grootste uitdaging: het levend houden van de code. Vanwege de reorganisatie is besloten om te wachten met hierop gerichte activiteiten tot na 2015.

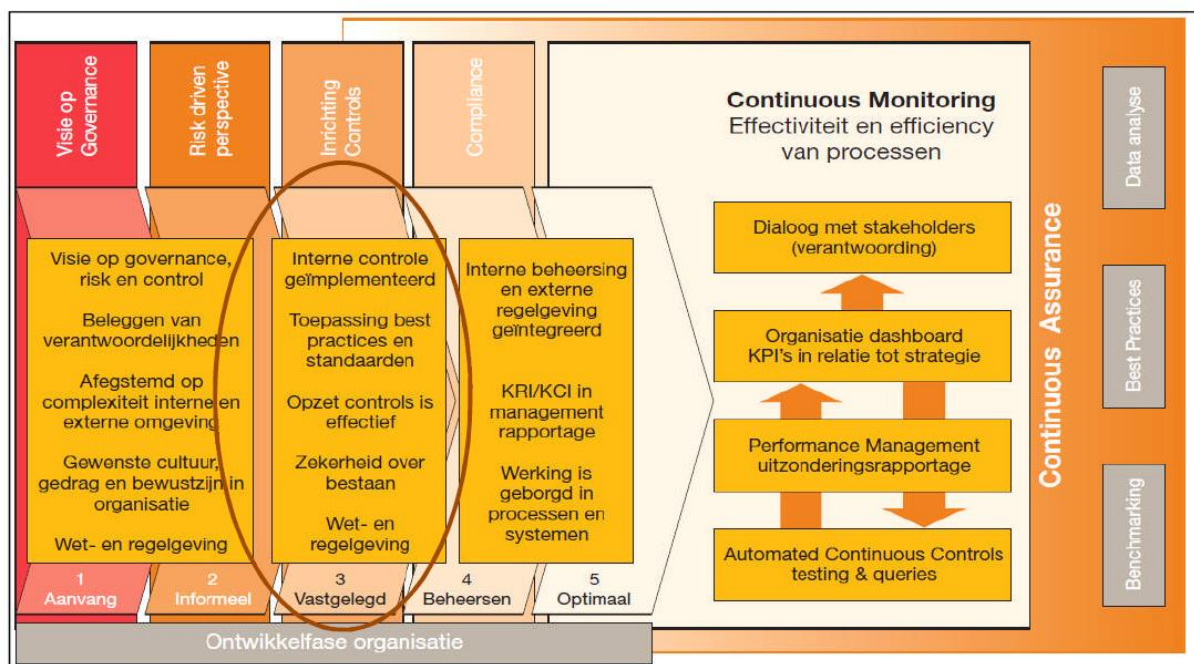
In 2015 is één klokkenluidersmelding ontvangen. Het betrof de verhuur van een woning aan een eigen medewerker. De melder twijfelde of deze verhuur wel conform het verhuurbeleid van Stadlander was gebeurd. De controller en de medewerker AO/IC hebben deze melding onafhankelijk onderzocht en zijn tot de conclusie gekomen dat de verhuur wel in overeenstemming met het verhuurbeleid is geschied, maar dat er wel enkele administratieve slordigheden zijn geweest in het proces waardoor de vraag van de medewerker begrijpelijk was. Hieruit is lering getrokken en geconcludeerd dat ook bij verhuur aan eigen medewerkers consequent per direct alles moet worden geadministreerd.

Fiscaal

Het gaat hierbij vooral om de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) in dienst maar heeft daarnaast ook externe fiscale expertise ingeschakeld om de fiscale risico's te beperken. Daarnaast investeren medewerkers tijd en energie in de fiscale vraagstukken om de nodige kennis op te bouwen en de risico's te signaleren. Zo nodig vindt afstemming met de fiscalist plaats.

Oordeel accountant

De accountant vatte de risicoscore van Stadlander in zijn beoordeling tijdens de interim controle 2014 als volgt samen: Stadlander is zich er terdege van bewust dat de externe ontwikkelingen hogere eisen stellen aan de kwaliteit van de organisatie (en de efficiency) hetgeen effect heeft op de organisatie-inrichting, de vorm van de interne beheersing en de financiële functie. Wij schalen Stadlander nu in op niveau 3. Dit betekent dat interne beheersing werkt en op orde is om betrouwbare informatie te genereren.



Daarnaast constateert de accountant dat Stadlander reeds enkele elementen van niveau 4 onderhanden heeft. Zo wordt gebruik gemaakt van KPI's in de managementinformatie (Barometer). Adequate aanpassing van processen en procedures na de reorganisatie, verdere digitalisering ter realisatie van de strategie en de verdere inbedding van vastgoedsturing zijn nog belangrijke thema's die gerealiseerd moeten worden.

In 2015 heeft de accountant de score niet opnieuw berekend. Stadlander is van mening dat deze ongewijzigd is gebleven en herkent zich nog steeds in de scores 2014.

Stuurinformatie (Barometer)

Stadlander gebruikt de door haar zelf ontwikkelde Barometer als stuur- en rapportage-instrument. Het instrument wordt gebruikt door het directieteam en middenkader, 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. In 2015 is de Barometer aangepast aan de nieuwe informatiebehoefte volgend uit de reorganisatie. Gelijktijdig is de gebruikte software verbeterd, waardoor de analyse- en rapportagemogelijkheden voor de medewerkers zijn vergroot.

Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording

De nieuwe woningwet

Na jaren van discussie en onzekerheid voor de corporatie is de nieuwe Woningwet in maart 2015 goedgekeurd door de Eerste Kamer. Door deze wet is er duidelijkheid over de kerntaken van de corporaties in Nederland en zijn er duidelijk grenzen gesteld aan de activiteiten die een corporatie uitvoert. De verdere uitwerking van de wet is geregeld in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMVB). Voor woningcorporaties is dit het besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De nieuwe wet heeft in samenhang met het BTIV en de diverse MG-circulaires grote invloed op het beleid en de strategie van Stadlander. De invoering van de nieuwe Woningwet brengt veel veranderingen voor Stadlander met zich mee. Daarin gaat het o.a. over relatie tussen Stadlander de huurders en de gemeenten waarin Stadlander actief is, de administratieve of juridische scheiding van Daeb en niet-Daeb bezit en het beperken van het werkterrein. Het toezicht zal wijzigen naar corporaties en ook op governance gebied zal het een en ander worden aangepast. Het invoeren van de woningwet vraagt om (strategische) keuzes te maken. Mede afhankelijk van deze keuzes zullen er veel aanpassingen nodig zijn in processen, automatisering en informatievoorziening, op alle niveaus.

Er is een stuurgroep actief bij Stadlander die de voortgang van de implementatie bewaakt. Daarnaast zijn deel-projectgroepen op gebied van Financiën, Strategie en Governance bezig zijn met onderdelen van de nieuwe woningwet.

De implementatie van de woningwet loopt op schema. De wet is ingegaan per 1 juli 2015, maar dit betekende niet dat alles per die datum geregeld moet zijn. Variërend per onderwerp moet alles in 2017 geïmplementeerd zijn.

Driekamermodel

De nieuwe organisatie van Stadlander is ingericht naar het gedachtegoed van het driekamermodel. Bij het driekamermodel staan de begrippen effectiviteit, efficiëntie en financiële continuïteit centraal. Deze drie uitgangspunten zijn gekoppeld aan de drie rollen binnen de corporatie: de maatschappelijke rol in de maatschappelijke kamer, de beleggingsfunctie in de vastgoedkamer en de vermogensverschaffende rol in de vermogenskamer. De vermogenskamer stelt vermogen beschikbaar en ontvangt daarvoor een vergoeding. De vermogenskamer stelt het rendement op het eigen vermogen vast en daarmee een concrete visie op de toekomstige omvang van het eigen vermogen. Vanuit de vermogenskamer kan het beschikbare budget worden ingezet voor het ontplooiën van maatschappelijke taken. Het doel van de maatschappelijke kamer is om het budget dusdanig aan te wenden dat daaruit optimale maatschappelijke effectiviteit voortvloeit. Effectiviteit is dan ook het begrip wat centraal staat in deze kamer. De vastgoedkamer is het onderdeel van de woningcorporatie waar het vastgoed en de complexen zijn ondergebracht. De vastgoedkamer heeft de interne beleggersfunctie. Vanuit de vermogenskamer wordt kapitaal beschikbaar gesteld om te beleggen in vastgoed. Het doel van de vastgoedkamer is om dit kapitaal tegen een optimaal rendement te beleggen. Een markconforme exploitatie is hierbij in ieder geval het vertrekpunt.

Jaarresultaat

Over 2015 heeft Stadlander een voordelig resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen behaald van € 11,3 miljoen. Over 2014 was dat een verlies van € 10,8 miljoen.

Belangrijkste mutaties resultaat ten opzichte van 2014:

Hogere huuropbrengst	+/- € 3,3 miljoen
Hogere afschrijvingslast	-/- € 6,8 miljoen

Lagere overige waardeveranderingen	+/- € 32,6 miljoen
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-/- € 8,1 miljoen
Lagere onderhoudslasten	+/- € 4,2 miljoen
Lagere bedrijfslasten	+/- € 2,8 miljoen
Hogere vennootschapsbelasting	-/- € 3,4 miljoen
Overige (kleinere) verschillen	-/- <u>€ 2,5 miljoen</u>
Voordeel ten opzichte van 2014	+/- € 22,1 miljoen

Hogere huuropbrengst

De stijging van de huuropbrengsten wordt enerzijds veroorzaakt door de huurverhogingen per 1 juli 2014 van gemiddeld 2,9% (2,5% inflatie en 0,4% inkomensafhankelijk) en de huurharmonisatie bij mutatie en anderzijds door opleveringen in 2014 en 2015.

Hogere afschrijvingslast

De afschrijvingen hebben betrekking op afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie en op afschrijvingen onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. De afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie laten een stijging zien van € 6,4 miljoen t.o.v. 2014. Omdat de bedrijfswaarde per 31 december 2014 de grondslag is op basis waarvan de afschrijving 2015 wordt berekend en de bedrijfswaarde in 2014 ten opzichte van 2013 is toegenomen resulteert dit in een hogere afschrijving. Daarnaast zijn als gevolg van de stelselwijziging, waarbij Niet-DAEB bezit naar DAEB bezit is gegaan, de afschrijvingen gestegen met € 1,1 miljoen.

De afschrijvingen activa ten dienste van exploitatie laten een daling zien ten opzichte van 2014 van € 0,4 miljoen als gevolg van het wegvallen van de afschrijvingen van de investeringen van 2011.

Lagere overige waardeverminderingen

Onder deze post worden de negatieve waardemutaties opgenomen in de sociale woningportefeuille van Stadlander. De totale bedrijfswaarde van de sociale woningen portefeuille van Stadlander is in 2015 afgenomen met € 9,6 miljoen. Dit is te verdelen in een deel waar de bedrijfswaarde is gestegen en een deel waarbij de bedrijfswaarde is gedaald. In het deel waarbij de bedrijfswaarde is gestegen resulteert dit in een afname van de OnRendabele Top (ORT) van € 20 miljoen. En in het deel waarbij de bedrijfswaarde is gedaald resulteert dit in toename van de ORT van € 5,2 miljoen.

Daarnaast zijn er correcties doorgevoerd in de reeds eerder genomen ORT bij een tweetal projecten van € 2,9 miljoen positief en bij een ander project € 1,0 miljoen negatief, zodat per saldo ca. € 1,9 miljoen is vrijgevallen. In 2014 werd nog € 11,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening ORT.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Onder deze post wordt de waardemutatie van het commerciële vastgoed (niet-DAEB) verantwoord. De marktwaarde van deze woningen en van het overig vastgoed (BOG) is in 2015 gedaald. Deze marktwaarde mutatie is te splitsen in een deel waarbij de marktwaarde is toegenomen wat resulteert in een toename van € 4,0 miljoen niet gerealiseerde waardeverandering (voornamelijk woningen) en een deel waarbij de marktwaarde is afgenomen wat resulteert in afname van € 10,6 miljoen niet gerealiseerde waardeverandering (voornamelijk bedrijfsmatig onroerend goed).

Lagere onderhoudslasten

De lagere onderhoudslasten worden volledig veroorzaakt door de lagere kosten van planmatig onderhoud. Met de reorganisatie in gedachten was voor het jaar 2015 een beperkte opgave ingecalculeerd voor planmatig onderhoud

Lagere bedrijfslasten

De lagere bedrijfslasten worden enerzijds veroorzaakt doordat in 2014 de vorming van de reorganisatievoorziening (€ 1,1 miljoen) was opgenomen onder deze post en anderzijds vanwege de saneringsbijdrage die in 2014 € 3,0 miljoen bedroeg en in 2015 niet is geheven. Hiertegenover staat de toename van de verhuurdersheffing van € 6,9 miljoen naar € 7,9 miljoen.

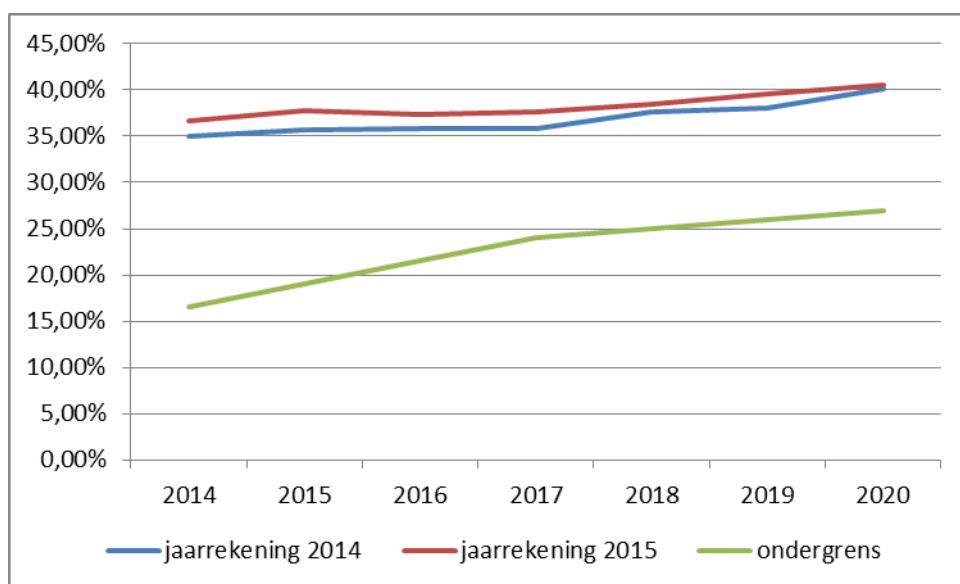
Hogere vennootschapsbelasting

De hogere vennootschapsbelasting ten op zichte van het vorig jaar heeft vooral te maken met het incidentele voordeel wat in 2014 gerealiseerd was vanwege terugvordering van de eerder betaalde aangifte in 2013 waar nog geen rekening gehouden was met afwaarderingen.

Bij de opmaak van deze jaarrekening was Stadlander in overleg met de belastingdienst om de fiscale mogelijkheden inzake de fiscale afwaarderingen van grondposities en/of woningen te bepalen ten behoeve van de aangifte over het jaar 2014.

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 de Woonautoriteit (voor de langere termijn 2019) gestelde ondergrens van 23,5% moet liggen, dus op ca. 26%. Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld (hierin zijn de bezuinigingsmaatregelen voor de komende jaren ingerekend):



De prognose van de solvabiliteit is gunstiger geworden vanwege de lage rentestanden, waardoor de jaarlijkse rentelasten aanmerkelijk lager uitvallen en de solvabiliteit stijgt. In de prognosecijfers is nog geen rekening gehouden met de verwachte stijging van de verhuurdersheffing van € 1,7 miljard naar € 2,0 miljard in 2018. Als deze stijging inderdaad wet wordt, zal dit een afname van de solvabiliteit van Stadlander betekenen van ca. 4,5%. In de prognoses is verder ingerekend dat de huren de komende vier jaar stijgen naar gemiddeld 75% van de maximale huur. De vraag is of dit haalbaar is met het onzekere huurbeleid van de minister. Als dit niet het geval is heeft dit een negatief effect wat op dit moment moeilijk te kwantificeren is, maar maximaal 5,0% (solvabiliteit) is wanneer na 2016 geen boven inflatoire huurstijgingen kunnen worden doorberekend. Desondanks zal de solvabiliteit boven de gestelde ondergrens blijven.

Beoordeling door toezichthouders

In 2015 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILenT) de financiële prestaties van Stadlander over 2014 en de prognoses voor 2015 - 2019 getoetst. Begin 2015 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.

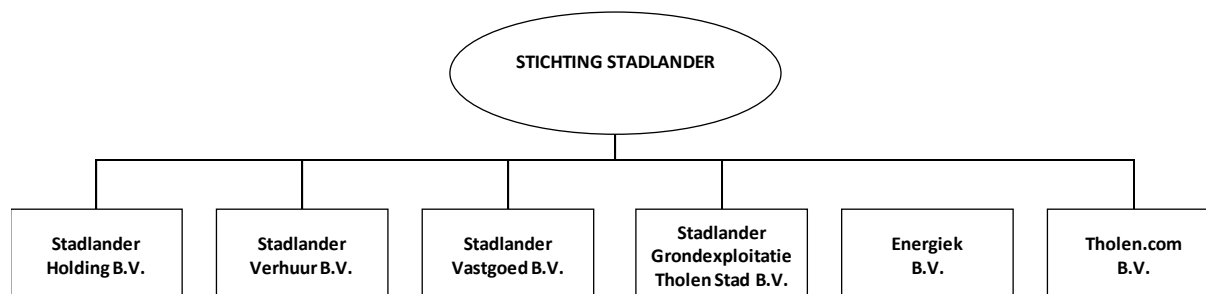
Treasury

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 leningenportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge, dit wil zeggen dat er geen open posities zijn waarmee Stadlander speculeert, maar dat de swaps alleen worden gebruikt om renterisico's te beperken. Vanwege de huidige lage rente is de marktwaaarde van de derivatenportefeuille ca. € 14,2 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 verjongingsopgave van Stadlander en de daarbij behorende financieringsbehoefte. In 2015 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2015 gedaald naar 3,951% (was 4,075%) inclusief de derivaten. Exclusief derivaten bedroeg de gemiddelde rente eind 2015 3,35% (was 3,47%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is vanwege de nieuw aangetrokken leningen verhoogd van 11,4 naar 12,4 jaar. Stadlander heeft in 2015 voor € 55 miljoen vaste leningen aangetrokken met een gemiddelde looptijd van 40 jaar en een gemiddelde rente van nog geen 2,93%. Daarnaast is er nog voor € 20 miljoen aan nieuwe Roll-over leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende Roll-over leningen.

Nevenstructuur

De verbindingsstructuur is eind 2011 vereenvoudigd en geharmoniseerd. De nevenstructuur ziet er per 2 januari 2015 als volgt uit nadat Tholen.com B.V. overgenomen is van ROM Projecten B.V.:



Stadlander is 100% aandeelhouder van deze vennootschappen. In de statuten en het Verbindingenstatuut van Stichting Stadlander is het bestuur, het toezicht en de governance uniform geregeld voor zowel Stadlander zelf als voor de dochtermaatschappijen.

Stadlander Vastgoed B.V.

In deze Vastgoed BV zijn in het verleden door een voormalig fusiepartner alle niet sociale woningbouwactiviteiten ondergebracht. Het bezit bestaat overigens uit zowel DAED als niet-DAEB vastgoed. De per 1 juli 2015 ingegane nieuwe Woningwet behandelt onder meer het werkdomein van corporaties, het toezicht, governance, scheiding tussen taken met staatssteun en activiteiten zonder staatssteun, etc. In het kader van deze Woningwet zal in 2016 besloten worden hoe verder om te gaan met deze vennootschap en het onroerend goed dat ze bezit.

