

Jaarverslag 2016

Stadlander

Vastgesteld door Raad van Commissarissen
d.d. 19-4-2017

Inhoud

Pagina

Inleiding	3
Hoofdstuk 1. Klantbegeleiding	3
Hoofdstuk 2. Verankering in de samenleving	7
Hoofdstuk 3. Verhuur	14
Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit	21
Hoofdstuk 5. Interne organisatie	30
Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording	39
Hoofdstuk 7. Verklaring van het bestuur	48
Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2016 van de Raad van Commissarissen	49
Hoofdstuk 9. Jaarrekening	60
9.1 Geconsolideerde Balans	60
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening (functioneel)	62
9.3 Kasstroomoverzicht.....	63
9.4 Algemene toelichting.....	64
9.5 Waarderingsgrondslagen	68
9.6 Toelichting op de geconsolideerde balans.....	91
9.7 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	105
9.8 Enkelvoudige balans	110
9.9 Enkelvoudige winst- en verliesrekening	112
9.10 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat van de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	113
9.11 Toelichting enkelvoudige balans.....	114
9.12 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	126
9.13 Ondertekening jaarrekening.....	131
Hoofdstuk 10. Overige gegevens.....	132
Hoofdstuk 11. Kengetallen (enkelvoudig).....	133

Inleiding

Wat we met elkaar merken, is dat we leven in een snel veranderende, complexe en onzekere wereld waar niet alles even duidelijk is. De Amerikanen noemen dit een VUCA-world wat staat voor Volatile, Uncertain, Complex en Ambiguous. Dat geldt ook voor de corporatiewereld. Deze nieuwe situatie vraagt van ons dat we dat we helder zijn over waar we naar toe willen (focus hebben) en flexibel zijn in hoe we daar, passend binnen onze cultuur, uitvoering geven aan wat wij belangrijk vinden. In het nieuwe concept ondernemingsplan heeft Stadlander daartoe drie ondernemingswaarden gedefinieerd: de huurder centraal, verankering in de samenleving en duurzaam.

Huurder centraal

De volkshuisvestelijke opgave van Stadlander is mensen te helpen die niet zelfstandig aan een woning kunnen komen. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Ons werkgebied bestaat uit West-Brabant en Tholen. Een gebied dat te maken heeft met vergrijzing en – over enkele jaren – met een bevolkings- en huishoudenskrimp. De regionale woningmarkt is in vergelijking met andere delen van het land nu al relatief ontspannen.

In de tweede helft van 2015 zette Stadlander volop in op het digitaliseren van haar werkprocessen. Voor veel huurders een positieve ontwikkeling. Stadlander had echter onvoldoende oog dat niet alle huurders even digitaal vaardig waren. Ook liet de gebruikersvriendelijkheid van de website te wensen over. Achter de schermen voerde Stadlander in 2016 dan ook gestaag aanpassingen van haar systemen en processen door. Medewerkers kunnen daardoor nu sneller de juiste huurderinformatie vinden. Verder is er extra menskracht aangesteld voor de telefonische dienstverlening en werkte Stadlander aan het vereenvoudigen van de toegang tot MijnStadlander. Nieuw is dat Stadlander samen met de Intergemeentelijke Sociale Dienst Brabantse Wal en Vraagwijzer het initiatief nam voor het Digipunt. Dit is een spreekuur waar goed getrainde vrijwilligers mensen helpen met internet.

Verankering in de samenleving

Stadlander ziet haar huurders, haar huurdersorganisaties en de lokale overheden als haar meest waardevolle en belangrijke belanghouders. De woningcorporatie wil met name deze belanghouders invloed geven op haar strategisch beleid en op de inzet van haar maatschappelijk vermogen. Een Denktank vanuit de Belanghoudersvergadering heeft hiertoe een advies uitgebracht. Stadlander volgt dit advies op en wil de kwaliteit van haar langetermijnbeleid en haar relatie met de genoemde belanghouders verder versterken door de instelling van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest. De Raad van Commissarissen heeft de voorzitter van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest benoemd en deze heeft in het eerste kwartaal van 2017 na een aparte openbare procedure de overige leden geselecteerd. Vervolgens zijn deze leden benoemd door de Raad van Commissarissen.

In 2016 heeft Stadlander zich laten visiteren over de periode 2012 - 2015. Belanghouders, netwerkpartners en onafhankelijke deskundigen beoordeelden het maatschappelijk presteren van Stadlander en haar interne toezicht met een (ruime) voldoende. De belangrijkste leerpunten voor Stadlander zijn dat de woningcorporatie als één van de grotere corporaties in de regio te graag en te hard vooruitloopt en de pioniersfunctie op zich neemt en haar eigen langetermijnbelangen te weinig spiegelt en bespreekt met die van haar belanghebbenden en netwerkpartners. Stadlander gaat de komende tijd met haar belanghouders en netwerkpartners in gesprek om het antwoord op te halen op de vraag wat zij van Stadlander op de korte en langere termijn concreet verwachten en waarom.

Duurzaam

Huurders hebben recht op prettig wonen, in een huis dat bij hen past en in een fijne buurt. Het gaat zowel over langetermijninvesteringen in renovatieprojecten en sloop- / nieuwbouwactiviteiten, als over het samen met andere professionele netwerkpartners werken aan prettige wijken en het oplossen van dagelijkse problemen van individuele huurders.

Zo versnelt Stadlander de verjonging van haar oudere woningbezit om voorbereid te zijn op de demografische ontwikkeling van ontgroening en vergrijzing. Waar mogelijk wordt ook bestaande bouw nu al levensloopbestendig gemaakt, zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Zelfstandig als het kan, met zorg als het moet. Omdat Stadlander werkzaam is in een gebied dat te maken krijgt met een bevolkings- en huishoudenskrimp, is het van belang dat de woningcorporatie de investering in deze levensloopbestendige en nul-op-de-meter woningverbetering binnen 25 jaar kan terugverdienen.

Daarnaast hebben woningcorporaties te maken met ingrijpende veranderingen in de geestelijke gezondheidszorg. Ondanks de wachtlijsten en opnamestoppen wordt de bestaande intramurale zorg afgebouwd. In de praktijk betekent het dat de meeste cliënten van zorgaanbieders op sociale huurwoningen zijn aangewezen.

Het onvoldoende zelfredzaam zijn van huurders heeft menigmaal een relatie met psychische stoornissen, eenzaamheid of financiële problemen. Dit uit zich vaak in problemen op het vlak van wonen. Ongeacht alle preventieve energie die zorgpartijen, maatschappelijke organisaties en Stadlander aan deze mensen besteden, zullen er mensen in de problemen blijven komen. Zo zal bijvoorbeeld vanwege de vergrijzing het aantal mensen met dementie in Nederland de komende decennia verdubbelen. Er zijn teams aan de slag waarin onder meer mensen van zorginstellingen, gemeenten en politie zitting hebben en ook Stadlander meepraat over huurders die verminderd zelfredzaam zijn of overlast in een wijk veroorzaken.

We zullen de samenleving weer moeten leren samen te leven. Een enorme uitdaging voor iedereen, ook voor woningcorporaties. Ruim honderd jaar geleden bekommerden corporaties zich met het aanleggen van spoeltoiletten en waterpunten ook al met de hygiëne en het welbevinden van haar huurders. Een goede woning hielp toen immers de volksgezondheid vooruit en beperkte het nodeloze en troostzoekende kroegbezoek van arbeiders.

De overlastproblemen zullen de komende jaren alleen maar toenemen. Buurtbewoners moeten elkaar durven aanspreken als het nodig is. Bij verwarde overlastgevers zijn er meestal geen simpele oplossingen. Het op tijd signaleren van verwarde personen bij politie en gemeenten kan voorkomen dat deze mensen verder in de problemen raken. Als Stadlander hebben we de oplossing niet zelf in huis. Wel kunnen we bijdragen aan het in contact brengen met de juiste hulpverlener. Is het probleem dan meteen opgelost? Nee! Zoiets vraagt tijd, geduld, medeleven, en ja, ook veel ergernis. Grote waardering heb ik voor de medewerkers van Stadlander voor de wijze waarop zij omgaan met de veranderende wereld om ons heen en de daarmee gepaard gaande problematiek.

Ton Ringersma, bestuurder

Hoofdstuk 1. Klantbegeleiding

Stadlander heeft als uitgangspunt de eigen verantwoordelijkheid van huurders 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) huurders kunnen daarom snel en volledig geautomatiseerd verlopen, waardoor persoonlijk contact aan de balie of telefoon minder nodig is. Deze huurders regelen hun zaken waar en wanneer ze dat willen via telefoon of een virtueel loket. Daar waar dat niet lukt (bijvoorbeeld omdat de klant analfabeet of digibeet 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 niet-zelfredzame huurder. Samen met netwerkpartners wordt gepoogd om de huurder van niet-zelfredzaamheid te begeleiden naar voldoende zelfredzaamheid. We noemen deze huurders maatwerkkanten. Een maatwerkkant is een huurder 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 dit afneemt of minder dreigt te worden. Het onvoldoende zelfredzaam zijn heeft menigmaal een relatie met psychische stoornissen, eenzaamheid of financiële problemen. Dit uit zich vaak in problemen op het vlak van wonen. Zo ontstaan er vaak betalingsproblemen en overlastsituaties voor de omgeving, of uit het zich in het plegen van een vorm van woonfraude.