Stadlander Holding B.V.

In deze vennootschap hebben in 2015 geen activiteiten plaatsgevonden.

Stadlander Verhuur B.V.

In deze vennootschap hebben in 2015 geen activiteiten plaatsgevonden.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V.

Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van drie projecten in Tholen. Door middel van deze BV participeert Stadlander als vennoot voor 1/3^e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie B.V. ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. De eind 2011 nog sluitende grondexploitatie is in 2014 bijgesteld aan de verslechterde marktomstandigheden. Dit heeft ertoe geleid dat de vennoten overeenstemming hebben bereikt over een aanvullende kapitaalinjectie. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie.

Energiek B.V.

In deze vennootschap worden de investeringen ondergebracht die gericht zijn op verlaging van het energieverbruik. De kosten van deze duurzame installaties worden via de servicekosten aan de huurders doorberekend (rekening houdend met het 'niet meer dan anders'-principe). In 2015 zijn geen nieuwe duurzame installaties in gebruik genomen.

Tholen.com B.V.

Per 2 januari 2015 is deze vennootschap overgenomen van ROM Projecten B.V. In 2015 is het woonservicecentrum Sassegrove te Scherpenisse opgeleverd en is de laatste beschikbare koopwoning verkocht. Afgezien van het hebben van een grondpositie vinden er verder geen activiteiten meer plaats.

In het kader van de nieuwe Woningwet hebben woningcorporaties de keus tussen het juridisch of administratief scheiden van hun DAEB- en niet-DAEB-bezit of kiezen voor een hybride vorm. Stadlander moet uiterlijk 1 januari 2017 een conceptvoorstel indienen bij de Autoriteit woningcorporaties en uiterlijk 1 mei 2017 het definitieve scheidingsvoorstel. In dit voorstel zal ook aandacht besteed worden aan de structuur van Stadlander, door bijvoorbeeld het opheffen of samenvoegen van dochtermaatschappijen.

Deelnemingen

ROM Projecten B.V. (voormalig deel Marsaki)

Zoals eerder genoemd heeft Stadlander de aandelen van Tholen.com B.V. overgenomen. Hierdoor is de 20% deelneming in ROM Projecten B.V. beëindigd en is Tholen.com B.V. een 100% dochtermaatschappij van Stadlander geworden. Eind 2015 is ROM Projecten B.V. opgeheven.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

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

Het doel van de stichting is tweeledig:

- a) woonwagengebeheerstandplaatsen 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;
- b) de haar in eigendom toebehorende woonwagengebeheerstandplaatsen 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. In 2015 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant en Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 243 standplaatsen en 52 huurwoonwagens.

Wat betreft de exploitaties van de locaties is het uitgangspunt dat het exploitatieverlies "betaald" wordt uit de bijdrage(n) van gemeenten of corporaties die bij overdracht van woonwagenlocaties meekomen. Deze worden in de balans als voorziening opgenomen. Mochten er toch verliezen optreden dan kan van de corporaties een bijdrage gevraagd worden. In 2015 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

Commanditaire vennootschap Cité C.V.

Eind 2014 is tussen de beherend vennoot Vestia en de stille vennoten overeenstemming bereikt over de beëindiging van Cité C.V. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW moesten nog wel instemmen met de financiële afwikkeling. Deze toestemming is in 2015 ontvangen. Het circa 5,5 jaar eerder aflossen betekent wel een korting op de oorspronkelijke investering van € 3 miljoen. Stadlander heeft een afkoopsom van € 2.711.538 ontvangen.

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, 20 april 2016

mr. A.B. Ringersma,
directeur-bestuurder

Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2015 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 2015 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 2015 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 nog enkele woningen in de gemeenten Etten-Leur en Moerdijk. Afspraken over het werkgebied in het kader van de nieuwe woningwet zijn nog niet gemaakt, daarover wordt nog gesproken met de gemeenten en collega corporaties.

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 tweede zittingstermijn van de heer Wagensveld liep af op 31 december 2015. Omdat de heer Wagensveld, inclusief zijn termijn bij rechtsvoorganger Castria Wonen, de maximale zittingsduur had bereikt, kon hij niet meer worden herbenoemd en is zijn commissariaat op 1 januari 2016 beëindigd. De procedure voor het benoemen van een opvolger liep nog per 1 januari 2016. Mevrouw A.C. de Bruijn was wel al geselecteerd als beoogde opvolger, maar haar fit-and-proper test door de Autoriteit Woningcorporaties liep nog per 1 januari. Per 1 februari 2016 was deze met goed gevolg afgerond en zij is vervolgens in de RvC-vergadering van februari 2016 benoemd als nieuwe commissaris. Haar selectie heeft plaats gevonden via een externe sollicitatieprocedure, waar de huurdersbelangenverenigingen bij zijn betrokken. Gelet op de nieuwe woningwet heeft Stadlander namelijk besloten om vanaf 2016 het aantal huurdercommissarissen te verhogen van twee naar drie. Mw. De Bruijn is deze derde huurdercommissaris, naast de heren Nefs en Verpaalen. De bestuurder en de ondernemingsraad hebben advies mogen geven bij de benoeming.

Op 31 december 2015 was de samenstelling van de RvC als volgt:

RvC-leden op 31-12-2015	Woonplaats	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Hr. A.M.L. Verpaalen, voorzitter en huurdercommissaris	Wouwse-Plantage	58	1-1-2014	1-1-2018 (herbenoembaar tot 1-1-2022)	CEO Orange Solar Specials BV	• lid Raad van Toezicht ROC West-Brabant
Hr. J.H. Mulder, vice-voorzitter	Zoutelande	46	1-1-2011	1-1-2019 (niet herbenoembaar)	Manager Strategie, Beleid en Projecten Gemeente Vlissingen	• lid Rekenkamer gemeente Hulst en Terneuzen; • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal (Jan Tinbergen College); • Voorzitter Raad van Toezicht Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen; • Vice-voorzitter Raad van Toezicht Stichting Eilandzorg Schouwen-Duiveland
Hr. J. Wagensveld, voorzitter audit-commissie	Steenbergen	55	1-1-2008 (vm. Castría)	1-1-2016 (niet herbenoembaar)	Lector Financial Control Hogeschool Arnhem Nijmegen & Universitair Docent Radboud Universiteit	• Vice-voorzitter Raad van Commissarissen verzekeringsmaatschappij Onderlinge Rijn & Aar
Mw. A.A.J.M Corsmit, voorzitter audit-commissie vanaf 2016	Breda	48	1-1-2015	1-1-2019 (herbenoembaar tot 1-1-2023)	Hoofd Planning & Control Admiraal De Ruyter Ziekenhuis	• lid Raad van Toezicht Steunstichting Geeren-Vooruit
Mw. M.A.M. van Rooij	Zevenbergen	69	1-1-2011	1-1-2016 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	• lid Raad van Toezicht Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal • bestuurslid WMO-raad gemeente Moerdijk
Hr. M.W. Bakker	Huijbergen	56	1-1-2011	1-1-2016 (niet herbenoembaar)	Intergemeentelijk Bedrijfsadviseur Strategie en Financiering NV Rewin	• vice-voorzitter Raad van Commissarissen R&B wonen • lid Raad van Commissarissen RABO Bank Zuidwest Brabant • Voorzitter Samenwerkingsverband passend Onderwijs Brabantse Wal
Hr. B.P.M. Nefs, huurdercommissaris	Halsteren	67	1-1-2010 (vm. Castría)	1-1-2018 (niet herbenoembaar)	Zelfstandig Bedrijfsadviseur	• voorzitter Stichting Beschermingsbewind Meerderjarigen Halsteren
RvC-lid vanaf 1-2-2016:						
Mw. A.C. de Bruijn, huurdercommissaris	Middelburg	68	1-2-2016	1-1-2020 (herbenoembaar)	Gepensioneerd	• Voorzitter Stichting D'Aegen (landschapsproject) • Lid van de commissie bezwaarschriften Provincie Zeeland • Vice voorzitter van de Raad van Toezicht Zeeuwse Bibliotheek • Lid van bestuur Vrienden van het Zeeuws Archief • Voorzitter Raad van Toezicht Weerwerk (dagbesteding voor mensen met een beperking) • Mediator

De heren Verpaalen en Nefs en mevrouw De Bruijn zijn huurdercommissarissen, wat inhoudt dat zij zijn benoemd op voordracht van het platform huurdersbelangenverenigingen.

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 verbindingenstatuut, het treasurystatuut, het intern controleplan, het controlereglement, de integriteitcode en het bestedingsbeleid. 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 de Autoriteit Woningcorporaties 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 goedgekeurde bestuursreglement is bepaald op welke wijze daaraan in de praktijk invulling wordt gegeven. Verder worden in het bestuursreglement de omgang met het directieteam, 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. De controller wordt daarbij ondersteund door een medewerker AO/IC, die sinds juni 2015 onder de directe verantwoordelijkheid van de controller valt, om zo ook de onafhankelijkheid van deze functionaris te waarborgen.

De Stichting Stadlander heeft een zestal nevenstructuren die zijn voortgekomen uit de drie fusiepartners. Dit zijn Stadlander Energiek BV, Stadlander Vastgoed BV, Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV, Tholen.com BV, Stadlander Verhuur BV en Stadlander Holding BV. Alle zes de BV's zijn nevenstructuren van de Stichting Stadlander, die het moederbedrijf is.

Van deze zes nevenstructuren zijn op dit moment alleen de eerste vier actief. Binnen Stadlander Verhuur BV en Stadlander Holding BV worden momenteel geen activiteiten verricht. De RvC heeft een verbindingenstatuut 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 RvC zijn onderworpen binnen Stichting Stadlander, op een gelijke wijze aan de goedkeuring van de RvC 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.

De governance structuur en alle statuten en reglementen worden in 2016 her-beoordeeld op basis van de nieuwe woningwet, die is ingegaan op 1 juli 2015.

Commissies

De RvC 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 2015 bestond de commissie uit de heer Verpaalen (voorzitter), de heer Nefs en de heer Bakker. In 2016 is de heer Bakker vervangen door de heer Mulder, die tevens voorzitter is geworden. De commissie komt jaarlijks minimaal tweemaal bijeen: in het begin van het jaar om de doelstellingen voor de bestuurder vast te stellen, en na afloop van het jaar om het functioneren van de bestuurder te beoordelen, 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 2015 uit de heer Wagensveld (voorzitter), mevrouw Van Rooij en mevrouw Corsmit. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller, de directeur bedrijfsdiensten en de teamleider financiële administratie 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 2016 is de heer Wagensveld wegens zijn vertrek als commissaris gestopt als lid van deze commissie en vervangen door de heer Nefs. Mevrouw Corsmit heeft het voorzitterschap overgenomen.

De derde vaste commissie is de commissie jaarverslag. Deze bestond in 2015 uit de heer Mulder (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 2016 is de heer Nefs gestopt als lid van deze commissie. Hij is vervangen door de heer Bakker.

Naast de drie vaste commissies kent de Raad de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. In 2015 is een tijdelijke selectiecommissie samengesteld voor de werving van een nieuwe huurdercommissaris in verband met het geplande vertrek van de heer Wagensveld. Voor de vervulling van de als gevolg hiervan ontstane vacature heeft een externe sollicitatieprocedure voor de werving van een nieuwe commissaris plaatsgevonden, hetgeen heeft geleid tot de benoeming van mevrouw De Bruijn per 1 februari 2016. Voor deze sollicitatieprocedures bestond de tijdelijke selectiecommissie uit de heer Bakker, de heer Mulder en de heer Wagensveld. In verband met het volgens het rooster van aftreden geplande vertrek van de heer Bakker en mevrouw Van Rooij eind 2016, zullen twee nieuwe commissarissen worden geworven. In de tijdelijke selectiecommissie die voor deze werving wordt gevormd hebben zitten de heer Bakker, mevrouw de Bruijn en de heer Mulder (voorzitter).

Activiteiten van de RvC in 2015

De Raad van Commissarissen stelde in 2015 de volgende zaken vast:

- Jaarlijks vast te stellen extra aandachtspunt voor de accountantscontrole;
- Opzet Resultaatgerichte Barometer (voortgangsrapportage van de controller);
- Continueren bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering;

- Selectietraject visitatie;
- Uitkomsten zelfevaluatie RvC;
- Vergoedingen commissarissen in relatie tot de Wet Normering Topinkomens
- Doelstellingen, beoordeling en beloning van de bestuurder;
- Compensatie bestuurder voor aftopping pensioenopbouw;
- Proces werving nieuwe commissaris inclusief profiel nieuwe commissaris;
- Vergaderschema RvC 2016.

De Raad van Commissarissen keurde in 2015 de volgende besluiten van het bestuur goed:

- Investeringsvoorstel centrumontwikkeling Nieuw-Borgvliet;
- Investeringsvoorstel Guldenroede;
- Investeringsvoorstel Hof van Asselbergs (BBA);
- Investeringsvoorstel Ram van Haagendoornstraat;
- Investeringsvoorstel Guide Gezellelaan;
- Verkoop van twee bedrijfspanden;
- Afkoop overeenkomst inzake Slim Slot;
- Jaarrekening en jaarverslag 2014 Stichting Stadlander;
- Jaarrekening 2014 Energiek BV;
- Jaarrekening 2014 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2016 inclusief treasuryjaarplannen Stichting Stadlander;
- Begroting 2016 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2016 Energiek BV;
- Vaststellen Bestuursreglement.

De Raad van Commissarissen besprak in 2015 verder de volgende onderwerpen:

- Strategisch vastgoedbeleid en herijking portefeuilleplan;
- Stedelijke vernieuwing in Gageldonk-West;
- Ontwikkelingen aan het Catharinaplein;
- Herstructurering dorpskern Halsteren
- Rechtszaak rond de huurovereenkomst Scheldeflat;
- Ontwikkelingen rond de Scheldeflat;
- Brandstichting in de Goudbaard;
- Huisvesting statushouders en vluchtelingenproblematiek;
- Huurprijsbeleid en passend toewijzen;
- Viermaandelijks interne voortgangsrapportages van de controller (de Barometer);
- Uitgangspunten begroting 2016 inclusief opzet begroting;
- Intern controleplan 2016;
- Fraudebestrijding;
- Legitimatie en lokale verankering;
- Programma en uitkomsten belanghoudersbijeenkomst;
- Implementatie herziening woningwet;
- Proces opstellen prestatieafspraken;
- Resultaten IPD/Aedex 2014;
- Uitkomsten Aedes benchmark;
- Beoordeling businessrisks door het WSW;
- Continuïteitsoordeel Stadlander door de Autoriteit Woningcorporaties;
- Ministeriële oordeelsbrief Stadlander;
- Uitwerking van de reorganisatie bij Stadlander;
- Relatie met de huurdersbelangenverenigingen;
- Onderlinge verhoudingen tussen de huurdersbelangenverenigingen;

- Strategische samenwerking met R&B Wonen;
- Samenwerking met de gemeentes;
- Relatie met zorginstelling tanteLouise-Vivensis;
- Normalisering vergoeding commissarissen;
- Diverse overige actualiteiten en prioriteiten.

Bij de vergaderingen van de RvC waren in het algemeen de bestuurder, de controller en het voltallige directieteam aanwezig. De bespreking van de beoordeling en remuneratie van de bestuurder vond uitsluitend plaats tussen de leden van de RvC. Naast de genoemde onderwerpen van de vergaderingen van de Raad met de bestuurder hebben de leden van de Raad van Commissarissen ook aan andere activiteiten deelgenomen.

De bestuurder en de directeurs van Stadlander hebben in 2015 twee themadagen verzorgd voor de raad. In maart is de Aedes benchmark aan de orde geweest. Zowel het model als de eerste bevindingen van het onderzoek zijn besproken. Deze themadag werd georganiseerd door Stadlander en R&B Wonen gezamenlijk. Beide corporaties waren vertegenwoordigd. Op de tweede themadag hebben medewerkers van Stadlander de raad laten zien wat de stand van zaken is wat betreft de grote herstructurering van Gageldonk West, hoe het digitale verhuurproces verloopt en is gediscussieerd over de impact die de nieuwe woningwet heeft voor Stadlander en voor het verhuurproces.

In juni wordt normalerwijze een studiebijeenkomst georganiseerd met de Huurdersbelangenverenigingen, de Raad van Commissarissen, Bestuurder, Directieteam, Controller en Ondernemingsraad. Vanwege de reorganisatie in juni 2015 is deze studiedag afgelopen jaar niet georganiseerd.

In september is er een zogenoemde relatiedag gehouden. Het was de eerste keer dat Stadlander een bijeenkomst heeft gehouden met haar relaties. Stadlander streeft naar transparantie en heeft in het kader van de discussie over haar legitimatie een onderscheid gemaakt tussen relaties en belangenhouders. Voor beide groeperingen zijn aparte bijeenkomsten gehouden.

In oktober is er een bijeenkomst geweest met de belanghouders van Stadlander. De bestuurder heeft verantwoording afgelegd over de volkshuisvestelijke prestaties in 2014. De vraag hoe belanghouders hun relatie met Stadlander ervaren is aan de orde geweest. Daarnaast is uitdrukkelijk stil gestaan bij de vraag hoe bij Stadlander het vraagstuk van de legitimatie zich verder ontwikkelt.

Ook heeft de raad een tweetal regionale netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties uit West-Brabant bijgewoond. In de eerste bijeenkomst stond de vraagstelling van de legitimatie en zeggenschap van woningcorporaties centraal. Ook de implementatie van de nieuwe woningwet is aan de orde geweest. Bij de tweede bijeenkomst is uitleg gegeven over de fit & proper-test en aan welke regels moet worden voldaan, voordat een nieuw lid kan worden benoemd. Daarnaast zijn de veranderingen in de rol en positie van de huurdersorganisaties onder de nieuwe woningwet besproken en wat dit betekent voor een woningcorporatie.

Naast deze RvC brede activiteiten hebben de voorzitter en twee leden van de Raad van Commissarissen het jaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad gehad.

Naar aanleiding van misstanden bij enkele woningcorporaties, die afgelopen jaren boven water zijn gekomen, heeft de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties enkele maatregelen genomen die moeten leiden tot verbetering van de professionaliteit van Raden van Toezicht/Commissarissen. Een van deze maatregelen is dat met ingang van 2015 alle leden van de Raad van Commissarissen moeten aantonen dat ze aan deskundigheidsbevordering doen. Daartoe is het systeem van de zogenoemde PE (persoonlijke educatie) ingevoerd. Bepaald is dat ieder lid van een Raad een minimaal aantal PE-punten moet behalen voor de periode 2015-2016. Het precieze

aantal hangt af van de ingangsdatum van de benoeming. In onderstaand overzicht wordt dit weergegeven, alsook het aantal in 2015 behaalde PE-punten.

Commissaris	Te behalen PE punten 2015 plus 2016	Behaalde PE punten in 2015
Hr. A.M.L. Verpaalen	10	6
Hr. J.H. Mulder	10	6
Hr. J. Wagenveld	5	
Mw. A.A.J.M Corsmit	10	9
Mw. M.A.M. van Rooij	10	10
Hr. M.W. Bakker	10	9
Hr. B.P.M. Nefs	10	6
Mw. A.C. de Bruijn	9 ¹	12

Alle leden van de Raad van Commissarissen van Stadlander hebben in 2015 aan de eisen voldaan door deel te nemen aan bijeenkomsten en cursussen van onder meer de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en scholingsbijeenkomsten die samen met wooncorporaties uit de regio zijn georganiseerd. Zij liggen op schema voor de periode 2015-2016.