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

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

- GGZ-WNB
- WijZijn (Traverse)
- Factteam
- Politie
- Gemeenten Bergen op Zoom, Tholen, Steenbergen en Woensdrecht
- Stichting Vluchtelingenwerk
- GGD

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

Bijzondere doelgroepen

Ook statushouders worden door Stadlander in eerste instantie gezien als maatwerkkant. We doen de eerste intake met de huurder en een huisbezoek na een aantal weken. Tijdens dit bezoek wordt met de huurder gesproken over de woning en over de inburgering in de wijk. Het afgelopen jaar zijn 282

statushouders geplaatst in de gehele regio. Om tot een goede begeleiding van deze doelgroep te komen is de samenwerking gezocht met verschillende partijen als gemeenten, VluchtelingenWerk en WijZijn. De huisvesting en inburgering van statushouders is in ontwikkeling en het komende jaar zal dan ook in het teken staan van de verbetering van de samenwerking met deze verschillende partijen, om een optimaal integratietraject voor deze doelgroep te bereiken. We verwachten van gemeenten dat ze maximale maatschappelijke begeleiding realiseren van statushouders om het draagvlak bij bewoners voor de huisvesting van de grotere aantallen niet te verliezen. Ook verwachten we van gemeenten een actieve bijdrage en financiële bijdragen om de extra huisvesting te realiseren. Dit mede vanwege de door de overheid gesuggereerde tijdelijkheid van die extra huisvesting.

Een andere bijzondere doelgroep is de groep dak- en thuislozen. Stadlander heeft als doel huisvesting op alle treden van de woonladder in te vullen. Dit wordt veelal ingevuld middels projecten onder de paraplu van het Regionaal Kompas. In 2016 is het project Sober Wonen in dit kader opgestart. Deze projecten zijn gericht op het bieden van huisvesting op de verschillende treden van de woonladder. Het doel van dit project is om in de pilotperiode van een half jaar, twaalf daklozen een traject van maximaal 6 maanden aan te kunnen bieden, waarbij ze met een dak boven hun hoofd aan hun toekomst kunnen werken. Het gaat hier om een groep daklozen met lichte problematiek.

In 2017 zal gestart worden met Housing First. Een project waarbij dak- en thuislozen, die een langdurig zwervend bestaan hebben geleid, een woning aangeboden krijgen. De dak- en thuislozen hebben vaak meerdere problemen waardoor zij niet regulier kunnen wonen. Het doel is om de dak- en thuislozen eerst een eigen plek te geven en met intensieve begeleiding te gaan bouwen aan hun toekomst.

Hoofdstuk 2. Verankering in de samenleving

Eén van de kernwaarden van Stadlander is 'samen'. Samen werken aan een gezamenlijk resultaat, samen met anderen doelen bereiken. Met onze collega's onderhouden we en bouwen we onze persoonlijke en gezamenlijke netwerken uit en staan we open voor ideeën van onze huurders en netwerkpartners. Met elkaar hebben we oog voor onze huurders en werken we aan de verankering van Stadlander in de samenleving.

We hechten dan ook grote waarde aan de relatie met onze belanghouders en werkrelaties. Om onze doelstellingen te bereiken hebben we elkaar immers nodig. Netwerkpartners zijn partijen waarmee we samenwerken en waarbij het gaat om een professionele werkrelatie die anders is en tegelijkertijd ook veel verder gaat, dan een puur zakelijke klant-leveranciersverhouding.

Daarnaast hebben we belanghouders. Belanghouders zijn partijen die we beschouwen als de 'maatschappelijke aandeelhouders' van de missie van Stadlander. Onze huurders(organisaties), de leden van de colleges van B&W en de gemeenteraadsleden van onze kerngemeenten willen we in wederkerigheid (dus niet vrijblijvend) invloed geven op strategische keuzes van Stadlander. Huurdersorganisaties en gemeenten zijn tevens volwaardige partijen bij het overleg over de te maken prestatieafspraken.

Regionale samenwerking in de prestatieafspraken

Een resultaat waar we trots op zijn, is de totstandkoming van de regionale prestatieafspraken 2017-2020. De Brabantse Wal-gemeenten en de gemeente Tholen, de woningcorporaties Woonkwartier, Woningstichting Woensdrecht en Stadlander en de zeven betrokken huurdersverenigingen willen met de regionale prestatieafspraken hun samenwerking rond wonen in de regio verder concretiseren en verdiepen. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van de regio. Er is open en transparant gewerkt aan de afspraken. De gemeenschappelijke inzichten en conclusies zijn vastgelegd in de afspraken die na ruim een half jaar van intensieve samenwerking met alle partijen in december 2016 zijn ondertekend. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen en de inzet in kernen, wijken en buurten.

Samenwerking met gemeenten

Wij werken intensief samen met de gemeenten in ons werkgebied. In het bijzonder met gemeenten waar wij veel vastgoed hebben. In deze samenwerking zoeken we het liefst naar partnerschap. Soms voor een specifieke buurt. Soms voor een kern en soms voor de hele gemeente. Maar altijd vanuit het oogpunt dat we samen sterker staan. Samen bereiken we meer dan een ieder individueel. Vanzelfsprekend vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. Op zowel strategisch-, tactisch- als uitvoerend niveau vindt veelvuldig overleg plaats.

Samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom

Met de gemeente Bergen op Zoom wordt op veel onderdelen intensief samen gewerkt. Er vindt veelvuldig structureel overleg plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. De ambtelijke overlegstructuur is in 2016 geïntensiveerd als gevolg van de te maken prestatieafspraken en als onderdeel daarvan de vast te stellen jaarschijf. Daarnaast wordt de agenda van het periodiek bestuurlijk overleg ambtelijk vooraf besproken en is er ruimte om elkaar over en weer rechtstreeks te benaderen om acute zaken te bespreken. Ook bestuurlijk complexe en/of gevoelige zaken worden door beide partijen constructief ingestoken hetgeen in complexe dossiers, als het plaatsen van statushouders en de herstructurering van Gageldonk West, tot goede afspraken heeft geleid.

Samenwerking met de gemeente Steenberg

De samenwerking met de gemeente Steenberg is op dezelfde constructieve wijze als in 2015 voortgezet. De overlegstructuur is evenals in Bergen op Zoom als gevolg van de te maken prestatieafspraken geïntensiveerd. Het bestuurlijk gevoelig dossier met betrekking tot de plaatsing van statushouders is constructief opgepakt en heeft geleid tot een positieve insteek ten aanzien van de mogelijke bouw van een aantal semipermanente woningen.

Samenwerking met de gemeente Tholen

Ook in 2016 hebben we naast het traject rondom de prestatieafspraken weer intensief samengewerkt met de gemeente Tholen, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau.

Gezamenlijk hebben we aandacht voor thema's als o.a. woningbouw, duurzaamheid en participatie. Vanzelfsprekend heeft ook de huisvesting en inburgering van statushouders in 2016 de nodige aandacht gevraagd. In dat kader noemen we graag de workshops 'participatieverklaring', die door de gemeente Tholen zijn georganiseerd en waarvoor zij ons als samenwerkingspartner ook heeft uitgenodigd hieraan deel te nemen. Deze workshops hebben een snelle en goed georganiseerde integratie in de Thoolse samenleving als doel. Onze medewerkers hebben deze workshops en de samenwerking op dit terrein als zeer waardevol ervaren.

Samenwerking met de gemeente Woensdrecht

Dit jaar is er door het traject rondom de prestatieafspraken intensiever samengewerkt met de gemeente Woensdrecht dan in voorgaande jaren. Omdat Stadlander in deze gemeente minder bezit heeft als in de eerder genoemde gemeenten, vindt er geen structureel ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats. Via vaste contactpersonen is geborgd dat we elkaar altijd weten te vinden. Ook in Woensdrecht heeft het thema statushouders in 2016 hoog op de agenda gestaan. Stadlander heeft hieraan een extra bijdrage kunnen leveren door twee zogenaamde schoolwoningen geschikt te maken voor bewoning door twee grote gezinnen. Daarnaast is er op uitvoerend niveau regelmatig contact over o.a. het voorkomen van huisuitzettingen en de reeds eerder genoemde huisvesting van statushouders.

Samenwerking met de gemeente Roosendaal

De samenwerking met de gemeente Roosendaal verloopt constructief en in een goede en open sfeer. Als gevolg van de in 2016 gemaakte prestatieafspraken worden er jaarschijven vastgesteld, welke in goede samenwerking worden geëvalueerd en ter bestuurlijke vaststelling ambtelijk worden voorbereid.

Samenwerking huurders en huurdersorganisaties

Er zijn vijf lokale huurdersorganisaties werkzaam in ons werkgebied, waarvan er vier verenigd zijn in een Platform van Huurdersbelangenverenigingen. Eind 2015 is de vijfde huurdersorganisatie uit dit gezamenlijke platform gestapt. Ondanks onze voorzichtige pogingen in 2016 om deze breuk te lijmen, is dit zo gebleven.

Op lokaal niveau vindt periodiek overleg plaats tussen onze relatiemanagers en de huurdersorganisatie. Twee huurdersorganisaties hebben aangegeven geen periodiek overleg te wensen, maar dit op afroep te organiseren. Daarnaast is er twee keer per jaar een formeel overleg tussen de huurdersbelangenverenigingen en de bestuurder: een voor- en een najaarsoverleg. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we gesproken over zaken als de jaarlijkse huurverhoging, de prestatieafspraken, het portefeuilleplan en de (politieke) ontwikkelingen in onze sector. De huurdersbelangenverenigingen kregen over verschillende onderwerpen informatie en gaven ons advies. Rondom het thema van de nieuwe servicepakketten hebben we naast het normale adviesrecht van de huurdersbelangenverenigingen ook nog extra bijeenkomsten ingepland om tussentijds hun zienswijze te vragen. Dit om hen eerder te betrekken bij ons beleid en hen in een vroeger stadium mee te laten denken. Deze werkwijze is ons en de huurdersbelangenverenigingen goed bevallen. Resultaat voor de huurder is dat er een aantrekkelijk basis en aanvullend servicepakket tegen een welwillende prijs tot stand is gekomen. Ook met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging hebben de

huurdersorganisaties hun inbreng gehad. Mede naar aanleiding van hun advies is de jaarlijkse huurstijging van een grote groep huurders naar beneden toe bijgesteld. Het traject rondom de prestatieafspraken en de scheidingsvoorstellen DAEB en niet-DAEB heeft veel gevraagd van de huurdersbelangenverenigingen, niet alleen vanwege de tijdsbelasting maar ook vanwege alle onderwerpen waarin zij zich moesten verdiepen. Wij hebben enorm veel waardering voor hun inzet en inbreng hierin.