Zelfevaluatie

In 2015 vond de zelfevaluatie van de Raad plaats onder begeleiding van GenP Governance. Tijdens de eerste bijeenkomst is in eerste instantie teruggekeken op de vorige zelfevaluatie en op de vorderingen ten aanzien van de toen benoemde aandachtspunten. Bij de tweede bijeenkomst is ingegaan op het concept van waardengericht toezicht en op de verschillende rollen van de RvC.

In het licht van de nieuwe woningwet en de te verwachten doorstroming binnen de RvC is, mede aan de hand van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit woningcorporaties, de samenstelling van de RvC besproken. Voorts is ingegaan op de werkwijze van en de taakverdeling binnen de RvC. Verder is stilgestaan bij de teamdynamiek en de cultuur binnen de RvC.

De opvolging van de aandachtspunten die voortkomen uit de zelfevaluatie vindt plaats via de actie- en besluitenlijst van de RvC.

Activiteiten van de commissies

De auditcommissie is in 2015 tweemaal bijeen geweest. De behandelde onderwerpen zijn de begroting 2016, jaarrekening 2014 en het jaarverslag 2014 van Stadlander en bijbehorende nevenstructuren, het accountantsverslag 2014 van PwC, de toezichtbrief 2015 van de Autoriteit Woningcorporaties, het treasurystatuut, de opzet van de nieuwe Resultaatgerichte Barometer, de managementletter 2015 van PwC en het intern controleplan 2016 van de controller.

De leden van commissie jaarverslag hebben ieder een deel van de verslaggeving over de activiteiten van de raad in 2015 geschreven voor de jaarrekening 2015.

¹ Mw. De Bruin is sinds 1 februari 2016 commissaris bij Stadlander. Dit leidt tot een plicht van 4 punten in 2016. Tot 31 december 2015 was zij al commissaris bij een andere woningcorporatie, waardoor ook over dat jaar een verplichting van 5 punten is ontstaan. In het overzicht zijn deze verplichtingen bij elkaar opgeteld.

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

De tijdelijke selectiecommissie tenslotte is een aantal malen bijeen geweest. ten behoeve van de werving van een nieuwe commissaris in samenspraak met de huurdersbelangenverenigingen.

Beloning bestuurder

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 bestuurder². De bestaande arbeidsovereenkomst vanuit de fusievoorganger wordt gerespecteerd.

De bestuurder wordt daarom nog 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 de WNT, wat inhoudt dat de bestaande afspraken om bij goed functioneren door te groeien naar het maximumbedrag van de oude beloningscode de eerste jaren nog van kracht blijven. Dit overgangsrecht geldt tot en met 2017. In de jaren 2018 tot en met 2020 wordt zijn salaris vervolgens – conform het overgangsrecht WNT - in drie stappen afgebouwd, waarna de bestuurder vanaf 2021 een bezoldiging krijgt conform de bij de WNT behorende staffel voor woningcorporaties.

In 2005 is met de bestuurder afgesproken dat zijn salaris de cao-aanpassingen volgt. Deze aanpassingen vallen ook onder het overgangsrecht WNT en mogen nog tot en met 2017 worden doorgevoerd. Op 1 november 2015 is daarom zijn salaris verhoogd met 1%, en per 1 januari 2016 met 1,25%. Tevens zijn in de cao zowel in 2015 als in 2016 eenmalige uitkeringen van € 900 opgenomen waar de bestuurder eveneens recht op heeft.

Per januari 2015 zijn verder drie wijzigingen doorgevoerd inzake de bezoldiging van de bestuurder. Allereerst is op basis van zijn functioneren over 2014 het salaris met 2% verhoogd. Daarnaast heeft de bestuurder een andere dienstauto gekregen waarvoor een bijtelling geldt van 7% in plaats van 0%. Tot slot is de opbouw van zijn pensioen wettelijk afgetopt op € 100.000. Op basis van zijn contract uit 2005 heeft de bestuurder recht op pensioenopbouw over zijn hele salaris. De RvC heeft besloten dit te respecteren en de bestuurder te compenseren door de bespaarde pensioenpremies (werkgeversdeel boven € 100.000) bruto aan hem uit te betalen, zodat de bestuurder zelf een aanvullende pensioenregeling kan organiseren.

Door deze drie mutaties tegelijk zou de bezoldiging van de bestuurder uitkomen boven het destijds afgesproken maximum. Alhoewel de pensioenspecialist van de accountant van mening was dat dit passend binnen het overgangsrecht was, hebben RvC en bestuurder afgesproken om het oude maximumbedrag te respecteren, en de compensatie voor de pensioenaftopping te verlagen met € 1.119 om zodoende de bezoldiging te fixeren op het oude afgesproken plafond. Vanaf 2018 wordt de pensioencompensatie conform het overgangsrecht afgebouwd.

De RvC heeft, met voorbereidend werk van de remuneratiecommissie, het functioneren in 2015 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

² 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.

vier jaar en de doelstellingen voor 2015, is de verantwoording door de bestuurder daarover besproken. De RvC was tevreden over het functioneren van de bestuurder. Aangezien zijn salaris het afgesproken plafond al heeft bereikt is er geen verhoging van het salaris meer mogelijk, met uitzondering van de hiervoor vermelde cao-verhoging.

De totale bezoldiging van de bestuurder bedroeg volgens de WNT berekening in 2015 € 226.641. Dit is inclusief het werkgeversaandeel in pensioenvoorzieningen, compensatie voor de pensioenaftopping en fiscale bijtelling voor privégebruik van een dienstauto³.

Bezoldiging bestuurder A.B. Ringersma	2015	2014
Vaste salarislasten	€ 182.983	€ 179.119
Eenmalige salarislasten	€ 900	-
Bijtelling dienstauto	€ 3.397	-
Lasten pensioenvoorziening	€ 26.339	€ 43.311
Compensatie pensioenaftopping	€ 13.022	-
Totale bezoldiging	€ 226.641	€ 222.430

De bestuurder vervulde in 2015 geen nevenfuncties. De bestuurder dient in de periode 2015 t/m 2017 minimaal 108 PE punten te behalen. In 2015 heeft hij 37 PE punten behaald, waarmee hij op schema ligt.

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 RvC in 2015 bedroeg in totaal € 69.102⁴. Daarin zijn eventueel belast uitgekeerde reiskostenvergoedingen meegenomen. Per commissaris was de bezoldiging als volgt:

Commissaris	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
A.M.L. Verpaalen (voorzitter)	€ 12.525	-	€ 12.525
J.H. Mulder	€ 9.310	-	€ 9.310
M.A.M. van Rooij	€ 9.310	€ 139	€ 9.449
M.W. Bakker	€ 9.310	€ 58	€ 9.368
B.P.M. Nefs	€ 9.310	-	€ 9.310
J. Wagenveld	€ 9.310	€ 62	€ 9.372
A.A.J.M. Corsmit	€ 9.310	€ 188	€ 9.498
Totaal	€ 68.385	€ 447	€ 68.832

De bezoldiging van de commissarissen mag volgens de WNT maximaal 15% (voorzitter) of 10% (overige commissarissen) zijn van de WNT-bezoldigingsnorm voor de bestuurder (2015: € 167.000). Bij Stadlander lagen deze percentages in 2015 op 7,5% respectievelijk 5,6%. Omdat de honorering van de commissarissen sinds de fusie in 2011 nominaal niet meer zijn gewijzigd, heeft de raad besloten de honorering in 2016 te verhogen. Daarbij wordt niet de verhoging toegepast, die de WNT toelaat, maar wordt de norm gebruikt die de VTW hanteert. Deze norm is lager dan die van de WNT, te weten, te weten respectievelijk 11,55% en 7,7%.

³ De bijtelling dienstauto was in 2014 nihil omdat de bestuurder gebruik maakte van een hybride auto, waarvoor in 2014 geen bijtelling gold.

⁴ 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. De opdracht is tot nu toe jaarlijks verlengd. Op basis van de governance code woningcorporaties mag PwC uiterlijk 8 jaar de controlerend accountant blijven. Jaarlijks geeft de RvC speerpunten voor de controle mee aan de accountant. De accountant neemt regulier deel aan de 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. De RvC heeft een controlereglement vastgesteld. 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 steeds 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 2015 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 besproken in de auditcommissie en de RvC vergadering. De uitkomsten van alle interne controles worden door de controller gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

De controller is in 2015 gestart met de studie tot Certified Public Controller (CPC), en daardoor als aankomend lid opgenomen in het register van het Europees Instituut voor Certified Public Controllers (EICPC). Dit betekent dat hij zich heeft te houden aan de EICPC-gedragscode met bijbehorend tuchtrecht, en na afronding van de studie (maart 2017) per drie jaar 120 PE punten moet behalen. Hierdoor wordt zijn onafhankelijkheid en deskundigheid verder geborgd, en kan de accountant blijven steunen op de uitkomsten van de interne controles.

Relatie met de huurdersbelangenverenigingen

De op voordracht van de Huurdersverenigingen benoemde commissarissen, hadden in 2015 éénmaal (in oktober) overleg met het Platform van Huurdersbelangenverenigingen.(HBV' s).

In dit overleg zijn diverse voor de huurders actuele onderwerpen besproken, zoals onder andere de problematiek rondom de digitalisering, onderhoud van de woningen en effecten van de reorganisatie. Daarnaast kwamen onderwerpen aan de orde die het functioneren van de HBV' s zelf raken, zoals communicatie met de Raad van Commissarissen en bestuurder, de vergoeding voor de bestuursleden van de HBV' s en de resultaten van de in 2014/2015 uitgevoerde boekencontrole.

Omdat er meer behoefte aan communicatie met de commissarissen naar voren is gekomen, is besloten om voortaan 3 keer per jaar een informeel overleg te plannen tussen HBV' s en de huurderscommissarissen, bij toerbeurt voorgezeten door de voorzitter HBV' s en voorzitter RvC.

Per 1 februari 2016 is op voordracht van de huurdersbelangenverenigingen een derde huurderscommissaris benoemd, waardoor ruim voldaan wordt aan de wettelijke eis dat tenminste 1/3^e van de commissarissen op voordracht van de huurders moet zijn benoemd.

De Toekomst

In reactie op het nieuwe beleid van het Rijk heeft Stadlander gekozen voor een herijking van de missie en de visie en in het verlengde daarvan voor een reorganisatie. Deze reorganisatie heeft medio 2015 zijn beslag gekregen. Binnen de organisatie wordt gedegen gewerkt aan de verdere implementatie en verankering van de veranderingen die met deze reorganisatie samen hangen.

Verder stond 2015 in belangrijke mate in het teken van de inwerkingtreding en implementatie van de nieuwe woningwet. Deze nieuwe wet zal ook in de nabije toekomst in belangrijke mate dominant zijn voor de agenda van Stadlander. Zaken als passend toewijzen, het scheiden van DAEB en Niet-Daeb activiteiten en het vergroten van de zeggenschap van de huurders zullen hun verdere doorwerking krijgen.

Stadlander blijft naast haar maximale volkshuisvestelijke inspanning vol inzetten op verantwoording, maatschappelijke verankering en legitimatie. In 2015 is hard gewerkt aan het vernieuwen en verstevigen van de financiële, inhoudelijke en organisatorische basis hiervoor.

De RvC heeft het volle vertrouwen dat bestuur, management en organisatie op deze basis het geheel van opgaven en uitdagingen voor de toekomst zal weten waar te maken.

Dhr. A.M.L. Verpaalen,
Voorzitter Raad van Commissarissen Stadlander

Hoofdstuk 9. Jaarrekening

9.1 Geconsolideerde Balans

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 11.323.923,-)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. sociaal vastgoed in exploitatie	753.785.997	763.659.579
2. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.283.199	18.803.483
3. onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	8.013.542	8.702.887
	776.082.738	791.165.949
II. Vastgoedbeleggingen		
1. commercieel vastgoed in exploitatie	94.045.478	97.298.543
2. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.724.584	30.135.150
3. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	4.692.998	3.182.108
	128.463.060	130.615.801
III. Financiële Vaste activa		
1. andere deelnemingen	500.000	4.084.337
2. latente belastingvorderingen	888.335	1.119.325
3. overige effecten	-	261.000
4. te vorderen BWS-subsidies	-	76.809
5. overige vorderingen	6.290.504	4.163.341
	7.678.839	9.704.812
Totaal vaste activa	912.224.637	931.486.562
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	508.495	871.675
2. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.202.068	805.294
3. overige voorraden	-	-
	1.710.563	1.676.969
II. Onderhanden projecten	14.131	260.384
III. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.148.578	1.257.952
2. gemeenten	21.110	67.858
3. belastingen en premies sociale verzekeringen	3.383.985	4.078.357
4. overige vorderingen	1.948.299	1.511.694
5. overlopende activa	2.783.531	1.880.719
	9.285.503	8.796.580
IV. Liquide middelen	14.385.278	1.156.391
Totaal vlottende activa	25.395.475	11.890.324
Totaal activa	937.620.112	943.376.886

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
C. Groeps vermogen		
1. wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. overige reserves	343.273.022	329.983.099
Totaal eigen vermogen	343.273.208	329.983.285
D. Voorzieningen		
1. voorzieningen onrendabele investeringen	2.046.685	8.575.448
2. voorziening latente belastingverplichting	3.172.904	2.817.000
3. voorziening reorganisatiekosten	-	1.052.039
4. voorziening deelnemingen	-	3.000.000
5. overige voorzieningen	1.404.251	1.218.671
Totaal voorzieningen	6.623.840	16.663.158
E. Langlopende schulden		
1. schulden/leningen overheid	-	98.969
2. schulden/leningen kredietinstellingen	475.844.790	472.784.785
3. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.222.430	32.175.372
4. overige schulden	547.253	150.078
Totaal langlopende schulden	507.614.473	505.209.204
F. Kortlopende schulden		
1. schulden aan kredietinstellingen	59.939.995	72.830.318
2. schulden aan leveranciers	5.111.136	3.148.252
3. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.200.770	2.118.110
4. pensioenlasten	168.360	169.509
5. schulden aan gemeenten	131.916	98.469
6. overige schulden	-	-
7. overlopende passiva	12.556.414	13.156.581
Totaal kortlopende schulden	80.108.591	91.521.239
Totaal passiva	937.620.112	943.376.886

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2015	2014
G. Bedrijfsopbrengsten		
1 Huuropbrengsten	98.727.783	95.399.636
2 Opbrengsten service contracten	2.668.233	3.257.372
3 Overheidsbijdragen	0	0
4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.382.747	6.822.855
5 Geactiveerde productie eigen bedrijf	831.368	991.656
6 Overige opbrengsten	1.623.439	2.372.970
	110.233.570	108.844.489
H. Bedrijfslasten		
1 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	35.541.375	28.711.440
2 Overige waardeveranderingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-16.362.094	16.283.889
3 Erfpacht	26.489	26.312
4 Lonen en salarissen	7.778.584	7.958.519
5 Sociale lasten	1.083.688	1.206.548
6 Pensioenlasten	1.305.380	1.485.826
7 Onderhoudslasten	19.510.238	23.661.764
8 Leefbaarheid	747.017	657.582
9 Lasten servicecontracten	2.667.241	3.261.839
10 Verhuurdersheffing en Saneringssteun	7.860.731	9.912.182
10 Overige bedrijfslasten	8.888.980	9.651.455
	69.047.629	102.817.356
I. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.955.472	1.102.707
J. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-170.006	-11.553
K. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-689.649	442.932
L. Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.430.298	-21.593.469
Saldo financiële baten en lasten	-22.289.953	-21.162.090
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.940.516	-14.032.250
M. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-602.085	2.827.861
N. Resultaat deelnemingen	-14.508	409.682
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	11.323.923	-10.794.707
Resultaat na belastingen	11.323.923	-10.794.707

9.3 Kasstroomoverzicht

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	97.009.747	94.638.070
Vergoedingen	3.857.707	3.814.017
Overheidsontvangsten	3.761	25.045
Overige bedrijfsontvangsten	1.298.535	2.983.657
Rente-ontvangsten	10.543	23.976
Saldo ingaande kasstromen	102.180.293	101.484.766
Erfpacht	26.489	27.083
Personeelsuitgaven	10.401.039	10.683.214
Onderhoudsuitgaven	22.325.848	27.561.447
Overige bedrijfsuitgaven	10.010.239	9.440.377
Renteuitgaven	21.505.154	21.830.127
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	44.384	3.000.508
Verhuurdersheffing	7.816.347	6.911.674
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.019.673	768.163
Vennootschapsbelasting	-644.095	1.067.496
Saldo uitgaande kasstromen	72.505.078	81.290.090
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.675.215	20.194.676
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden en niet-woongelegenheden	13.803.871	11.240.506
Verkoopontvangsten woongelegenheden (verkocht onder voorwaarden)	2.170.045	806.047
Verkoopontvangsten grond	242.053	145.200
Saldo ingaande kasstromen	16.215.968	12.191.753
Nieuwbouw woongelegenheden en niet-woongelegenheden	12.118.517	23.618.849
Woningverbeteringen woongelegenheden en niet-woongelegenheden	7.305.350	6.452.427
Investerings in activa t.d.v. exploitatie	1.239.534	716.776
Aankoop grond	488.139	181.500
Aankoop woongelegenheden en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (verkocht onder voorwaarden) voor doorverkoop	1.591.684	869.219
Externe kosten bij verkoop	143.863	92.353
Saldo uitgaande kasstromen	22.887.088	31.931.123
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-6.671.119	-19.739.371
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	4.222.362	308.842
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	4.073.433	308.842
Uitgaven overig	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.522.191	-19.739.371
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	75.000.000	70.000.000
Nieuw niet geborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstromen	75.000.000	70.000.000
Aflossingen geborgde leningen	82.463.569	69.931.850
Aflossingen niet geborgde leningen	15.907	15.171
Saldo uitgaande kasstromen	82.479.476	69.947.020
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.479.476	52.980
Mutatie liquide middelen	15.673.548	508.285
Wijzigingen kortgeldmutaties	-2.444.662	224.379
	13.228.887	732.664
Liquide middelen per 01-01	1.156.391	423.728
Liquide middelen per 31-12	14.385.279	1.156.391

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

Stadlander is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft een landelijke toelating, maar opereert voornamelijk in de regio West-Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is aan de Rooseveltlaan 150 te Bergen op Zoom. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Groepsverhoudingen

Stichting Stadlander staat aan het hoofd van een nevenstructuur. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Stadlander wordt hiermee bedoeld Stichting Stadlander en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stadlander en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Stadlander. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

<i>Naam</i>	<i>Vestigingsplaats</i>	<i>Aandeel in geplaatst kapitaal</i>
Stadlander Holding B.V.	Bergen op Zoom	100%
Stadlander Verhuur B.V.	Bergen op Zoom	100%
Stadlander Vastgoed B.V.	Bergen op Zoom	100%
Energiek B.V.	Bergen op Zoom	100%
Tholen.com BV	Bergen op Zoom	100%
Stadlander Grondexploitatie	Bergen op Zoom	100%
Tholen Stad B.V. *)		

*) Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. participeert in Tholen Stad Grondexploitatie VOF waarin tevens ook de gemeente Tholen en het Bouwfonds participeren. Ieder voor 1/3 deel.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Presentatiewijziging

In 2015 heeft Stadlander een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. (De huurprijs einde boekjaar is niet bepalend, maar de initiële huurprijs van het

contract is bepalend voor de classificatie) De verwerkingswijze is als stelselwijziging doorgevoerd.