In ons beleid stellen wij de huurder centraal omdat wij een goede relatie en samenwerking met onze huurders belangrijk vinden. Toch werd dat in 2016 door onze huurders helaas niet altijd zo gevoeld. Zij zijn kritisch over de wijze van communiceren en het implementeren van nieuw beleid. In 2017 zetten wij een aantal trajecten in gang om dit te verbeteren.

Naast de huurdersbelangenvereniging zijn er ook nog meer dan 40 bewonerscommissies actief in ons werkgebied. Deze bewonerscommissies hebben periodiek overleg met onze gebiedsconsulenten. Wij zijn blij dat ook in 2016 weer een aantal nieuwe bewonerscommissies zijn opgericht.

Pareltjesbijeenkomst

Om de relatie met onze actieve huurders te versterken, is in 2016 voor de tweede maal een zogenoemde pareltjesbijeenkomst georganiseerd. Doel van deze bijeenkomst was om deze huurders (de 'pareltjes') te waarderen voor hun betrokkenheid en inzet die zij gedurende het jaar vrijwillig en structureel tentoonspreiden in hun wooncomplex of buurt. Deze bijeenkomst werd bezocht door een groot aantal huurders. Huurders werden bedankt met een kleine attentie en een aantal "samen doen" punten.

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 die wij absoluut van toegevoegde waarde vinden. Vraagwijzer is als partner voor bijvoorbeeld de urgentie-indicering van groot belang. Ook de netwerkfunctie en het fungeren als sparringpartner in het Bergse alsmede het bieden van de steunpuntfaciliteit 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.

Ouderenorganisaties

Op verzoek van verschillende ouderenorganisaties hebben we diverse presentaties gehouden in het kader van langer thuis (blijven) wonen. Ook zijn we op verzoek een aantal malen aangeschoven bij infomiddagen- of avonden om onder ouderen levende vragen, welke in de praktijk veelal geheel Stadlander bleken te beslaan, te beantwoorden en nadere info te verstrekken.

DigiPunten en laaggeletterdheid

Onderzoek heeft uitgewezen dat 17% laaggeletterdheid onder de bevolking aanwezig is in deze regio. Onderzoek heeft bevestigd dat laaggeletterdheid vaker voorkomt onder onze huurders dan onder de overige bewoners in de regio. Vaak hebben zij ook moeite met het omgaan met een computer. Door

de verdergaande digitalisering in de samenleving wordt dit probleem alleen maar groter. Dat is ook de reden waarom wij samen met Vraagwijzer en de ISD, de zogenoemde DigiPunten hebben ingericht. In Bergen op Zoom en Steenberghe zijn de DigiPunten, die bemenst worden door vrijwilligers, een groot succes. Het aantal dagdelen waarop de DigiPunten geopend zijn, is in 2016 uitgebreid.

Ook in Tholen zijn in 2016 meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente en groepen vrijwilligers om te komen tot DigiPunten. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels zover gevorderd dat wij verwachten begin 2017 minimaal in twee kernen van start te gaan.

In maart 2016 heeft Stadlander een samenwerkingsovereenkomst met alliantiepartner Taal voor het leven ondertekend. Hierin hebben wij afgesproken dat wij ons inzetten om het thema laaggeletterdheid uit de taboesfeer te halen. Eén van de middelen om dat te doen is door onze medewerkers met klantcontact te trainen in het herkennen van laaggeletterdheid. Hiervoor zijn in 2016 een tiental workshops georganiseerd, waarbij ook medewerkers van Vraagwijzer en de vrijwilligers van de DigiPunten zijn aangeschoven.

Stichting Samen Werken

Met de Stichting Samen Werken hebben wij in 2015 een overeenkomst getekend gericht op meerjarig samenwerken. Deze samenwerking krijgt vorm door de inzet van toezichthouders op onze complexen en bouwprojecten 'in de avond en in het weekend. Verder zetten van de stichting zich in als hoveniers, verhuizers, schoonmakers en voor verschillende andere klussen in de wijk. Door het karakter van deze organisatie kunnen we zaken kostenefficiënt uitvoeren én zetten we een maatschappelijk geëngageerde organisatie in. Vele medewerkers hebben namelijk een achterstand tot de arbeidsmarkt.

Zorg- en Veiligheidshuis

In het Zorg- en Veiligheidshuis bespreken politie, justitie, zorg, gemeente en Stadlander 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 multi-probleemzaken 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 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 2015 is in 2016 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. Schoon, heel en veilig ter bevordering van de leefbaarheid is daarbij het uitgangspunt. Veranderingen binnen Stadlander hebben ervoor gezorgd dat de focus ook in 2016 vanuit Klant & Gebied met name lag op nieuwe verbindingen in de wijken en de (her)opbouw van relaties. In 2016 is de inzet op collectieve leefbaarheidsprojecten vergroot en die lijn zullen we ook in 2017 voortzetten. Klant & Gebied heeft een aanjagende functie. In ons werkgebied hebben we met bewoners en/of samenwerkingspartners in 2016 initiatieven ondersteund en/of tot uitwerking gebracht die we hierna kort beschrijven.

Warande & Gageldonk, Bergen op Zoom)

- **Nissen Guido Gezellelaan/Van Heelulaan:** Op verzoek van bewoners zijn de nissen tussen de portiektoegangen van de appartementencomplexen aan de Guido Gezellelaan/Van Heelulaan dichtgezet om sluikstort te voorkomen. Dit is gecombineerd met een project om zowel de sociale cohesie als de uitstraling van het complex te bevorderen. Dit door middel van het aanbrengen van kunst op de platen door de bewoners met ondersteuning van het Buurtcultuurfonds. Ook de onderhoudsregisseur Woondiensten+ heeft een bijdrage in geleverd in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- **Groeshof deur aan deur galerijgesprekken:** Om de verbondenheid en betrokkenheid bij de directe woonomgeving van bewoners te vergroten zijn er op de Groeshof deur aan deur galerijgesprekken met bewoners gevoerd. De uitkomst van deze gesprekken zal samen met bewoners worden geëvalueerd. Dit project loopt door in 2017 en is in samenwerking met WijZijn/Traversegroep opgezet en uitgevoerd.
- **Burendag Heiningen:** Bewonerscommissie Samen Thuis heeft in het kader van burendag een feest georganiseerd voor bewoners. Stadlander juicht het initiatief van deze actieve bewonerscommissie toe.
- **Huiskamergesprekken complex Meidoornlaan e.o.:** Wijkbewoners geven aan zich onveilig te voelen rondom de portiekwoningen aan de Meidoornlaan. Om meer duidelijkheid te krijgen waar dit gevoel vandaan komt hebben we huiskamergesprekken met bewoners gevoerd. Resultaat van deze gesprekken is dat onderlinge verbondenheid tussen bewoners is vergroot, de gemeente de plantsoenen in de directe omgeving heeft aangepakt en Stadlander de uitstraling van het complex heeft verbeterd (schoonmaak, glasbewassing, schilderwerk).

't Fort/Zeekant & Centrum, Bergen op Zoom

- **Aanpak recreatiezaal Aquacite.** Samen met bewoners, een startende ondernemer (voortkomend uit het project kleinschalig ondernemerschap, dat Stadlander samen met de gemeente invulling geeft o.b.v. de stedelijke vernieuwingsopgave Gageldonk-West) en de onderhoudsregisseur zijn de recreatiezaal en de entree van het complex gerenoveerd. Resultaat van dit project is meer verbondenheid onder bewoners en meer betrokkenheid bij het gebruik van de ruimtes.
- **Bloembakken Steinstraat.** Leden van de bewonerscommissie wilden de uitstraling van het binnenterrein van het complex opfleuren. Om dit te bewerkstelligen zijn samen met bewoners bloembakken ingeplant.
- **Opvang statushouders en verankering in de samenleving:** Stadlander helpt de gemeente bij haar taakstelling om statushouders te huisvesten. Naast reguliere huisvesting is dit jaar de Scheldeflat ter beschikking gesteld om sneller tegemoet te komen aan de groeiende groep

statushouders, in het bijzonder de een- en tweepersoonshuishoudens. Om te zorgen dat deze groep goed 'landt' in de wijk, is niet alleen extra inzet gepleegd op gebiedsbeheer in en rond het complex, maar heeft Stadlander ook meegedaan aan maatschappelijke initiatieven met statushouders. Dit wordt in samenwerking met VluchtelingenWerk georganiseerd. Tevens heeft Stadlander haar bijdrage geleverd in gesprekken en bijeenkomsten met de gemeente, die aan de lat staat voor integratie en inburgering van de statushouders en vluchtelingen.

- **Afwerking entree 't Bastion.** Reeds eerder gestart, heeft dit project een vervolg gekregen in 2016. Er was hier sprake van een onveilige entree, waardoor de veiligheid van het complex en de privacy van de bewoners niet gewaarborgd kon worden. Daarom is in overleg met de bewoners gewerkt aan een upgrade.

Tholen/Steenbergen & Buitengebied

Vergeleken met het stedelijk gebied, zien we dat in het landelijk gebied de zelfvoorzienendheid groter is en de leefbaarheidsopgave een andere en rustigere dynamiek heeft. Het is vooral zaak om deze zelfstandigheid en initiatieven die er zijn aan te blijven moedigen. Dat neemt niet weg dat ook komend jaar de voelsprietten uitgezet worden om leefbaarheidsinitiatieven verder aan te jagen.

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.

Stadlander is in overleg met de Autoriteit wonen in hoeverre de wijze van werken met het PBCF past dan wel passend gemaakt kan worden binnen de regelgeving.

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 in de regio West-Brabant en Tholen 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 met ondersteuning vanuit de thuiszorg. Tegelijkertijd wordt een zwaarder beroep op mantelzorg gedaan.

Verdeling bezit in huurklassen

Op 31 december 2016 bedroeg het woningbezit van Stadlander 14.380 woningen. Stadlander verhuurt haar woningen in het goedkope, betaalbare, duur tot en met € 710,68 en duur boven € 710,68 huursegment. Onderstaand de verdeling van de woningen per huursegment.