Hiermee sluit Stadlander aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet DAEB bezit, gewaardeerd tegen marktwaarde, met € 42.732.158,= afgenomen en het DAEB bezit, gewaardeerd tegen bedrijfswaarde dientengevolge met € 34.031.530,= toegenomen. Per saldo zijn de reserves binnen het eigen vermogen met € 10.789.108 afgenomen. Het resultaat 2014 is onder de nieuwe presentatiewijze € 9.234.939,= lager ten opzichte van de oude presentatiewijze.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stadlander zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

9.5 Waarderingsgrondslagen

1. Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2015 nog te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stadlander past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2011 toe.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT"). IN artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale Huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH van kracht is gebleven.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of van feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

2. Balanswaardering

Activa

2.1 Materiële vaste activa

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies te kwalificeren zijn als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Stadlander activeert niet de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen, maar wel de direct toerekenbare interne kosten. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Stadlander verwerkt een deel van de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijk component behandeld.

2.1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële kale contract huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het beleid van Stadlander is er op gericht de sociaal vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociaal vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Stadlander zich als vastgoedbeheerder en is de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Stadlander waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde, zijnde de laagste van de vervangingswaarde en de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van regelmatig terugkerend onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijk component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Als kasstroom genererende eenheid (KGE) hanteert Stadlander de complexindeling van haar bezit. Deze indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Bepaling Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De in de bedrijfswaardeberekening gehanteerde uitgangspunten en parameters zijn gebaseerd op de Ortec Finance visie welke is gebaseerd op uitgebreid literatuur onderzoek/visies van diverse partijen zoals CBS, Europese Centrale Bank. De uitgangspunten en parameters zijn als volgt:

- de jaarlijkse algemene huurverhoging voor 2016 t/m 2020 van resp. 1,20%, 1,90%, 1,88%, 1,89% en 1,79% en de jaren daarna 2,00% (exclusief effecten van harmonisatie en aftopping);
- de ingerekende huurverhoging inclusief effecten van harmonisatie en aftopping bedraagt voor 2016 t/m 2020 resp. 1,17%, 2,03%; 2,00% 2,09% en 2,11%
- de gemiddelde huurderving over 2016 t/m 2020 bedraagt 2,72% rekening houdend met sloop en verkoop (vorig jaar 3,65%);
- een mutatiegraad van gemiddeld 7,23% en harmonisatie tot 75,00% van de maximale huur (voorgaand jaar 7,00% en 75,00%);
- jaarlijkse stijging van de lasten van lonen en salarissen van 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50% voor resp. de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2015 t/m 2019 resp. 1,50%, 1,95%, 2,27%, 2,49% en 3,00%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten van 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50% voor resp. de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2015 t/m 2019 resp. 1,50%, 1,95%, 2,27%, 2,49% en 3,00%);
- de kosten voor planmatig onderhoud zijn conform de meerjarige onderhoudsbegroting voor de resterende looptijd van het actief;
- voor de overige bedrijfslasten een jaarlijkse stijging van 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50% voor resp. de jaren 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2015 t/m 2019 resp. 1,50%, 1,95%, 2,27%, 2,49% en 3,00%);

- van de totale salariskosten en de overige bedrijfslasten is 86,7% vastgoed gerelateerd en als zodanig ingerekend in de bedrijfswaarde (was vorig jaar 86,2%);
- de restwaarde is de resultante van de op kasstromen gebaseerde waarde van de grond, gegeven de verwachte bestemming aan het einde van de levensduur onder aftrek van de gemaakte kosten;
- investeringen in het bestaande bezit in overeenstemming met het voorgenomen en goedgekeurde beleid;
- de disconteringsvoet bedraagt 5,00% (vorig jaar 5,25%);
- de periode waarover de kasstromen contant worden gemaakt loopt parallel met de resterende levensduur van de complexen, waarbij de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur is gerechtvaardigd;
- de verhuurdersheffing is ingerekend voor de volledige looptijd van het complex;
- de saneringsheffing, de heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties, de te betalen vennootschapsbelasting evenals de niet vastgoed gerelateerde salariskosten en overige bedrijfslasten maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Indien de heffingsbijdrage Autoriteit Woningcorporaties wel opgenomen worden in de bedrijfswaarde heeft dit voor het DAEB-deel een effect van € - 1.512.187 inclusief doorberekening verkopen en bij het Niet-DAEB-deel een effect van € - 73.837 op basis van door exploiteren.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijving anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderingsverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder bedrijfslasten als “Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille”.

Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2014 en de geschatte restwaarde van (de component) het actief.

2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Bijzondere waardevermindering

Stadlander beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

2.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bedrijfsgebouwen worden in 50 jaar afgeschreven, inventaris in 3 tot 10 jaar, vervoermiddelen in 5 jaar en ICT in 3 jaar.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Voor de toekomstige kosten aan groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord.

2.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf 2.1) zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

2.2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Stadlander waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie uit paragraaf 2.1.1 zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengst van vrijwel identiek vastgoed;
Of (indien deze niet beschikbaar zijn)
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
Of (indien deze niet beschikbaar zijn)
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
Of (indien deze niet beschikbaar zijn)
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke erkend zijn door de Stichting Taxaties en Validaties (STeV). Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Stadlander, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Stadlander bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Stadlander houdt voor 2016 rekening met een huurstijging van 1,40%, is inflatie volgend huurbeleid.

In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens de wet verhuurdersheffing is deze heffing alleen verschuldigd voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

Mutaties in de reële waarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

2.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stadlander heeft woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de verkoper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden.

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht / recht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Indien de regeling voorziet in een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de realiseerbare waarde op het terugkoopmoment dan is de verwerking overeenkomstig de terugkoopplicht.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkooprecht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting ten opzichte van de bij overdracht ontstane verplichting wordt geactiveerd, een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt bepaald door de waarde van het voorgaande jaar te verhogen met de prijsindex koopwoningen van het kadaster huidig jaar.

2.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde vastgoedbelegging.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Vervolgwaardering vindt plaats tegen de actuele waarde.

Mutaties in de actuele waarde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.

2.3 Financiële vaste activa

2.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stadlander in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

2.3.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

2.3.3 Latente belastingvorderingen

Zie 2.8.2

2.3.4 Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Een eventuele bijzondere waardevermindering wordt verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening.

2.3.5 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

2.3.6 Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de

verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

2.3.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt Stadlander op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de Stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

2.4 Voorraden

2.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft tot en met 2015 teruggekochte woningen die in het verleden in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV, zie 2.2.2) zijn verkocht. De waardering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs geïndexeerd met de marktcorrectie.

2.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en onverkochte woningen uit projectontwikkeling en grondposities en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

2.5 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst.) Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

2.6 Vorderingen

2.6.1 Huurdebiteuren

Waarderingen van huurdebiteuren geschiedt bij eerste verwerking tegen reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden de vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

2.6.2 Overige vorderingen

De overige vorderingen en de overlopende activa worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

2.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Passiva

2.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

2.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten. De gehanteerde disconteringsvoet is 5,00%.

2.8.2 Latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa zie 2.3.3, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,0%.

2.8.3 Voorziening pensioenen

Stadlander heeft één pensioenregeling, de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Stadlander heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar

(middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stadlander betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2015 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109%. In 2015 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 106% te hebben.

Het pensioenfonds voldoet hier dus aan en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Stadlander heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stadlander. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Stadlander tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als volg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Stadlander toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Stadlander

Daarnaast neemt Stadlander een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- over rente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor Stadlander.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van Stadlander

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

2.8.4 Voorziening reorganisatiekosten

Dit betrof een voorziening voor te verwachten kosten van de reorganisatie welke in 2015 heeft plaatsgevonden.

2.8.5 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen, doordat het verwachte resultaat in de deelneming Stadlander grondexploitatie Tholen Stad BV volgens de vermogensmutatiemethode negatief is en Stadlander instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichtingen heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

2.8.6 Overige voorzieningen

Overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Stadlander onderkent de volgende overige voorziening:

- Planmatig onderhoud VVE's. Deze is gevormd ten tijde van de oprichting van de betreffende VVE. De aangesloten VVE's doteren jaarlijks een vast bedrag aan deze voorziening ten behoeve van toekomstig planmatig onderhoud. De betaling van uitgevoerd planmatig onderhoud van de betreffende VVE gaat ten laste van deze voorziening.

2.9 Langlopende schulden

2.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij de transactie behorende economische werkelijkheid.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

2.9.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stadlander maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Stadlander een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Stadlander past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Stadlander gedocumenteerd. Stadlander stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering van de reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Stadlander derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

Embedded derivaten

Stadlander bezit een aantal basisrenteleningen. Deze leningen worden beschouwd als embedded derivaten. De RJ290 alinea 827 schrijft voor dat een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) van het basiscontract dient te worden gescheiden en in overeenstemming met de bepalingen in paragraaf 5 als een derivaat te worden verwerkt indien en alleen als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- b. een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat en
- c. het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Stadlander voldoet niet aan de voorwaarde zoals genoemd onder a. Derhalve hoeft het derivaat niet te worden gescheiden van het basiscontract.

2.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

2.10 Overige schulden en kortlopende schulden

Overige schulden en kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er sprake is van agio of disagio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde commercieel vastgoed in exploitatie
- Vastgoedbeleggingen zijnde sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt, zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

3.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% (inflatie +4%). Onder huuropbrengsten wordt verstaan de te ontvangen netto huren, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van de huurderving.

3.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

3.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen inzake bijdrage medische aanpassingen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

3.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

3.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

3.6 Overige opbrengsten

Hieronder zijn opgenomen alle overige baten die voortvloeien uit de gewone bedrijfsuitoefening, zoals de ontvangen vergoedingen en de doorberekende personeelskosten aan derden.

Bedrijfslasten

3.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie wordt gebaseerd op basis van de bedrijfswaarde.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde van de stichtingskosten wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

3.8 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

3.9 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

3.10 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

3.11 Pensioenlasten

Stadlander heeft de pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Stadlander geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Stadlander heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

3.12 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

3.13 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezig houden.

3.14 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

3.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

3.16 Waarde veranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardeveranderingen op effecten worden verwerkt op basis van gerealiseerde resultaten bij verkoop. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

3.17 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Stadlander activeert geen rentelasten.

3.18 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stadlander integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

4. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het Treasurybeleid van Stadlander dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Stadlander zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

Stadlander is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijsrisico

Stadlander loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

Stadlander loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in marktrente. Stadlander maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Stadlander risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Stadlander renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald.

Per financieringsbesluit maakt Stadlander een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut en omvatten: a) de financieringsbehoefte, b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in en zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van valuta data, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten als bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat valutadata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan valutadata en de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Stadlander heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Stadlander maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Stadlander loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2015
Bankschuld	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 15,0 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 15,8 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2015-2017)	€ 2,0 mln

Stadlander heeft een kredietfaciliteit bij haar huisbankier ING. Voor deze faciliteit dient Stadlander aan ING geen nadere zekerheden te verstrekken.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Stadlander zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Stadlander een beperkt liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivaatportefeuille. Stadlander heeft met één derivatenpartij (ABNAMRO) afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand. Op balansdatum heeft Stadlander € 1,4 mln. als onderpand gestort voor het betreffende derivaat. Bij een daling van 1% van de marktrente, met een verwachte marktwaarde van het derivaat van +/- € 1,4 mln., hoeft Stadlander geen additioneel onderpand te storten. Deze verplichting is er als het verschil tussen de marktwaarde en hetgeen reeds is gestort groter is dan € 0,5 mln. Bij een daling van 2% van de marktrente, met een verwachte marktwaarde van +/- € 1,6 mln., hoeft Stadlander ook dan geen additioneel onderpand te storten.

Voor de derivaten van de Rabobank en Ge Artesia geldt er geen bijstortingsverplichting zolang Stadlander blijft voldoen aan zijn betalingsverplichtingen richting genoemde banken.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door Autoriteit Woningcorporaties (voorheen Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Stadlander heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Stadlander voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Stadlander minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers, is Stadlander doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Stadlander hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Stadlander heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2013, 2014 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Stadlander ook in 2016 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde

financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soort gelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

5. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

5.1 Waardering vaste activa

5.1.1 Materiële vaste activa, actuele waarde

Stadlander waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening en op balansdatum een grotere onzekerheid.

Verhuurdersheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan, zijn nog onzeker. Evaluatie van de verhuurderheffing vindt plaats in 2016.

Stadlander heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: voor de verhuurderheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijk kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk €3,81, €4,49, €4,91, en €5,36 per €1000,- WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurderheffing is voor de jaren 2016 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de genoemde bedragen.

Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.

Indien we wel een verhoging inrekenen van het verhuurdersheffing tarief voor de periode ná 2017, waarbij het bestuur inschat voor de periode 2018 tot en met 2020 jaarlijks een verhoging van 11,98%, op basis van een gewenst niveau in 2020 van 2,5 miljard van kabinet geuit in de Rijksbegroting 2016, resulteert dit in een verlaging van 43,2 miljoen van de bedrijfswaarde ultimo 2015.

Huurbeleid

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Stadlander heeft de afgelopen jaren maximaal gebruik gemaakt van deze toegestane ruimte.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Invoering van de huursombenadering in 2017 betekent dat op 1 juli 2016 nog de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt.

In de begroting 2016 welke mede de basis vormt voor de vastgoedwaardering ultimo 2015 voor de bedrijfswaarde van het bezit is reeds geredeneerd vanuit de gedacht van huursom benadering mede volgende uit het sociaal huurakkoord welke door Aedes en de Woonbond in 2015 is gesloten. Het door Stadlander vastgestelde Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 is gebaseerd op de inflatie vermeerderd met inkomafhankelijke stijging van resp. van 1,5 procent, 2,0 procent of 4,0 procent. Voor de periode na 30 juni 2016 was per balansdatum nog geen nieuw Huurbeleid door de overheid vastgesteld.

Het huurbeleid zoals dat in de begroting is vastgesteld is gebaseerd in de geest van de huursom benadering:

- Bij huurwoningen met een huur boven 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem) mag de huur stijgen met maximaal het inflatiepercentage.
- Bij huurwoningen waarvan de huidige huur onder de 80 procent van de maximale huurprijs (volgens het puntensysteem) ligt, mag de huur stijgen met maximaal inflatie plus 0,5 procent

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan minstens 95 procent van de mensen met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (€576 of €618). 20% van de huurders van Stadlander zijn niet huurtoeslagontvangers. 80% Van de woningen van Stadlander hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Indien de mutatiegraad van de woningen van zowel boven als onder de aftoppingsgrens gelijk blijft, wat ongeveer het geval is, is het enige effect voor Stadlander van het passend toewijzen dat de streefhuur iets minder snel groeit naar 75% maximaal redelijke huur. In de vastgestelde begroting 2016 zijn de uitkomsten van de beleidsnotitie 'passend toewijzen' reeds doorgerekend. De uitvoering van de passendheidstoets wordt door het bestuur gemonitord zowel vanuit het voldoen aan de 95% eis alsmede het effect op de huidige en toekomstige kasstromen.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 587 woningen in de komende 5 jaar. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2016-2020. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

5.1.2. Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

- De waardering van zowel woningen als BOG is marktwaarde in verhuurde staat. Bij woningen geldt hierbij het aanvullende uitgangspunt van complexgewijze verkoop aan een derde.
- De marktwaarde in verhuurde staat omvat het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper de onroerende zaak na beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen.
- Voor wat betreft BOG-complexen is de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld door de waarde, ingeval van op de verkoop voortgezette huurexploitatie van de BOG-objecten, als uitgangspunt te nemen.
- De marktwaarde in verhuurde staat van BOG-complexen bij verkoop aan een derde die aansluitend de huurexploitatie voortzet, representeert het bedrag dat de onroerende zaak bij door exploiteren naar schatting zal opbrengen. Ook hierbij wordt van de aanname uitgegaan dat de

lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten gestand worden gedaan, waarbij wordt gestreefd naar een optimalisatie van de inkomsten door middel van het verhuren van leegkomende BOG-objecten tegen een marktconforme huurprijs.

5.1.3 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

5.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Stadlander een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld waarvan de uitgangspunten grotendeels met de belastingdienst zijn besproken en deels nog intern moet worden heroverwogen en bekrachtigd. Tot en met het jaar 2013 zijn de aangiften definitief.

Voor de intern nog te bepalen standpunten is het mogelijk dat deze door de fiscus niet of deels worden overgenomen en in aangiften 2014 en 2015 andere standpunten worden verwerkt dan in de voorliggende jaarrekening. Hierdoor kunnen de acute belastinglast over 2014 en 2015 en de belastinglatenties gaan afwijken van de cijfers zoals gepresenteerd in deze jaarrekening.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde;
- Het vormen van een onderhoudsvoorziening;

Stadlander volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

6. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

9.6 Toelichting op de balans

ACTIVA

31-12-2015

A. Vaste activa

I. Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	1. Sociaal vastgoed in exploitatie	2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	683.238.781	23.983.525	17.888.279	725.110.585
Correctie voorafgaand boekjaar		-934.111		
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	42.801.246			
Herwaarderings voorafgaand boekjaar	289.466.022			289.466.022
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	381.606			
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-69.037.581	-5.180.042		-74.217.623
Correctie voorafgaand boekjaar		934.111		
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-9.199.379			
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-174.039.173		-9.185.392	-183.224.565
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	48.057			
Boekwaarden per 31 december 2014	763.659.579	18.803.483	8.702.887	791.165.949
Mutaties 2015				
Investerings	448.552	10.232.936	756.041	11.437.529
Aankopen	37.713		65.482	103.195
Verbeteringen	8.388.788			8.388.788
Overige investeringen	177.958			177.958
DESINVESTERINGEN:				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-5.014.625		-1.544.316	-6.558.941
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	915.722			915.722
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-4.982.299			-4.982.299
Cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen	1.394.076		709.101	2.103.177
HERWAARDERINGEN:				
Afschrijvingen herwaarderings boekjaar	-18.412.806			-18.412.806
Herwaarderings boekjaar	3.143.228			3.143.228
WAARDEVERMINDERINGEN:				
Afschrijvingen waardeverminderingen boekjaar	2.731.629			2.731.629
Waardeverminderingen boekjaar	14.647.347	-4.668.017		9.979.330
AFSCHRIJVINGEN:				
Afschrijvingen verkrijgingsprijzen boekjaar	-19.180.288		-725.711	-19.905.999
OVERBOEKINGEN:				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	8.842.705	-8.846.961	4.256	-0
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverandering	-404.254	404.254		-
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar Commercieel vastgoed IO		-1.326.043		-1.326.043
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar voorraad/resultaat		-316.453		-316.453
<u>Naar commercieel vastgoed in exploitatie:</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-3.974.955			-3.974.955
- herwaardering overgeboekt bezit	-289.229			-289.229
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	609.291			609.291
- cum. afschrijving verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	379.589			379.589
<u>Van commercieel vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	668.276			668.276
<u>Naar activa ten dienste van</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-49.504		49.504	-
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	45.802			45.802
- cum. afschrijving verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	3.702		-3.702	-
Totaal mutaties	-9.873.582	-4.520.284	-689.345	-15.083.211
Verkrijgingsprijzen	735.564.935	23.727.004	17.219.246	776.511.185
Herwaarderings	269.306.522			269.306.522
Cum. waardeverminderingen	-59.691.423	-9.443.805		-69.135.228
Cum. afschrijvingen	-191.394.037		-9.205.704	-200.599.741
Boekwaarden per 31 december 2015	753.785.997	14.283.199	8.013.542	776.082.738

Stadlander onderscheidt

in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen

Grond		geen afschrijvingen
Stichtingskosten	lineair	50 jaar
Na-investeringen	lineair	restant looptijd complex
Groot onderhoud	lineair	25 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn de volgende eenheden opgenomen:

	<u>31-12-2015</u>
zelfstandige woningen	13.957
onzelfstandige overige wooneenheden	623
garages en parkeerplekken	1.507
bedrijfsruimten/winkels	14
maatschappelijk vastgoed	<u>96</u>
	16.197

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze sociale eenheden bedraagt € 1.906.020.000,-

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 2.1.1.