Huurprijs	Bergen op Zoom	Tholen	Steenbergen	Roosendaal	Woensdrecht	Etten-Leur / Moerdijk	Totaal	%
<= € 409,92	1.119	443	223	15	84	2	1.886	13,1%
<= € 628,76	5.978	1.757	930	263	323	22	9.273	64,5%
<= € 710,68	1.567	291	271	85	139	2	2.355	16,4%
> € 710,68	697	28	41	17	83	0	866	6,0%
	9.361	2.519	1.465	380	629	26	14.380	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 (nu WijZijn) 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 138 aangezegde ontruiming in 2016 (2015: 163) voornamelijk als gevolg van betalingsachterstand is het in 40 (2015: 38) gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In vijf gevallen leverde de huurder zelf de sleutels in en in 42 zaken is er alsnog een regeling

afgesproken. 45 huurders voldeden na de aangezegde ontruiming direct hun achterstand. In zes gevallen is de ontruiming opgeschort. Eenmaal in afwachting van een gerechtelijke uitspraak. Eenmaal i.v.m. het niet beschikbaar zijn van politie. Eenmaal op verzoek van de assetmanager. Eenmaal in verband met nog uit te voeren herstelwerkzaamheden en tweemaal in verband met een aanvraag schuldhulpverlening.

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

Ontruiming	2016	2015
Aangezegde ontruiming	138	163
Aantal doorgegaan	40	38
- Reden huurachterstand	36	33
- Hennep/overtreding Opiumwet	3	2
- Woonfraude	1	3

Huurverhoging

Mede op basis van de adviezen van onze huurdersbelangenorganisaties heeft Stadlander de jaarlijkse huurverhoging voor haar sociale doelgroep per 1 juli 2016 beperkt tot 1% in plaats van 2,1%. Voor de huurders die behoorden tot de laagste inkomenscategorieën en die in 2015 een huurkorting kregen vanwege de kwijtschelding van gemeentelijke belastingen en heffingen, bleef de huur zelf gelijk (0% verhoging). Bij elkaar betrof dit ongeveer 10.250 gezinnen in West-Brabant en Tholen. Stadlander huisvest daarnaast scheefwoners in haar sociale huurwoningen. We vinden dat burens met verschillende achtergronden en welstandsklassen als geheel bijdragen aan het prettig wonen in de wijken en buurten. Aan de andere kant zien we graag dat een deel daarvan doorstroomt naar een beter passende huurwoning zodat die woning weer beschikbaar komt voor een gezin uit de primaire sociale doelgroep waar de woning voor bedoeld is. Stadlander voerde voor de scheefwoners daarom de door de minister toegestane huurverhogingen door. De huishoudens in de geliberaliseerde (vrije huur) sector kregen een marktconforme verhoging.

De huurverhoging 2016 is als volgt aangezegd:

- 2.196 huurders een huurverhoging van 0,0% bij kwijtschelding gemeentelijke belastingen
- 8.051 huurders een huurverhoging van 1,0% voor huishoudinkomens tot € 34.678
- 1.182 huurders een huurverhoging van 2,6% middeninkomens van € 34.678 tot € 44.360
- 1.200 huurders een huurverhoging van 4,6% voor hogere huishoudinkomens
- 371 huurders met een afwijkend percentage i.v.m. aftopping maximale huur

Als gevolg van de aangezegde huurverhogingen zijn 126 bezwaarschriften ontvangen. Van deze bezwaarschriften zijn er 111 vervallen. De reden hiervan was in 56 gevallen een toegepaste correctie op de aangezegde huurverhoging en bij 55 is naar aanleiding van briefwisseling met de klant deze door hem ingetrokken. Er zijn in augustus 2016 15 bezwaarschriften ingediend bij de Huurcommissie. In 14 dossiers is de aangezegde huurverhoging redelijk verklaard. In een dossier heeft de Huurcommissie de huurder in het gelijk gesteld.

Aan 29 huurders is een rappelverzoek gestuurd. In één situatie heeft de huurder alsnog direct een bezwaar ingediend bij de Huurcommissie en is het aangezegde huurverhogingspercentage gecorrigeerd. Op 31 december 2016 waren alle procedures bij de Huurcommissie afgewikkeld.

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

Toewijzingsbeleid/ontwikkeling woningzoekenden

Stadlander publiceert 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 vanuit 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.

Niet alleen Stadlander publiceert haar woningen op Zuidwestwonen.nl. In totaal maken negen corporaties gebruik van Zuidwestwonen.nl om woningen te adverteren. Naast Stadlander zijn de deelnemende corporaties: R&B Wonen uit Heinkenszand, Clavis uit Terneuzen, WBV Arnemuiden, RWS partner in wonen uit Goes, Woonburg uit Koudekerke, L'escaut woonservice uit Vlissingen, Woongoed Middelburg en Zeeuwsland uit Zierikzee. De beheerorganisatie van Zuidwestwonen.nl is in Heinkenszand gevestigd.