De voorgenomen verkopen zijn ingerekend voor maximaal 5 jaar.

Stadlander heeft een verkoopbeleid dat een langere termijn bestrijkt dan 5 jaar.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 24,2 mln. gemuteerd.

Door Stadlander is een verkoopplan opgesteld waarin 2623 onroerende zaken, sociaal en commercieel, voor verkoop zijn geoormd.

Naar verwachting zullen 79 woningen en 5 garages binnen één jaar worden verkocht.

De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 12.348.000,-

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Kantoorgebouw	lineair	40 jaar
Inventarissen	lineair	3 tot 10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3-5 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar

VERZEKERDE WAARDEN

Het gehele woningbezit, sociaal en commercieel, inclusief garages en bedrijfsruimten is per ultimo boekjaar

verzekerd voor een bedrag van € 1.334.555.000,- tegen het risico van brand-, water- en stormschade.

Beroep op onderverzekering door verzekeraars is uitgesloten.

Specificatie van de overige verzekeringen:

Inventarissen	Uitgebreide gevaren
Wagenpark	W.A. met beperkt casco/volledig casco/transport
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide gevaren/inductieschade
Algemeen	Aansprakelijkheid en fraude/risico CAR

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen

onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Stadlander heeft WSW gevolmatigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit.

Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 15,8 mln.

In gebruikname zal in het volgende c.q. daarop volgende boekjaar plaatsvinden.

II. Vastgoedbeleggingen

	1. Commercieel vastgoed in exploitatie	2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen	154.204.184	35.402.207	3.182.108	192.788.499
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-33.257.524			
Herwaarderings	20.233.709			20.233.709
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-11.170.714			
Cum. afschrijvingen en waardeveranderingen	-34.407.193	-5.267.057		-39.674.250
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	1.696.081			
Boekwaarde per 31 december 2014	97.298.543	30.135.150	3.182.108	173.347.958
Mutaties 2015				
Investerings	215.082		2.223.970	2.439.052
Aankopen				-
Verbeteringen	204.837			204.837
Overige investeringen				-
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-926.742	-1.674.770		-2.601.512
Waardeverminderingen desinvesteringen	218.168	215.417		433.585
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-741.905			-741.905
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Herwaarderings boekjaar	1.154.916			1.154.916
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	-8.023.572	1.048.787		-6.974.785
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	2.039.123		-2.039.123	-
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar Commercieel vastgoed IO			1.326.043	1.326.043
- overboek. Commercieel Vastgoed IO naar voorraad/resultaat				-
<u>Van sociaal vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	3.275.305			3.275.305
<u>Naar sociaal vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-612.315			-612.315
- herwaardering overgeboekt bezit	-55.962			-55.962
- waardeverminderingen overgeboekt bezit				-
<u>Overboeking naar resultaat</u>				
- verkrijgingsprijzen correcties via resultaatrekening				-
- waardeverminderingen correcties				-
Totaal mutaties	-3.253.065	-410.566	1.510.890	-2.152.741
Verkrijgingsprijzen	125.141.950	33.727.437	4.692.998	163.562.385
Herwaarderings	9.420.044			9.420.044
Cum. afschrijvingen en waardeveranderingen	-40.516.516	-4.002.853		-44.519.369
Boekwaarden per 31 december 2015	94.045.478	29.724.584	4.692.998	128.463.060

De bedrijfswaarde van commercieel vastgoed in exploitatie is € 103.080.000,-
Ten opzichte van voorgaand jaar is de bedrijfswaarde met -€ 29,2 mln. gemuteerd.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze sociale eenheden bedraagt € 127.463.000,-.

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn de volgende eenheden opgenomen:

	31-12-2015
zelfstandige woningen	434
garages en parkeerplekken	320
bedrijfsruimten/winkels	146
	900

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 265 woningen opgenomen.

230 contracten zijn gebaseerd op het principe "Slimmer kopen", hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 % en 25%.

35 contracten hebben een terugkoopverplichting met prijsgarantie.

In 2011 is besloten om geen woningen meer te verkopen op het principe "Slimmer Kopen".

In 2014 zijn er echter 16 woningen toegevoegd die in 2009 verkocht waren op het principe "Slimmer Kopen".

ERFPACHT

Het complex aan de Burg. Van Hasseltstraat en van Dedemstraat zijn complexen die op erfpachtgrond staat.

De grond is eigendom van Tante Louise/Vivensis

De jaarlijkse canon bedraagt € 26.489,=

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
1. Andere deelnemingen	500.000	4.084.337
2. Latente belastingvorderingen	888.335	1.119.325
3. Overige effecten	0	261.000
4. Te vorderen BWS-subsidies	0	76.809
5. Overige vorderingen	6.290.504	4.163.341
	7.678.839	9.704.812

III.1a Andere deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

ROM Marsaki bv	20%		
begin saldo		1.372.799	1.175.153
mutatie		-1.372.799	197.646
eindsaldo		0	1.372.799

III.1b Andere deelnemingen

Commanditaire Vennootschap Cité bv	15%		
begin saldo		2.711.538	2.499.501
mutatie		-2.711.538	212.037
eindsaldo		0	2.711.538

III.1c Andere deelnemingen

Tholen Stad Grondexploitatie VOF	33%		
Begin saldo		-	
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel		500.000	
Eindsaldo		500.000	-

Stadlander neemt deel voor € 3,0 miljoen euro, ofwel 15%, in de Commanditaire vennootschap Cité C.V., gevestigd in Rotterdam. Deze deelneming is ontstaan toen Stichting StadsWonen te Rotterdam in 2004 het initiatief nam om in kader van matching van middelen, verzocht mede te investeren in de ontwikkeling en realisatie van het woongebouw Cité te Rotterdam.

In 2015 is de afkoop geëffectueerd.

III.2 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Verrekenbare tijdelijke verschillen			
begin saldo		1.119.325	1.382.209
mutatie		-230.990	-262.884
eindsaldo		888.335	1.119.325
Compensabele verliezen		-	
		888.335	1.119.325

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,0%. De verrekenbare tijdelijke verschillen heeft betrekking op langlopende leningen met een resterende looptijd van maximaal 30 jaar.

Het aflossingsdeel voor 2016 betreft € 174.905,-.

III.3 Overige effecten

Wooninvesteringsfonds			
Begin saldo		261.000	261.000
mutatie: rente bijschrijving		-175.259	
afwaardering		-66.267	
Overboeking naar overige vorderingen		-19.474	
Eindsaldo		-	261.000

Door de algemene ledenvergadering van het Wooninvesteringsfonds is in 2015 een pro-rata verdeling overeengekomen van de beschikbare middelen. Stadlander heeft 194.733,= toegewezen gekregen waarvan 175.259,= inmiddels zijn ontvangen. Het restant wordt in 2016 overgemaakt. Als gevolg hiervan is € 66.267,= afgeboekt als waardevermindering. Het restant saldo is overgeboekt naar Overige Vorderingen

III.4 Te vorderen BWS-subsidies

Te vorderen per begin boekjaar	76.809	94.062
Af : Mutaties in het boekjaar:	-76.809	-17.253
Te vorderen per eind boekjaar	-	76.809

III.5 Overige vorderingen

Social Finance

	31-12-2015	31-12-2014
begin saldo	211.189	187.381
mutatie	7.163	23.808
eindsaldo	218.352	211.189
Marginverplichting swap ABNAmro	1.410.000	1.410.000
Netboxen afkoop dienstverleningscontract	2.120.000	-
De Scheldeflat	2.542.152	2.542.152
	6.290.504	4.163.341

- Social Finance betreft het saldo van de starters rente leningen die wij hebben versprekt aan kopers bij de aankoop van hun eerste woning. In totaal zijn er 20 van deze leningen verstrekt op balansdatum.

- Uit hoofde van de negatieve waarde van de derivaat die hebben afgesloten bij ABNAmro zijn we verplicht een onderpand te storten. Indien de waarde mutatie (negatief of positief) van de marktwaarde van het derivaat met meer dan €500.000,- muteert, is er een bij-/terugstortingsverplichting. De derivaat loopt tot en met 1 december 2019.

- In 2015 heeft Stadlander het dienstverleningscontract ten behoeve van Netboxen afgekocht. 4/5 deel van deze afkoop staat hier vermeld. 1/5 staat onder de post overlopende activa.

-Tante Louise Vivensis en Stadlander zijn overeengekomen dat de Scheldeflat juridisch wordt overgedragen aan Stadlander in 2016.

- Alle posten onder de rubriek Overige vorderingen hebben een looptijd langer dan 1 jaar.

B. VLOTTENDE ACTIVA**31-12-2015****31-12-2014****I. VOORRADEN**

1. Vastgoed bestemd voor verkoop
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
3. Overige voorraden

508.495	871.675
1.202.068	805.294
-	-
1.710.563	1.676.969

II. ONDERHANDEN PROJECTEN

- Saldo per begin boekjaar
 Investerings boekjaar
 Af : Ontvangen termijnen boekjaar

260.384	221.437
	38.947
-246.253	
14.131	260.384

Stadlander participeerde voor 22 % in de realisatie van een woningbouwprogramma in het plangebied Markiezen-De Wal. In 2015 is besloten uit dit samenwerkingsverband te stappen. De financiële afwikkeling hiervan volgt in 2016.

III. VORDERINGEN

1. Huurdebiteuren
2. Gemeenten
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen
4. Overige vorderingen
5. Overlopende activa

1.148.578	1.257.952
21.110	67.858
3.383.985	4.078.357
1.948.299	1.511.694
2.783.531	1.880.719
9.285.503	8.796.580

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.
 De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

III. 1 HUURDEBITEUREN

- huurdebiteuren
 af: voorziening wegens oninbaarheid
 totaal huurdebiteuren

1.588.578	1.657.952
-440.000	-400.000
1.148.578	1.257.952

Voorziening wegens oninbaarheid

- Saldo begin boekjaar
 Afboekingen wegens onibaar
 Dotatie
 Saldo eind boekjaar

400.000	325.000
-248.462	-441.734
288.462	516.734
440.000	400.000

III. 2 GEMEENTEN

- Gemeente Bergen op Zoom
 Gemeente Steenbergen
 Gemeente Woensdrecht
 Gemeente Tholen

16.906	11.432
-	11.800
2.350	-
1.854	44.626
21.110	67.858

III. 3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

- Vennootschapsbelasting voorgaande jaren
 Vennootschapsbelasting 2015

2.138.169	4.078.357
1.245.816	
3.383.985	4.078.357

III. 4 OVERIGE VORDERINGEN

- Debiteuren algemeen

1.948.299	1.511.694
1.948.299	1.511.694

III. 5 OVERLOPENDE ACTIVA

Nog te ontvangen rente
Vooruitbetaalde kosten
Te verrekenen met personeel
Onderhanden werken med. aanpassingen
Overige overlopende activa

31-12-2015	31-12-2014
7.031	13.776
2.454.770	1.473.557
5.111	3.496
-	2.323
316.619	387.567
2.783.531	1.880.719

IV. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:

Kas

ING/Postbank

ABN/AMRO

RABO

3.291	3.333
2.344.814	1.114.611
34.654	34.872
12.002.519	3.575
14.385.278	1.156.391

PASSIVA

C. GROEPSVERMOGEN

	31-12-2015	31-12-2014
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Overige reserves :		
a. Algemeen	55.399.329	50.900.501
b. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal	269.105.322	289.565.942
c. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel	7.565.810	8.242.314
	<u>332.070.461</u>	<u>348.708.757</u>
d. Resultaat boekjaar	11.202.561	-18.725.658
	<u>343.273.208</u>	<u>329.983.285</u>

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van Stadlander dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te besteden.

2. OVERIGE RESERVES

2a Algemeen

Stand ultimo vorig boekjaar	54.242.401	70.135.909
Jaarresultaat vorig boekjaar	-18.725.658	-43.674.931
Aanpassingen begin saldo sociaal		-3.217.563
Aanpassingen begin saldo commercieel	-	-1.645.371
Gerealiseerde herwaardering sociaal	22.499.029	21.239.688
Gerealiseerde herwaardering commercieel	797.866	11.404.668
Stand eind boekjaar	<u>58.813.638</u>	<u>54.242.400</u>

2a1 Bestemmingsreserve herwaardering deelneming

Stand begin boekjaar	-3.341.899	-3.415.747
Mutatie herwaardering	-72.410	73.848
Stand eind boekjaar	<u>-3.414.309</u>	<u>-3.341.899</u>

2b1 Bestemmingsreserve herwaardering sociaal

Stand begin boekjaar	289.565.942	280.418.882
Aanpassing begin saldo		3.217.563
Mutatie herwaardering	2.038.409	27.169.185
Realisatie herwaardering	-22.499.029	-21.239.688
Stand eind boekjaar	<u>269.105.322</u>	<u>289.565.942</u>

2b2 Bestemmingsreserve herwaardering commercieel

Stand begin boekjaar	8.242.314	10.070.660
Aanpassing begin saldo		1.645.371
Mutatie herwaardering	121.362	7.930.951
Realisatie herwaardering	-797.866	-11.404.668
Stand eind boekjaar	<u>7.565.810</u>	<u>8.242.314</u>

3. Resultaat boekjaar

- jaarresultaat	11.323.923	-10.794.707
- resultaatbestemming herwaardering commercieel	-121.362	-7.930.951
	<u>11.202.561</u>	<u>-18.725.658</u>

D. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen	2.046.685	8.575.448
2. Voorziening latente belastingverplichting	3.172.904	2.817.000
3. Voorziening reorganisatiekosten	-	1.052.039
4. Voorziening deelnemingen	-	3.000.000
5. Overige voorzieningen	1.404.251	1.218.671
	<u>6.623.840</u>	<u>16.663.158</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 4.604.000,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

D1. Voorzieningen onrendabele investeringen

Stand ultimo vorig boekjaar	8.575.448	2.077.456
Bij: Dotaties boekjaar	1.033.109	11.302.454
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT	-1.127.000	-1.711.741
Af : Mutaties boekjaar	-6.434.872	-3.092.721
Stand eind boekjaar	2.046.685	8.575.448

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van de contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

D2. Voorziening latente belastingverplichting

Saldo begin boekjaar	2.817.000	1.547.000
Dotatie/vrijval	355.904	1.270.000
Saldo eind boekjaar	3.172.904	2.817.000

D3. Voorziening reorganisatiekosten

Saldo begin boekjaar	1.052.039	-
Bij: Dotatie		1.075.000
Af: Onttrekkingen	-1.052.039	-22.961
Saldo eind boekjaar	-	1.052.039

D4. Voorziening deelnemingen

Saldo begin boekjaar	3.000.000	3.000.000
Mutaties	-3.000.000	-
Saldo eind boekjaar	-	3.000.000

D5. Overige voorzieningen

a. Planmatig onderhoud VVE's	1.404.251	1.218.671
	1.404.251	1.218.671

D5 c. VOORZIENING PLANMATIG ONDERHOUD VVE'S

Het verloop van de Overige voorziening c: Planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-01-15	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2015
Maartenshof	478.962	82.196	-19.947	541.211
Vliethof	150.077	40.209	-21.878	168.408
Het Lint	152.834	25.654	-10.822	167.666
De Vossekuij	107.099	32.637	-8.779	130.957
Dalemhof	225.636	49.956	-12.321	263.271
Luijsterzicht	38.319	10.823	-1.781	47.361
Buitenhof	65.744	35.314	-15.681	85.377
	1.218.671	276.789	-91.209	1.404.251

	31-12-2015	31-12-2014
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/Leningen overheid	0	98.969
2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	475.844.790	472.784.785
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.222.430	32.175.372
4. Overige schulden	547.253	150.078
	507.614.473	505.209.204

	Stand per 31 december 2015	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden/leningen overheid	98.971	98.971		0
Schulden/leningen kredietinstellingen	535.784.785	55.509.583	189.783.906	290.491.296
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.222.430			
Overige schulden	547.253	0		
	567.653.439	55.608.554	189.783.906	290.491.296

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

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid				
Schulden/leningen kredietinstellingen	47.912.895	53.072.815	50.106.351	70.760.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				
Overige schulden	0			
	47.912.895	53.072.815	50.106.351	70.760.352

E1. Schulden/leningen overheid

Hieronder is opgenomen een lening welke is verstrekt door de gemeente Bergen op Zoom

De mutaties in 2015 van de Schulden/leningen overheid kunnen als volgt worden toegelicht

Saldo begin boekjaar	192.791	281.729
Aflossingen lopende leningen	-93.820	-88.938
Saldo einde boekjaar	98.971	192.791
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-98.971	-93.822
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	0	98.969

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld	98.971	192.791
Gemiddelde rente	5,49%	5,49%
Gemiddelde looptijd	1	2
Reële waarde	104.448	207.014

31-12-2015

31-12-2014

E2. Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

De mutaties in 2015 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Saldo begin boekjaar	543.170.441	543.016.967
Nieuwe leningen	75.000.000	70.000.000
Aflossingen lopende leningen	-5.712.562	-8.079.371
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-62.173.094	-61.767.155
Op- of afname variabele leningen	-14.500.000	-
Saldo einde boekjaar	535.784.785	543.170.441
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-59.939.995	-70.385.656
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	475.844.790	472.784.785

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	452.784.785	441.670.441
Gemiddelde rente	3,8500%	4,0353%
Gemiddelde looptijd	20	17
Reële waarde	594.705.558	508.140.470

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	83.000.000	101.500.000
Gemiddelde rente	0,2616%	0,3463%
Gemiddelde looptijd	3	3
Reële waarde	83.079.175	101.551.204

Voor de variabele rentende leningen is van €80.000.000,- een rentswap aangegaan om het variable rente risico op deze leningen af te dekken.

De reële waarde benadert de boekwaarde.

Deze rente swaps hebben de volgende kenmerken.

Rente swap	bank	hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te ontvangen variabele rente	te betalen rente	marktwaarde 31-12-2015	effectiviteit hedge
IRS-9	Rabobank Het Markiezaat	45.000.000	3-1-2011	1-1-2020	3M Euribor	3,5500	-6.809.755	100%
IRS-10	GE Artesia Bank	5.000.000	1-2-2007	1-2-2017	3M Euribor	3,6450	-206.184	100%
IRS-11	Abn-Amro Bank N.V.	5.000.000	1-12-2010	1-12-2019	3M Euribor	4,6908	-931.347	100%
IRS-12	nv BNG	5.000.000	1-9-2010	1-9-2017	3M Euribor	4,5300	-466.868	100%
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-2.325.005	100%
IRS-14	nv BNG	5.000.000	1-2-2009	1-2-2019	3M Euribor	4,6120	-928.057	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-1.804.304	100%
IRS-16	nv BNG	5.000.000	15-9-2009	15-3-2018	3M Euribor	4,4750	-685.290	100%
							<u>-14.156.810</u>	

Voor het effectieve deel van de hedeg worden de resultaten van hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels van kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Voor alle leningen, zowel van overheid als van kredietinstellingen, is WSW borging verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 100.000.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vast basisrente betaald van gemiddeld 3,2790%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,3980%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	storting	credit spread herziening
€ 20.000.000,-	1-7-2012	3-7-2017
€ 20.000.000,-	1-10-2012	1-10-2018
€ 20.000.000,-	1-7-2013	1-7-2020
€ 20.000.000,-	1-10-2013	1-10-2019
€ 20.000.000,-	1-7-2014	1-7-2020

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,4108 jaar.

	31-12-2015	31-12-2014
E3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	32.175.372	31.556.149
Bij: verkochte onroerende zaken onder voorwaarden	-	1.726.450
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.707	699
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.523.807	-1.255.047
Af: waardevermindering restant portefeuille	551.158	147.121
Saldo einde boekjaar	31.222.430	32.175.372
E4. Overige schulden		
<i>E4.a Waarborgsommen</i>		
Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	150.078	102.263
Mutaties in het boekjaar:		
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	9.825	47.815
Saldo bijgeboekte / betaalde rente		
Saldo einde boekjaar	159.903	150.078
De waarborgsommen worden uithoofde van huurovereenkomsten ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend		
<i>E4.b Torenstad Verzilverd Wonen</i>		
Saldo begin boekjaar	-	11.557
Mutaties in het boekjaar :		
Nieuwe leningen		-
Aflossingen		-11.557
Saldo einde boekjaar	-	-
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-	-
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	-	-
<i>E4.c ING Lease Netboxen</i>		
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutaties in het boekjaar :	387.350	
Saldo einde boekjaar	387.350	-

	31-12-2015	31-12-2014
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1a. Schulden aan kredietinstellingen (= aflossingsverplichtingen 2016)	59.939.995	70.385.656
1b. Schulden aan kredietinstellingen (= rekening courant 2015)	-	2.444.662
2. Schulden aan leveranciers	5.111.136	3.148.252
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.200.770	2.118.110
4. Schulden ter zake van pensioenlasten	168.360	169.509
5. Schulden aan gemeenten	32.945	4.647
5a. Schulden aan gemeente inzake aflossingsverpl. komend jaar	98.971	93.822
6. Overige schulden	-	-
7. Overlopende passiva	12.556.414	13.156.582
	80.108.591	91.521.240

Voor het in de post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

De overige schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:

- Omzetbelasting	1.979.261	1.514.813
- Loonbelasting	166.184	172.988
- Vennootschapsbelasting	15.191	336.894
- Premies sociale verzekeringen	80.333	93.415
	2.240.969	2.118.110

F8. OVERLOPENDE PASSIVA

1. Niet vervallen rente	9.367.332	9.442.965
2. Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.549.369	1.473.067
3. Te betalen aandeel vof grondexpl. Tholen	0	566.270
4. Te verrekenen service- en stookkosten	478.387	518.783
5. Lease kosten Netboxen 2016	519.090	
6. Overige nog te betalen posten	333.168	611.056
7. Te verrekenen aanvaardingskosten en bewonerskeuzen	0	22.868
8. Buurtsparen te verrekenen	0	98.524
9. Overige overlopende posten	309.068	423.049
	12.556.414	13.156.582

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stadlander een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Stadlander opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2015 bedraagt dit obligo € 15,3 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stadlander dit bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Stadlander verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen de aanwezige borgingsruimte.

In 2008 is het recht verworven op de aankoop van de Scheldeflat. Dit met het oog op toekomstige herontwikkeling. Naast het aankoopbedrag van € 3,3 miljoen is er sprake van een voorwaardelijke verplichting tot betaling van een vast bedrag van € 1,2 miljoen (bij realisatie tot 270 woningen) en een variabel bedrag van € 12.500, - per woning als er meer dan 270 woningen bij de toekomstige herontwikkeling kunnen worden gerealiseerd. Op 1 maart 2016 is de Scheldeflat overgedragen door Tante Louise aan Stadlander

Op grond van de RJ-richtlijn 271 dient inzicht te worden gegeven in de omvang van de (mogelijk) in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen aan het huidige personeel. Op basis van de huidige uitgangspunten bedraagt de omvang van deze verplichting per eind 2015 € 237.282,-.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 15,8 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum.

Heffing saneringsfonds

Stadlander zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 3,9 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

VOF Tholen Noord

Stadlander is firmant in de VOF Tholen Noord en uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de mogelijk negatieve resultaten van de VOF Tholen Noord.

Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en/of omzetbelasting

Stadlander vormt met Stadlander Holding B.V., Stadlander Verhuur B.V., Stadlander Vastgoed B.V., Energiek B.V., Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad B.V. en Tholen Com BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Voor de omzetbelasting is geen fiscale eenheid met genoemde B.V.'s.

VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stadlander en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Stadlander naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

G. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

G1. Huuropbrengsten

Opbrengst huren van het navolgende bezit :

Daeb

Zelfstandige huurwoningen Daeb
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb
Niet woongelegenheden Daeb

Niet-Daeb

Zelfstandige huurwoningen Niet-Daeb
Niet woongelegenheden Niet-Daeb

Overig

Overig huur gerelateerde opbrengsten

Af : Huurderving wegens leegstand

Totaal opbrengst huren

G2. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten

Af: Derving

Te verrekenen met huurders

Totaal vergoedingen

De vergoeding voor leveringen en diensten betreft de vergoedingen welke de huurders betalen voor energieverbruik, schoonmaakkosten e.d. welke gebaseerd zijn op de geraamde kosten.
Jaarlijks worden deze verrekend met de werkelijke kosten.

G3. Overheidsbijdragen

Bijdrage med. aanpassingen

G4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkopen woningen,garages en bedrijfsruimten

Af: Boekwaarde verkochte eenheden

Verkopen nieuwbouw

G5. Geactiveerde productie eigen bedrijf

Vergoedingen algemeen beheer

G6. Overige opbrengsten

Beheerdiensten

Woonzorgdiensten

Verhuur bedrijfsmatig onroerende zaken

Teruggaaf omzetbelasting

Overig

	2015	2014
G1. Huuropbrengsten		
Opbrengst huren van het navolgende bezit :		
Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	84.349.358	79.075.249
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	5.796.816	5.864.756
Niet woongelegenheden Daeb	3.020.672	2.912.393
Niet-Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Niet-Daeb	4.424.203	6.677.588
Niet woongelegenheden Niet-Daeb	2.475.568	2.509.630
Overig		
Overig huur gerelateerde opbrengsten	749.886	623.972
Af : Huurderving wegens leegstand	100.816.503	97.663.588
Totaal opbrengst huren	98.727.783	95.399.636
G2. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.259.942	3.906.978
Af: Derving	-114.088	-142.548
	3.145.854	3.764.430
Te verrekenen met huurders	-477.621	-507.058
Totaal vergoedingen	2.668.233	3.257.372
G3. Overheidsbijdragen		
Bijdrage med. aanpassingen	-	-
G4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkopen woningen,garages en bedrijfsruimten	14.231.586	11.569.322
Af: Boekwaarde verkochte eenheden	-7.848.839	-4.746.467
Verkopen nieuwbouw	-	-
	6.382.747	6.822.855
G5. Geactiveerde productie eigen bedrijf		
Vergoedingen algemeen beheer	831.368	991.656
G6. Overige opbrengsten		
Beheerdiensten	589.130	698.705
Woonzorgdiensten	427.002	411.787
Verhuur bedrijfsmatig onroerende zaken	156.699	182.759
Teruggaaf omzetbelasting	-	839.455
Overig	450.608	240.264
	1.623.439	2.372.970

H. BEDRIJFSLASTEN**H1. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	34.850.152	27.546.321
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	691.223	1.165.119
	35.541.375	28.711.440

H2. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Correctie op voorgaande jaren genomen ORT	-2.893.855	-1.711.741
Dotatie ORT	1.033.109	11.302.454
Afwaardering diverse projecten	146.000	662.220
Herwaardering einde boekjaar	-14.647.348	6.030.956
	-16.362.094	16.283.889

H3. Erfpacht

26.489 **26.312**

Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had Stadlander gemiddeld 145 werknemers in dienst.

(in 2014 was dit aantal 155)

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

H4. Lonen en Salarissen

Salarissen en toelagen	7.593.584	7.799.713
Ingehuurd personeel	228.138	204.407
	7.821.722	8.004.120
Af: Ontvangen ziekengeld	-43.138	-45.601
	7.778.584	7.958.519

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)**Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - met dienstbetrekking**

Jaar	Naam	functie	beloning	belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
2015	mr. A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	200.302	-	26.339	226.641	365	1
2014	mr. A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	179.119	-	43.311	222.430	365	1

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	functie(s)	2015			2014		
		totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)	totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
A.M.L. Verpaalen	voorzitter RvC (v.a 2015)	12.525	365	-	9.310	365	-
drs. J.H. Mulder	vice-voorzitter RvC	9.310	365	-	10.444	365	-
dr. J. Wagersveld RA	voorzitter auditcommissie	9.372	365	-	9.580	365	-
drs. M.A.M. van Rooij	lid RvC	9.449	365	-	9.310	365	-
drs. M.W. Bakker	lid RvC	9.368	365	-	9.602	365	-
B.P.M. Nefs	lid RvC	9.310	365	-	9.310	365	-
J. Corsmit	lid RvC (v.a. 2015)	9.498	365	-	-	365	-
A. van den Berg	voorzitter RvC (t/m 2014)	-	-	-	13.648	365	-

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De bestuurder wordt nog 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 de WNT, wat inhoudt dat de bestaande afspraken om bij goed functioneren door te groeien naar het maximumbedrag van de oude beloningscode de eerste jaren nog van kracht blijven. Voor 2015 bedraagt de maximale bezoldiging op basis van het overgangsrecht € 226.740,-.

Dit overgangsrecht geldt tot en met 2017. In de jaren 2018 tot en met 2020 wordt zijn salaris vervolgens - conform het overgangsrecht WNT - in drie stappen afgebouwd, waarna de bestuurder vanaf 2021 een bezoldiging krijgt conform de bij de WNT behorende staffel voor woningcorporaties.

De bezoldiging van de commissarissen mag volgens de WNT maximaal 15% (voorzitter) of 10% (overige commissarissen) zijn van de WNT-bezoldigingsnorm voor de bestuurder (2015: €167.000) zijn.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar het verslag van de Raad van Commissarissen pagina 47.

Verantwoording bezoldiging bestuur en commissarissen

		2015		2014	
		Periodiek betaalde beloningen incl. werkgeversdeel sociale lasten premies zorgverzekering	Beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremies)	Periodiek betaalde beloningen incl. werkgeversdeel sociale lasten premies zorgverzekering	Beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremies)
Bestuur					
mr. A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	209.325	26.339	188.754	43.311

		2015		2014	
		Vergoeding incl. premie zorgverzekering en 21% btw	Belaste reiskosten incl. 21% btw	Vergoeding incl. premie zorgverzekering en 21% btw	Belaste reiskosten incl. 21% btw
Raad van Commissarissen					
A.M.L. Verpaalen	voorzitter RvC (v.a 2015)	15.155	-	11.265	-
drs. J.H. Mulder	vice-voorzitter RvC	11.265	-	11.503	1.134
dr. J. Wagersveld RA	voorzitter auditcommissie	11.912	75	12.031	270
drs. M.A.M. van Rooij	lid RvC	11.922	168	11.963	-
drs. M.W. Bakker	lid RvC	11.265	71	11.326	292
B.P.M. Nefs	lid RvC	11.912	-	11.963	-
J. Corsmit	lid RvC (v.a. 2015)	11.925	227	-	-
A. van den Berg	voorzitter RvC (t/m 2014)			16.257	1.236
Totaal		85.357	541	86.308	2.932

	2015	2014
H5. Sociale lasten		
Sociale lasten	1.083.688	1.206.548
H6. Pensioenlasten		
Pensioenpremie	1.305.380	1.485.826
H7. Onderhoudslasten		
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	2.431.851	2.475.779
Klachten onderhoud	5.098.649	4.936.131
Contractonderhoud	3.098.511	2.994.714
Overig onderhoud	436.983	428.990
	11.065.994	10.835.614
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	8.444.244	12.826.150
H8. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	747.017	657.582
H9. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.667.241	3.261.839
H10. Overige bedrijfslasten		
<i>Beheerkosten :</i>		
Algemeen beheer en administratiekosten		
- overige personeelskosten	696.373	1.795.235
- huisvestingskosten	368.948	397.248
- algemene kosten	2.005.514	1.963.832
Automatiseringskosten	1.262.285	978.611
Bestuurskosten	107.318	100.312
	4.440.438	5.235.238
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	3.306.363	3.297.051
Verzekeringen	355.998	340.629
Contributie landelijke federatie	-	-
	3.662.361	3.637.680
<i>Verhuurdersheffing en Saneringssteun</i>		
Verhuurdersheffing	7.860.731	6.911.674
Saneringssteun	-	3.000.508
	7.860.731	9.912.182
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Mutatie overige voorzieningen (Dub. Deb.)	288.462	516.735
Diverse bedrijfslasten	497.719	261.802
	786.181	778.537
Totaal overige bedrijfslasten	16.749.711	19.563.637

#. Accountants honoraria

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

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	55.188	75.569
Andere controlewerkzaamheden	40.813	20.389
Fiscale advisering		
	<u>96.001</u>	<u>95.958</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door onafhankelijk accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

	2015	2014
I. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie actuele waarde in casu marktwaarde	-7.433.394	1.125.950
Mutatie MVA verkocht onder voorwaarde	1.048.787	124.577
Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarde	-570.865	-147.820
	<u>-6.955.472</u>	<u>1.102.707</u>
J. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeverandering financiële vaste activa	-170.006	-11.553
	<u>-170.006</u>	<u>-11.553</u>
K. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Overige financiële vaste activa	-707.977	430.060
	<u>-707.977</u>	<u>430.060</u>
Rente op vorderingen	5.263	8.976
Rente op liquide middelen	13.065	3.896
	<u>18.328</u>	<u>12.872</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-689.649	442.932
L. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	9.297	14.246
- Leningen kredietinstellingen	21.139.228	21.332.369
- Overige schulden	110.980	97.020
	<u>21.259.505</u>	<u>21.443.635</u>
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Overige schulden	170.793	149.834
	<u>170.793</u>	<u>149.834</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	21.430.298	21.593.469
Saldo financiële baten en lasten	-22.289.953	-21.162.090

		2015	2014
M. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
Acute belastingen 2015		-15.191	-
Acute belastingen voorgaande jaren			4.360.745
Actieve Latente belastingen per 1 januari 2015	1.194.325		
mutatie latente belastingen in 2015	<u>-230.990</u>	-230.990	-262.884
balans actieve latente belastingen per 31 december 2014	963.335		
Passieve Latente belastingen per 1 januari 2015	2.817.000		
mutatie latente belastingen in 2015	<u>355.904</u>	-355.904	-1.270.000
Balans passieve latente belastingen per 31 december 2015	3.172.904		
Te vorderen betaalde VPB voorgaande jaren		<u>-602.085</u>	<u>-</u> 2.827.861

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2015
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening	11.940.516
Bijzondere waardeverminderingen	-23.317.566
Afschrijvingen	30.694.728
Tijdelijke verschillen	4.820.455
Fiscale verliescompensatie	<u>-24.138.133</u>
	-11.940.516
Belastbaar bedrag	-
Verschuldigde winstbeslag	-

Bijzondere waardeverminderingen:

- 2. Overige waardeveranderingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	(W&V commercieel)	-16.362.094
- L. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(W&V commercieel)	<u>-6.955.472</u>
		-23.317.566

Afschrijvingen

- Afschrijvingen Commercieel	(W&V commercieel)	35.541.375
- Afschrijvingen Fiscaal	(W&V fiscaal)	<u>-4.846.647</u>
		30.694.728

Fiscale verliescompensatie (=fiscaal resultaat 2015)	(W&V fiscaal)	-24.138.133
--	---------------	-------------

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief is 20% over de eerste € 200.000, over het restant 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

	2015	2014
N. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming ROM Marsaki	-14.508	197.645
Resultaat deelneming Cite CV	<u>0</u>	<u>212.037</u>
	-14.508	409.682

Overzicht van het totaalresultaat van de Groep

Het resultaat van het totaalresultaat van de Groep is als volgt:	2015	2014
- Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen	11.323.923	-10.794.707
- Herwaardering materiële vast activa	1.966.000	27.243.033
- Gerealiseerde herwaarderingen tlv. het eigen vermogen		
- Cumulatief effect van aanpassingen	<u>0</u>	
- Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	1.966.000	27.243.033
Totaal resultaat van de Groep	<u>13.289.923</u>	<u>16.448.326</u>

9.8 Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 11.323.923,-)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. sociaal vastgoed in exploitatie	752.905.514	762.461.625
2. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.283.199	18.803.483
3. onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	6.167.856	6.788.173
	773.356.569	788.053.281
II. Vastgoedbeleggingen		
1. commercieel vastgoed in exploitatie	87.547.451	90.357.132
2. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.724.584	30.135.150
3. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	3.107.021	1.596.131
	120.379.056	122.088.413
III. Financiële Vaste activa		
1. deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.415.941	9.883.574
2. andere deelnemingen	-	2.711.538
3. latente belastingvorderingen	888.335	1.119.325
5. overige effecten	-	261.000
6. te vorderen BWS-subsidies	-	76.809
7. overige vorderingen	6.290.504	4.163.341
	16.594.780	18.215.587
Totaal vaste activa	910.330.405	928.357.281
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	508.495	871.675
2. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	962.985	727.220
3. overige voorraden	-	-
	1.471.480	1.598.895
II. Onderhanden projecten	14.131	260.384
III. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.148.527	1.257.798
2. gemeenten	21.110	67.858
3. vorderingen op groepsmaatschappijen	1.602.229	2.173.526
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	3.383.985	4.078.357
5. overige vorderingen	1.912.680	1.468.726
6. overlopende activa	2.782.826	1.880.719
	10.851.357	10.926.984
IV. Liquide middelen	12.802.250	283.662
Totaal vlottende activa	25.139.218	13.069.925
Totaal activa	935.469.623	941.427.206

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
C. Eigen vermogen		
1. wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. overige reserves	343.273.022	329.983.100
Totaal eigen vermogen	343.273.208	329.983.286
D. Voorzieningen		
1. voorzieningen onrendabele investeringen	2.046.685	8.575.448
2. voorziening latente belastingverplichting	3.172.904	2.817.000
3. voorziening reorganisatiekosten	-	1.052.039
4. voorziening deelnemingen	-	3.000.000
5. overige voorzieningen	1.404.251	1.218.671
Totaal voorzieningen	6.623.840	16.663.158
E. Langlopende schulden		
1. schulden/leningen overheid	-	98.969
2. schulden/leningen kredietinstellingen	473.569.941	470.493.258
3. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.222.430	32.175.372
4. overige schulden	547.253	150.078
Totaal langlopende schulden	505.339.624	502.917.677
F. Kortlopende schulden		
1. schulden aan kredietinstellingen	59.923.317	72.814.411
2. schulden aan leveranciers	5.066.819	3.132.504
3. schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	420.916	893.617
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145.819	1.634.697
5. schulden ter zake van pensioenen	128.161	169.509
6. schulden aan gemeenten	131.916	98.469
7. overige schulden	-	-
8. overlopende passiva	12.416.003	13.119.878
Totaal kortlopende schulden	80.232.951	91.863.085
Totaal passiva	935.469.623	941.427.206

9.9 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

Winst - en verliesrekening over 2015

	2015	2014
G. Bedrijfsopbrengsten		
1 Huuropbrengsten	97.991.768	94.661.335
2 Opbrengsten servicecontracten	2.634.264	3.221.492
3 Overheidsbijdragen	-	-
4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	6.299.428	6.822.855
5 Geactiveerde productie eigen bedrijf	831.368	991.656
6 Overige opbrengsten	1.072.776	2.173.303
	108.829.605	107.870.641
H. Bedrijfslasten		
1 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	35.417.373	28.603.988
2 Overige waardeveranderingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-16.556.437	16.327.904
3 Erfpacht	26.489	26.312
4 Lonen en salarissen	7.778.584	7.958.519
5 Sociale lasten	1.083.688	1.206.548
6 Pensioenlasten	1.305.380	1.485.826
7 Onderhoudslasten	19.401.203	23.570.601
8 Leefbaarheid	747.017	657.582
9 Lasten servicecontracten	2.634.264	3.221.492
10 Verhuurdersheffing en Saneringssteun	7.860.731	9.912.182
11 Overige bedrijfslasten	8.661.308	9.467.387
	68.359.600	102.438.341
I. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.512.088	793.978
J. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-170.006	-11.553
K. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-669.092	472.817
L. Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.318.379	-21.480.734
Saldo financiële baten en lasten	-22.157.477	-21.019.470
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	11.800.440	-14.793.192
M. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-586.894	2.884.202
N. Resultaat deelnemingen	110.378	1.114.283
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	11.323.923	-10.794.707
Resultaat na belastingen	11.323.923	-10.794.707

9.10 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat van de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 2.3 van hoofdstuk 9.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

De opgenomen vorderingen op groepsmaatschappijen worden gewaardeerd tegen de realiseerbare waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen amortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar hoofdstuk 9.5, paragrafen 2 en 3 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

9.11 Toelichting enkelvoudige balans

A. Vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	1. Sociaal vastgoed in exploitatie	2. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	681.204.747	23.983.525	15.535.643	720.723.915
Correctie voorafgaand boekjaar		-934.111		
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	42.801.246			
Herwaarderings voorafgaand boekjaar	289.184.336			289.184.336
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	381.606			
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-68.685.852	-5.180.042		-73.865.894
Correctie voorafgaand boekjaar		934.111		
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-9.199.379			
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-173.273.136		-8.747.470	-182.020.606
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	48.057			
Boekwaarden per 31 december 2014	762.461.625	18.803.483	6.788.173	788.053.281
Mutaties 2015				
Investerings	448.552	10.228.680	756.041	11.433.273
Aankopen	37.713		65.482	103.195
Verbeteringen	8.388.788			8.388.788
Overige investeringen	177.958			177.958
				0
DESINVESTERINGEN:				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-5.014.625		-1.544.316	-6.558.941
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	915.722			915.722
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-4.982.299			-4.982.299
Cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen	1.394.076		709.101	2.103.177
HERWAARDERINGEN:				
Afschrijvingen herwaarderings boekjaar	-18.404.730			-18.404.730
Herwaarderings boekjaar	3.215.638			3.215.638
WAARDEVERMINDERINGEN:				
Afschrijvingen waardeverminderingen boekjaar	2.693.556			2.693.556
Waardeverminderingen boekjaar	14.841.690	-4.668.017		10.173.673
AFSCHRIJVINGEN:				
Afschrijvingen verkrijgingsprijzen boekjaar	-19.099.573		-652.427	-19.752.000
OVERBOEKINGEN:				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	8.842.705	-8.842.705		0
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderinge	-404.254	404.254		0
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar Commercieel vastgoed IO		-1.326.043		-1.326.043
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar voorraad/resultaat		-316.453		-316.453
<u>Naar commercieel vastgoed in exploitatie:</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-3.974.955			-3.974.955
- herwaardering overgeboekt bezit	-289.229			-289.229
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	609.291			609.291
- cum. afschrijving verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	379.589			379.589
<u>Van commercieel vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	668.276			668.276
<u>Naar activa ten dienste van</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-49.504		49.504	0
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	45.802			45.802
- cum. afschrijving verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	3.702		-3.702	0
Totaal mutaties	-9.556.111	-4.520.284	-620.317	-14.696.712
Verkrijgingsprijzen	733.530.901	22.792.893	14.862.354	771.186.148
Herwaarderings	269.105.322			269.105.322
Cum. waardeverminderingen	-59.183.424	-8.509.694		-67.693.118
Cum. afschrijvingen	-190.547.285		-8.694.498	-199.241.783
Boekwaarden per 31 december 2015	752.905.514	14.283.199	6.167.856	773.356.569

Stadlander onderscheidt

in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen

Grond		geen afschrijvingen
Stichtingskosten	lineair	50 jaar
Na-investeringen	lineair	restant looptijd complex
Groot onderhoud	lineair	25 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn de volgende eenheden opgenomen:

	<u>31-12-2015</u>
zelfstandige woningen	13.950
onzelfstandige overige wooneenheden	623
garages en parkeerplekken	1.405
bedrijfsruimten/winkels	14
maatschappelijk vastgoed	95
	16.087

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze sociale eenheden bedraagt € 1.902.733.000,-

De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 2.1.1.

De voorgenomen verkopen zijn ingerekend voor maximaal 5 jaar.

Stadlander heeft een verkoopbeleid dat een langere termijn bestrijkt dan 5 jaar.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 24,5 mln. gemuteerd.

Door Stadlander is een verkoopplan opgesteld waarin 2623 onroerende zaken, sociaal en commercieel, voor verkoop zijn geoormerkt.

Naar verwachting zullen 79 woningen en 5 garages binnen één jaar worden verkocht.

De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 12.348.000,-

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Kantoorgebouw	lineair	40 jaar
Inventarissen	lineair	3 tot 10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3-5 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar

VERZEKERDE WAARDEN

Het gehele woningbezit, sociaal en commercieel, inclusief garages en bedrijfsruimten is per ultimo boekjaar

verzekerd voor een bedrag van € 1.325.137.000,- tegen het risico van brand-, water- en stormschade.

Beroep op onderverzekering door verzekeraars is uitgesloten.

Specificatie van de overige verzekeringen:

Inventarissen	Uitgebreide gevaren
Wagenpark	W.A. met beperkt casco/volledig casco/transport
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide gevaren/inductieschade
Algemeen	Aansprakelijkheid en fraude/risico
	CAR

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen

onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Stadlander heeft WSW gevolmatigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit.

Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 15,8 mln.

In gebruikname zal in het volgende c.q. daarop volgende boekjaar plaatsvinden.

II. Vastgoedbeleggingen

	1. Commercieel vastgoed in exploitatie	2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgingsprijzen	145.785.834	35.402.207	1.596.131	182.784.172
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-33.257.524			
Herwaarderings	19.413.028			19.413.028
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	-11.170.714			
Cum. afschrijvingen en waardeveranderingen	-32.109.573	-5.267.057		-37.376.630
Stelselwijziging a.g.v. nieuwe Woningwet	1.696.081			
Boekwaarden per 31 december 2014	90.357.132	30.135.150	1.596.131	164.820.570
Mutaties 2015				
Investerings	215.082		2.223.971	2.439.053
Aankopen				0
Verbeteringen	204.837			204.837
Overige investeringen				0
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-926.742	-1.674.770		-2.601.512
Waardeverminderingen desinvesteringen	218.168	215.417		433.585
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-741.905			-741.905
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Herwaarderings boekjaar	121.362			121.362
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	-6.546.634	1.048.787		-5.497.847
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activerings vanuit vastgoed in ontwikkeling	2.039.123		-2.039.123	0
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar Commercieel vastgoed IO			1.326.042	1.326.042
- overboek. Commercieel Vastgoed IO naar voorraad/resultaat			0	0
<u>Van sociaal vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	3.275.305			3.275.305
<u>Naar sociaal vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-612.315			-612.315
- herwaardering overgeboekt bezit	-55.962			-55.962
- waardeverminderingen overgeboekt bezit				0
<u>Overboeking naar resultaatrekening</u>				
- verkrijgingsprijzen correcties via resultaatrekening				0
- waardeverminderingen correcties				0
Totaal mutaties	-2.809.681	-410.566	1.510.890	-1.709.357
Verkrijgingsprijzen	116.723.600	33.727.437	3.107.021	153.558.058
Herwaarderings	7.565.809			7.565.809
Cum. afschrijvingen en waardeveranderingen	-36.741.958	-4.002.853		-40.744.811
Boekwaarden per 31 december 2015	87.547.451	29.724.584	3.107.021	120.379.056

De bedrijfswaarde van commercieel vastgoed in exploitatie is € 93.617.980,-
Ten opzichte van voorgaand jaar is de bedrijfswaarde met- € 27,0 mln. gemuteerd.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze sociale eenheden bedraagt € 120.304.000,-.

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn de volgende eenheden opgenomen:	31-12-2015
zelfstandige woningen	433
garages en parkeerplekken	320
bedrijfsruimten/winkels	116
	869

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 265 woningen opgenomen.
230 contracten zijn gebaseerd op het principe "Slimmer kopen", hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 % en 25%.
35 contracten hebben een terugkoopverplichting met prijsgarantie.
In 2011 is besloten om geen woningen meer te verkopen op het principe "Slimmer Kopen".
In 2014 zijn er echter 16 woningen toegevoegd die in 2009 verkocht waren op het principe "Slimmer Kopen".

ERFPACHT

Het complex aan de Burg. Van Hasseltstraat en van Dedemstraat zijn complexen die op erfpachtgrond staat.

De grond is eigendom van Tante Louise/Vivensis
De jaarlijkse canon bedraagt € 26.489,=

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2015	31-12-2014
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.415.941	9.883.574
2. Andere deelnemingen	0	2.711.538
3. Latente belastingvorderingen	888.335	1.119.325
4. Overige effecten	0	261.000
5. Te vorderen BWS-subsidies	0	76.809
6. Overige vorderingen	6.290.504	4.163.341
	16.594.780	18.215.587

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

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Latente belastingvord.	Overige effecten	Te vorderen BWS- subsidies	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2015	9.883.574	2.711.538	1.119.325	261.000	76.809	4.163.341	18.215.587
- investeringen	500.000					2.127.163	2.627.163
- resultaat deelnemingen	110.378				-76.809		33.569
- nieuwe consolidaties							-
- dividend / rentebijdrage	-1.000.000						-1.000.000
- desinvesteringen	-5.600	-2.711.538	-230.990	-194.733			-3.142.861
- waardeverminderingen	-72.411			-66.267			-138.678
- aflossingsdeel te ontvangen in 2016							-
Stand per 31 december 2015	9.415.941	-	888.335	-	-	6.290.504	16.594.780

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan één jaar

III.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen :	Aandeel	Result./Mut.boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2015
groepsmaatschappijen			
Stadlander Holding BV	100%	-63	18.520
Stadlander Verhuur BV	100%	-68	17.838
Stadlander Vastgoed BV	100%	47.140	8.555.106
Energiek BV	100%	-47.676	-66.494
Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV	100%	492.381	477.518
Tholen Com BV	100%	413.453	413.453
ROM Marsaki bv te Goes	20%	-1.372.799	-
		-467.632	9.415.941

III.2 Andere deelnemingen

	31-12-2015	31-12-2014
Commanditaire Vennootschap Cité bv	15%	
Begin saldo	2.711.538	2.499.501
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel	-2.711.538	212.037
Eindsaldo	-	2.711.538
Tholen Stad Grondexploitatie VOF		
Begin saldo	-	-
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel	-	-
Eindsaldo	-	2.711.538

III.3 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Verrekenbare tijdelijke verschillen	888.335	1.119.325
Compensabele verliezen	-	-
	888.335	1.119.325

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,0%. De verrekenbare tijdelijke verschillen heeft betrekking op langlopende leningen met een resterende looptijd van maximaal 30 jaar.

Het aflossingsdeel voor 2016 betreft € 174.905,-

III.4 Overige effecten

Wooninvesteringsfonds

Begin saldo

mutatie: rente bijschrijving en of aflossing

afwaardering

Overboeking naar Overige vorderingen

Eindsaldo

	31-12-2015	31-12-2014
Begin saldo	261.000	261.000
mutatie: rente bijschrijving en of aflossing	-175.259	
afwaardering	-66.267	
Overboeking naar Overige vorderingen	-19.474	
Eindsaldo	-	261.000

Door de algemene ledenvergadering van het Wooninvesteringsfonds is in 2015 een pro-rata verdeling overeengekomen van de beschikbare middelen. Stadlander heeft 194.733,= toegewezen gekregen waarvan 175.259,= inmiddels zijn ontvangen. Het restant wordt in 2016 overgemaakt. Als gevolg hiervan is € 66.267,= afgeboekt als waardevermindering. Het restant saldo is overgeboekt naar Overige Vorderingen

III.5 Te vorderen BWS-subsidies

Te vorderen per begin boekjaar

Af : Mutaties in het boekjaar:

Te vorderen per eind boekjaar

Te vorderen per begin boekjaar	76.809	94.062
Af : Mutaties in het boekjaar:	-76.809	-17.253
Te vorderen per eind boekjaar	-	76.809

III.6 Overige vorderingen

Social Finance

Marginverplichting swap ABNAMro

Netboxen afkoop dienstverleningscontract

De Scheldeflat

Social Finance	218.352	211.189
Marginverplichting swap ABNAMro	1.410.000	1.410.000
Netboxen afkoop dienstverleningscontract	2.120.000	-
De Scheldeflat	2.542.152	2.542.152
	6.290.504	4.163.341

- Social Finance betreft het saldo van de starters rente leningen die wij hebben verstrekt aan kopers bij de aankoop van hun eerste woning. In totaal zijn er 20 van deze leningen verstrekt op balansdatum.

- Uit hoofde van de negatieve waarde van de derivaat die hebben afgesloten bij ABNAMro zijn we verplicht een onderpand te storten. Indien de waarde mutatie (negatief of positief) van de marktwaarde van het derivaat met meer dan €500.000,- muteert, is er een bij-/terugstortingsverplichting. De derivaat loopt tot en met 1 december 2019.

- In 2015 heeft Stadlander het dienstverleningscontract ten behoeve van Netboxen afgekocht. 4/5 deel van deze afkoop staat hier vermeld. 1/5 staat onder de post overlopende activa.

-Tante Louise Vivensis en Stadlander zijn overeengekomen dat de Scheldeflat juridisch wordt overgedragen aan Stadlander in 2016.

- Alle posten onder de rubriek Overige vorderingen hebben een looptijd groter dan 1 jaar.

B. VLOTTENDE ACTIVA**31-12-2015****31-12-2014****I. VOORRADEN**

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	508.495	871.675
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	962.985	727.220
3. Overige voorraden:	-	-
	1.471.480	1.598.895

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop staat gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

II. ONDERHANDEN PROJECTEN

Saldo per begin boekjaar	260.384	221.437
Investerings boekjaar		38.947
Af : Ontvangen termijnen boekjaar	-246.253	-
	14.131	260.384

Stadlander participeerde voor 22 % in de realisatie van een woningbouwprogramma in het plangebied Markiezen-De Wal. In 2015 is besloten uit dit samenwerkingsverband te stappen. De financiële afwikkeling hiervan volgt in 2016.

III. VORDERINGEN

1. Huurdebiteuren	1.148.527	1.257.798
2. Gemeenten	21.110	67.858
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.602.229	2.173.526
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.383.985	4.078.357
5. Overige vorderingen	1.912.680	1.468.726
6. Overlopende activa	2.782.826	1.880.719
	10.851.357	10.926.984

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

III. 1 HUURDEBITEUREN

huurdebiteuren	1.588.527	1.657.798
af: voorziening wegens oninbaarheid	-440.000	-400.000
totaal huurdebiteuren	1.148.527	1.257.798

Voorziening wegens oninbaarheid

Saldo begin boekjaar	400.000	325.000
Afboekingen wegens oninbaar	-248.462	-441.734
Dotatie	288.462	516.734
Saldo eind boekjaar	440.000	400.000

III. 2 GEMEENTEN

Gemeente Bergen op Zoom	16.906	11.432
Gemeente Steenberghe	-	11.800
Gemeente Woensdrecht	2.350	-
Gemeente Tholen	1.854	44.626
	21.110	67.858

III. 3 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	31-12-2015	31-12-2014
Vorderingen op Energiek bv	1.578.229	2.157.026
Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.	24.000	16.500
Vorderingen op Tholen.Com b.v.	-	-
Vorderingen op Stadlander Vastgoed bv	-	-
	1.602.229	2.173.526

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 1,168% rente per jaar berekend.
Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

III. 4 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

VPB voorgaande jaren	2.138.169	4.078.357
VPB huidig jaar	1.245.816	-
	3.383.985	4.078.357

III. 5 OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren algemeen	1.912.680	1.468.726
	1.912.680	1.468.726

III. 6 OVERLOPENDE ACTIVA

Nog te ontvangen rente	7.031	13.776
Vooruitbetaalde kosten	2.454.770	1.473.557
Te verrekenen met personeel	5.111	3.496
Onderhanden werken med. aanpassingen	-	2.323
Overige overlopende activa	315.914	387.567
	2.782.826	1.880.719

IV. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:		
Kas	3.291	3.333
ING	761.821	241.882
ABN/AMRO	34.619	34.872
RABO	12.002.519	3.575
	12.802.250	283.662

PASSIVA

	31-12-2015	31-12-2014
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Overige reserves :		
a. Algemeen	55.399.329	50.900.502
b. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal	269.105.322	289.565.942
c. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel	7.565.810	8.242.314
	<u>332.070.461</u>	<u>348.708.758</u>
d. Resultaat boekjaar	11.202.561	-18.725.658
	343.273.208	329.983.286

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van Stadlander dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te besteden.

Ultimo 2015 is in totaal € 276.671.132,= aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. In 2015 is € 23.296.895,= aan de gerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen (waarvan € 18.404.731,= door afschrijvingen en € 4.892.165,= door des-investeringen) en € 2.159.771,= toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

2. OVERIGE RESERVES

2a Algemeen

Stand ultimo vorig boekjaar	54.242.401	70.135.909
Jaarresultaat vorig boekjaar	-18.725.658	-43.674.930
aanpassing begin saldo sociaal	-	-3.217.563
aanpassing begin saldo commercieel	-	-1.645.371
gerealiseerde herwaardering sociaal huidig boekjaar	22.499.029	21.239.688
gerealiseerde herwaardering commercieel huidig boekjaar	797.866	11.404.668
Stand eind boekjaar	<u>58.813.638</u>	<u>54.242.401</u>

2a1. Bestemmingsreserve herwaardering deelneming

Stand begin boekjaar	-3.341.899	-3.415.747
Mutatie herwaardering	-72.410	73.848
Stand eind boekjaar	<u>-3.414.309</u>	<u>-3.341.899</u>

2b Bestemmingsreserve herwaardering sociaal

Stand begin boekjaar	289.565.942	280.418.882
Aanpassing begin saldo		3.217.563
Mutatie herwaardering	2.038.409	27.169.185
Realisatie herwaardering sociaal	-22.499.029	-21.239.688
Stand eind boekjaar	<u>269.105.322</u>	<u>289.565.942</u>

2c Bestemmingsreserve herwaardering commercieel

Stand begin boekjaar	8.242.314	10.070.660
Aanpassing begin saldo		1.645.371
Mutatie herwaardering	121.362	7.930.951
Realisatie herwaardering commercieel	-797.866	-11.404.668
Stand eind boekjaar	<u>7.565.810</u>	<u>8.242.314</u>

2d Resultaat boekjaar

	11.323.923	-10.794.707
- resultaatbestemming herwaardering commercieel	-121.362	-7.930.951
	<u>11.202.561</u>	<u>-18.725.658</u>

D. VOORZIENINGEN

	31-12-2015	31-12-2014
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	2.046.685	8.575.448
2. Voorziening latente belastingverplichting	3.172.904	2.817.000
3. Voorziening reorganisatiekosten	-	1.052.039
4. Voorziening deelnemingen	-	3.000.000
5. Overige voorzieningen	1.404.251	1.218.671
	6.623.840	16.663.158

Van de voorzieningen is een bedrag van € 4.604.000,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

D1. Voorzieningen onrendabele investeringen

Stand ultimo vorig boekjaar	8.575.448	2.077.456
Bij: Dotaties boekjaar	1.033.109	11.302.454
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT	-1.127.000	-1.711.741
Af : Mutaties boekjaar	-6.434.872	-3.092.721
Stand eind boekjaar	2.046.685	8.575.448

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van de contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

D2. Voorziening latente belastingverplichting

Saldo begin boekjaar	2.817.000	1.547.000
Af: Vrijval	355.904	1.270.000
Saldo eind boekjaar	3.172.904	2.817.000

D3. Voorziening reorganisatiekosten

Saldo begin boekjaar	1.052.039	-
Bij: Dotaties		1.075.000
Af: Onttrekkingen	-1.052.039	-22.961
Saldo eind boekjaar	-	1.052.039

D4. Voorziening deelnemingen

Saldo begin boekjaar	3.000.000	3.000.000
Bij: Dotaties		
Af: Vrijval (aanvullende kapitaal storting)	-3.000.000	
Saldo eind boekjaar	-	3.000.000

D5. Overige voorzieningen

Planmatig onderhoud VVE's	1.404.251	1.218.671
	1.404.251	1.218.671

D5 VOORZIENING PLANMATIG ONDERHOUD VVE'S

Het verloop van de Overige voorziening Planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-01-15	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2015
Maartenshof	478.962	82.196	-19.947	541.211
Vliethof	150.077	40.209	-21.878	168.408
Het Lint	152.834	25.654	-10.822	167.666
De Vossekuil	107.099	32.637	-8.779	130.957
Dalemhof	225.636	49.956	-12.321	263.271
Luijsterzicht	38.319	10.823	-1.781	47.361
Buithenof	65.744	35.314	-15.681	85.377
	1.218.671	276.789	-91.209	1.404.251

	31-12-2015	31-12-2014
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/Leningen overheid	-	98.969
2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	473.569.941	470.493.258
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkoctonder voorwaarden	31.222.430	32.175.372
4. Overige schulden	547.253	150.078
	505.339.624	502.917.677

	Stand per 31 december 2015	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	98.971	98.971		
Schulden/leningen kredietinstellingen	533.493.258	55.509.583	189.783.906	288.199.769
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.222.430			
Overige schulden	547.253			
	565.361.912	55.608.554	189.783.906	288.199.769

De marktwaarde van de leningsportefeuille bedraagt € 683.772.000,-. De marktwaarde is gebaseerd op de rente-yield curve verstrekt door Zanders Treasury and Finance Solutions.

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

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid				
Schulden/leningen kredietinstellingen	47.896.217	53.056.137	50.089.673	70.743.674
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden				
Overige schulden				
	47.896.217	53.056.137	50.089.673	70.743.674

E1. Schulden/leningen overheid

Hieronder is opgenomen een lening welke is verstrekt door de gemeente Bergen op Zoom

De mutaties in 2015 van de Schulden/leningen overheid kunnen als volgt worden toegelicht:

Saldo begin boekjaar	192.791	281.729
Aflossingen lopende leningen	-93.820	-88.938
Saldo einde boekjaar	98.971	192.791
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-98.971	-93.822
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	-	98.969

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld	98.971	192.791
Gemiddelde rente	5,49%	5,49%
Gemiddelde looptijd	1	2
Reële waarde	104.448	207.014

31-12-2015

31-12-2014

E2. Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

De mutaties in 2015 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Saldo begin boekjaar	540.863.007	540.694.362
Nieuwe leningen	75.000.000	70.000.000
Aflossingen lopende leningen	-5.696.655	-8.064.200
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-62.173.094	-61.767.155
Op- of afname variabele leningen	-14.500.000	-
Saldo einde boekjaar	533.493.258	540.863.007
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-59.923.317	-70.369.749
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	473.569.941	470.493.258

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	450.493.258	439.363.007
Gemiddelde rente	3,85%	4,0353%
Gemiddelde looptijd	20	17
Reële waarde	594.705.558	505.833.036

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	83.000.000	101.500.000
Gemiddelde rente	0,2616%	0,3463%
Gemiddelde looptijd	3	3
Reële waarde	83.079.175	101.551.204

Voor de variabele rentende leningen is van € 80.000.000,- een renteswap aangegaan om het variabele rente risico op deze leningen af te dekken.

De reële waarde benadert de boekwaarde

Deze rente swaps hebben de volgende kenmerken.

Rente swap	bank	hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te ontvangen variabele rente	te betalen rente	marktwaarde 31-12-2015	effectiviteit hedge
IRS-9	Rabobank Het Markiezaat	45.000.000	3-1-2011	1-1-2020	3M Euribor	3,5500	-6.809.755	100%
IRS-10	GE Artesia Bank	5.000.000	1-2-2007	1-2-2017	3M Euribor	3,6450	-206.184	100%
IRS-11	Abn-Amro Bank N.V.	5.000.000	1-12-2010	1-12-2019	3M Euribor	4,6908	-931.347	100%
IRS-12	nv BNG	5.000.000	1-9-2010	1-9-2017	3M Euribor	4,5300	-466.868	100%
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-2.325.005	100%
IRS-14	nv BNG	5.000.000	1-2-2009	1-2-2019	3M Euribor	4,6120	-928.057	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-1.804.304	100%
IRS-16	nv BNG	5.000.000	15-9-2009	15-3-2018	3M Euribor	4,4750	-685.290	100%
							<u>-14.156.810</u>	

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels van kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Voor alle leningen, zowel van overheid als van kredietinstellingen, is WSW borging verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 100.000.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vast basisrente betaald van gemiddeld 3,2790%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,3980%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	starting	credit spread herziening
€ 20.000.000,-	1-7-2012	3-7-2017
€ 20.000.000,-	1-10-2012	1-10-2018
€ 20.000.000,-	1-7-2013	1-7-2020
€ 20.000.000,-	1-10-2013	1-10-2019
€ 20.000.000,-	1-7-2014	1-7-2020

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 12,4108 jaar.

	31-12-2015	31-12-2014
E3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	32.175.372	31.556.149
Bij: verkochte onroerende zaken onder voorwaarden	-	1.726.450
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.707	699
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.523.807	-1.255.047
Af: waardevermindering restant portefeuille	551.158	147.121
Saldo einde boekjaar	31.222.430	32.175.372
E4. Overige schulden		
<i>E4.a Waarborgsommen</i>		
Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	150.078	102.263
Mutaties in het boekjaar:		
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	9.825	47.815
Saldo bijgeboekte / betaalde rente		
Saldo einde boekjaar	159.903	150.078
De waarborgsommen worden uithoofde van huurovereenkomsten ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.		
<i>E4.b Torenstad Verzilverd Wonen</i>		
Saldo begin boekjaar		11.557
Mutaties in het boekjaar :		
Nieuwe leningen	-	-
Aflossingen		-11.557
Saldo einde boekjaar	-	-
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-	-
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	-	-
<i>E4.c ING Lease Netboxen</i>		
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutaties in het boekjaar :	387.350	
Saldo einde boekjaar	387.350	-
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1a. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	59.923.317	70.369.749
1b. Schulden aan kredietinstellingen inzake rekening courant	-	2.444.662
2. Schulden aan leveranciers	5.066.819	3.132.504
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	420.916	893.617
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145.819	1.634.697
5. Schulden terzake van pensioenen	128.161	169.509
6a. Schulden aan gemeenten	32.945	4.647
6b. Schulden aan gemeente inzake aflossingsverpl. komend jaar	98.971	93.822
7. Overige schulden		
8. Overlopende passiva	12.416.003	13.119.878
	80.232.951	91.863.085

Voor het in de post opgenomen kortlopende deel van de langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. De overige schulden hebben een looptijd < 1 jaar.

3. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:

- Omzetbelasting	1.899.302	1.368.294
- Loonbelasting	166.184	172.988
- Vennootschapsbelasting		-
- Premies sociale verzekeringen	80.333	93.415
	<u>2.145.819</u>	<u>1.634.697</u>

F8. OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2015	31-12-2014
Niet vervallen rente	9.367.332	9.442.965
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.515.839	1.436.364
Te betalen aandeel vof grondexpl. Tholen	-	566.270
Te verrekenen service- en stookkosten	477.621	518.783
Lease kosten Netboxen 2016	519.090	-
Overige nog te betalen posten	333.168	611.056
Te verrekenen aanvaardingskosten en bewonerskeuzen	-	22.868
Buurtsparen te verrekenen	-	98.524
Overige overlopende posten	202.953	423.048
	<u>12.416.003</u>	<u>13.119.878</u>

9.12 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening

G. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

G1. Huuropbrengsten

Opbrengst huren van het navolgende bezit :

Daeb

Zelfstandige huurwoningen Daeb	84.349.358	79.078.960
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	5.796.816	5.864.756
Niet woongelegenheden Daeb	2.970.897	2.843.878

Niet-Daeb

Zelfstandige huurwoningen Niet-Daeb	4.406.353	6.663.496
Niet woongelegenheden Niet-Daeb	1.785.231	1.843.337

Overig

Overig huur gerelateerde opbrengsten	749.886	623.972
	100.058.540	96.918.399
Af : Huurderving wegens leegstand	-2.066.772	-2.257.064
Totaal opbrengst huren	97.991.768	94.661.335

G2. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten	3.225.395	3.871.098
Af: Derving	-113.510	-142.548
	3.111.885	3.728.550
Te verrekenen met huurders	-477.621	-507.058
Totaal vergoedingen	2.634.264	3.221.492

De vergoeding voor leveringen en diensten betreft de vergoedingen welke de huurders betalen voor energieverbruik, schoonmaakkosten e.d. welke gebaseerd zijn op de geraamde kosten.

Jaarlijks worden deze verrekend met de werkelijke kosten.

G3. Overheidsbijdragen

Bijdrage med. aanpassingen	-	-
----------------------------	---	---

G4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkopen woningen,garages en bedrijfsruimten	13.886.706	11.569.322
Af: Boekwaarde verkochte eenheden	-7.587.278	-4.746.467
	6.299.428	6.822.855

G5. Geactiveerde productie eigen bedrijf

Vergoedingen algemeen beheer	831.368	991.656
------------------------------	----------------	----------------

G6. Overige opbrengsten

Beheerdiensten	377.322	501.094
Woonzorgdiensten	427.002	411.787
Verhuur bedrijfsmatig onroerende zaken	156.699	182.759
Teruggaaf omzetbelasting	-	839.455
Overig	111.753	238.208
	1.072.776	2.173.303

H. BEDRIJFSLASTEN**H1. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	34.764.946	27.507.367
Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	652.427	1.096.621
	35.417.373	28.603.988

H2. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Correctie op voorgaande jaren genomen ORT	-2.893.855	-1.711.741
Dotatie ORT	1.033.109	11.302.454
Afwaardering diverse projecten	146.000	662.220
Waardeverminderingen einde boekjaar	-14.841.691	6.074.971
	-16.556.437	16.327.904

H3. Erfpacht

26.489	26.312
---------------	---------------

Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had Stadlander gemiddeld 145 werknemers in dienst.

(in 2014 was dit aantal 155)

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

H4. Lonen en Salarissen

Salarissen en toelagen	7.593.584	7.799.713
Ingehuurd personeel	228.138	204.407
	7.821.722	8.004.120
Af: Ontvangen ziekengeld	-43.138	-45.601
	7.778.584	7.958.519

	2015	2014
H5. Sociale lasten		
Sociale lasten	1.083.688	1.206.548
H6. Pensioenlasten		
Pensioenpremie	1.305.380	1.485.826
H7. Onderhoudslasten		
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	2.431.851	2.475.779
Klachten onderhoud	5.098.649	4.936.131
Contractonderhoud	3.098.511	2.994.714
Overig onderhoud	327.948	337.827
	10.956.959	10.744.451
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	8.444.244	12.826.150
H8. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	747.017	657.582
H9. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.634.264	3.221.492

	2015	2014
H10. Overige bedrijfslasten		
<i>Beheerkosten :</i>		
Algemeen beheer en administratiekosten		
- overige personeelskosten	696.373	1.795.235
- huisvestingskosten	368.948	397.248
- algemene kosten	2.005.514	1.963.832
- fusiekosten/reorganisatiekosten	-	-
Automatiseringskosten	1.262.285	978.611
Bestuurskosten	107.318	100.312
	<u>4.440.438</u>	<u>5.235.238</u>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	3.306.363	3.297.051
Verzekeringen	355.998	340.629
Contributie landelijke federatie	-	-
	<u>3.662.361</u>	<u>3.637.680</u>
<i>Verhuurdersheffing en Saneringssteun</i>		
Verhuurdersheffing	7.860.731	6.911.674
Saneringssteun	-	3.000.508
	<u>7.860.731</u>	<u>9.912.182</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Mutatie overige voorzieningen (Dub. Deb.)	288.462	516.735
Diverse bedrijfslasten	270.047	77.734
	<u>558.509</u>	<u>594.469</u>
Totaal overige bedrijfslasten	16.522.039	19.379.569

#. Accountants honoraria

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

	2015	2014
Controle van de jaarrekening	55.188	75.569
Andere controlewerkzaamheden	40.813	20.389
Fiscale advisering		
	<u>96.001</u>	<u>95.958</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

I. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie actuele waarde in casu marktwaarde	-6.990.010	817.221
Mutatie MVA verkocht onder voorwaarde	1.048.787	124.577
Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarde	-570.865	-147.820
	<u>-6.512.088</u>	<u>793.978</u>

J. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardeverandering financiële vaste activa	-170.006	-11.553
	<u>-170.006</u>	<u>-11.553</u>

		2015	2014
K. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
<i>Rente financiële vaste activa</i>			
- Overige financiële vaste activa		-707.977	430.060
		<u>-707.977</u>	<u>430.060</u>
Rente op vorderingen		5.263	8.976
Rente rek.courant deelnemers groepsmij		20.557	30.031
Rente op liquide middelen		13.065	3.750
		<u>38.885</u>	<u>42.757</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-669.092	472.817
L. Rentelasten en soortgelijke kosten			
<i>Rente langlopende schulden:</i>			
- Leningen overheid		9.297	14.246
- Leningen kredietinstellingen		21.139.228	21.332.369
- Overige schulden		110.980	97.020
		<u>21.259.505</u>	<u>21.443.635</u>
<i>Rente kortlopende schulden:</i>			
- Rente rek.courant deelnemers groepsmij			-
- Overige schulden		58.874	37.099
		<u>58.874</u>	<u>37.099</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		21.318.379	21.480.734
Saldo financiële baten en lasten		-22.157.477	-21.019.470
M. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening			
<i>Acute belastingen 2015</i>			
Acute belastingen voorgaande jaren		-	4.417.086
Actieve Latente belastingen per 1 januari 2015	1.194.325		
mutatie latente belastingen in 2015	<u>-230.990</u>	-230.990	-262.884
balans actieve latente belastingen per 31 december 2015	963.335		
Passieve Latente belastingen per 1 januari 2015	2.817.000		
mutatie latente belastingen in 2015	<u>355.904</u>	-355.904	-1.270.000
Balans passieve latente belastingen per 31 december 2015	3.172.904		
Te vorderen betaalde VPB voorgaande jaren			-
		<u>-586.894</u>	<u>2.884.202</u>
N. Resultaat deelnemingen			
Resultaat deelneming ROM Marsaki		-14.508	197.646
Resultaat deelneming Tholen Com bv		60.762	
Resultaat deelneming Cite CV		-	212.037
<i>Groepsdeelnemingen :</i>			
Resultaat deelneming Holding BV		-63	-104
Resultaat deelneming Energiek BV		-47.676	-14.526
Resultaat deelneming Verhuur BV		-68	-106
Resultaat deelneming Vastgoed BV		119.550	726.944
Resultaat deelneming grondexploitatie Tholen Stad		-7.619	-7.608
		<u>110.378</u>	<u>1.114.283</u>

Overzicht van het totaalresultaat van de Groep

Het resultaat van het totaalresultaat van de Groep is als volgt:

	2015	2014
- Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen	11.323.923	-10.794.707
- Herwaardering materiële vast activa	1.965.999	27.243.034
- Gerealiseerde herwaarderingen tlv. het eigen vermogen		
- Cumulatief effect van aanpassingen		
- Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>1.965.999</u>	<u>27.243.034</u>
 Totaal resultaat van de Groep	<u>13.289.922</u>	<u>16.448.327</u>

9.13 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door directeur-bestuurder d.d. 20 april 2016

De heer mr. A.B. Ringersma

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 20 april 2016

De heer A.M.L. Verpaalen (voorzitter)

De heer drs. J.H. Mulder (vice-voorzitter)

Mevrouw drs. M.A.M. van Rooij

De heer drs. M.W. Bakker

De heer B.P.M. Nefs

Mevrouw A.C. de Bruijn

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA

10. Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. Stadlander stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt het positieve jaarresultaat van € 11.323.923,- ten gunste te brengen van de overige reserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijk taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktrisico's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde op 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe Huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomenstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de Huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporaties van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

11. Kengetallen (enkelvoudig)

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2015

	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	13950	433	14383
Onzelfstandig overige wooneenheden	623		623
Garages en parkeerplekken	1405	320	1725
Bedrijfsruimten	14	116	130
Maatschappelijk vastgoed (inc. eigen kantoor)	95		95
	<u>16087</u>	<u>869</u>	<u>16956</u>

Mutatieoverzicht bezit 2015

Zelfstandige huurwoningen			Onzelfstandige overige wooneenheden		
	Daeb	Niet-Daeb		Daeb	
Aantal begin boekjaar	13721	743	Aantal begin boekjaar	603	
Nieuwbouw	8	3	Nieuwbouw	40	
Aankoop			Aankoop		
Verkoop	-89	-3	Verkoop	-12	
Sloop	-8		Sloop		
Overige mutaties	318	-310	Overige mutaties	-8	
	<u>13950</u>	<u>433</u>		<u>623</u>	

Garages en parkeerplaatsen			Bedrijfsruimten		
	Daeb	Niet-Daeb		Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	1406	305	Aantal begin boekjaar	14	116
Nieuwbouw		14	Nieuwbouw		2
Aankoop			Aankoop		
Verkoop			Verkoop		-2
Sloop			Sloop		-3
Overige mutaties	-1	1	Overige mutaties		3
	<u>1405</u>	<u>320</u>		<u>14</u>	<u>116</u>

Maatschappelijk vastgoed		
	Daeb	
Aantal begin boekjaar	94	
Nieuwbouw	1	
Aankoop		
Verkoop	-1	
Sloop		
Overige mutaties	1	
	<u>95</u>	

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
FINANCIËLE CONTINUITEIT		
- Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal Vermogen)	36,70 %	35,05 %
- ICR (o.b.v. kasstroom betreffende jaar)	2,78	2,28
- DSCR (o.b.v. 2% aflossingsfictie)	2,28	1,78
- Loan-to-value (totaal leningen t.o.v. bedrijfswaarde activa in expl.)	63,49 %	65,57 %
BALANS PER WONING		
- Eigen Vermogen	€ 22.538	€ 21.580
- Waarde per woning	DAEB € 51.281	€ 52.831
	Niet-DAEB € 159.467	€ 105.189
WINST- EN VERLIESREKENING PER WONING		
- Totaal opbrengsten	€ 7.145	€ 7.055
- Overige bedrijfslasten	€ 6.402	€ 7.760
- Jaarresultaat	€ 743	€ -706