Via Zuidwestwonen.nl kunnen woningzoekenden zoeken naar passende woonruimte in de regio's West-Brabant en Zeeland. Omdat Zuidwestwonen.nl geen maximale limiet stelt aan het aantal reacties dat de klant mag plaatsen, betekent het dat we ook te maken hebben met woningzoekenden die "lukraak" reageren. Op het moment van aanbieden blijkt dan dat dit géén serieuze reactie is geweest en wordt de woning geweigerd. Om snelheid te behouden wordt naast het aanbieden van de woning aan de eerste kandidaat een interessepeiling verstuurd naar de andere kandidaten.

Onderstaand overzicht laat zien welk model tot een nieuwe verhuuring heeft geleid.

Toewijzingsmodel 2016	Aantal verhuurde woningen
24 uren model	149
Aanbodmodel	564
Optiemodel	7
Lotingmodel	33
Directe verhuur	279
Bemiddeling	273
Totaal	1305

Aantal nieuwe huurcontracten

In 2016 sloot Stadlander 1.305 huurcontracten af. Het betrof 1.081 bestaande woningen en 147 nieuwbouwhuizen (106 complex Vijverberg, 41 complex Annahof) en 77 aangekochte woningen (complex Borgvlietsedreef).

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs.

Sinds 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat Stadlander bij het verhuren van woningen aan huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn geen woningen mag toewijzen die een kale huurprijs hebben van meer dan € 586,68 (1/2-persoonshuishoudens) of € 628,76 (3 of meerpersoons-huishoudens). Aan huishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn maar waarvan het inkomen lager is dan € 35.739 mogen woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 worden toegewezen. Stadlander wil voorkomen dat de huishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn de goedkopere woningen 'wegkopen'. Daarom wijst Stadlander aan deze huishoudens woningen toe die een kale huurprijs hebben boven € 586,68 of € 628,76

Eenpersoons huishouden

LEEFTIJD	JAARINKOMEN	kale huurprijs ≤ 409,92	kale huurprijs > 409,92 ≤ 586,68	kale huurprijs > 586,69 ≤ 710,68	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 22.100	146	340	4	490
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 22.101	0	5	120	125
65 jaar en ouder	Tot 22.100	0	96	2	98
65 jaar en ouder	Groter dan 22.101	0	2	25	27
Totaal		146	443	151	740

Tweepersoons huishouden

LEEFTIJD	JAARINKOMEN	kale huurprijs ≤ 409,92	kale huurprijs > 409,93 ≤ 586,68	kale huurprijs > 586,69 ≤ 710,68	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 30.000	17	113	3	133
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 30.001	0	0	49	49
65 jaar en ouder	Tot 30.050	0	54	0	54
65 jaar en ouder	Groter dan 30.051	0	0	25	25
Totaal		17	167	77	261

Drie- en meerpersoons huishouden

LEEFTIJD	JAARINKOMEN	kale huurprijs ≤ 409,92	kale huurprijs > 409,93 ≤ 628,76	kale huurprijs > 628,77 ≤ 710,68	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 30.000	0	150	0	150
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 30.001	0	1	38	39
65 jaar en ouder	Tot 30.050	0	2	0	2
65 jaar en ouder	Groter dan 30.051	0	0	0	0
Totaal		0	153	38	191

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 2016 tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huur tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739,-.

Aantal toegewezen woningen	Aantal niet conform Europese beschikking	
	Inkomen > € 35.739 en huurprijs < € 710,98	
	Aantal	Percentage
1.194 (incl. 2 intermediair)	8	0,7%

Van de in totaal 1.305 (1.194 sociaal en 111 vrije sector) toegewezen woningen zijn er 273 (20,9%) 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	19
Bijzondere voorrang	23
Medisch maatwerk	11
Doorstroming	1
Tijdelijke verhuur	62
Statushouder	88
Herstructurering	52
Contractovername	5
Woningruil	5
Toewijzing woning vrije sector	7
Totaal aantal	273

Tijdelijke verhuur leegstandwet en bruikleen

In 2016 zijn 229 woningen op basis van de leegstandwet tijdelijk verhuurd en 231 woningen 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 huur 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. In januari 2016 is de ontmanteling en sloop van een gedeelte van de Plataanstraat gestart. Eind 2016 is de Ericalaan/Gentiaanstraat leeg gekomen en de woningen in De Zeekant die vallen onder een sociaal plan komen vanaf eind 2016 ook gefaseerd leeg. Wanneer er mutaties plaats vinden van woningen en er geen bewoning van minimaal 6 maanden mogelijk is, dan worden die woningen niet meer tijdelijk verhuurd, maar vindt bewoning plaats via bruikleen.

	Bruikleen (antikraak)			Tijdelijke verhuur		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
VPS (voorheen FMT)	39	54	92	54	67	10
VVB	106	51	79	72	88	83
Voorkom Leegstand	-	3	60	38	100	74
Stadlander	6	2	0	4	1	62
Totaal	151	110	231	168	256	229

Aantal aanvragen urgentie en daadwerkelijke verlening

In het woonruimte-bemiddelingssysteem 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 2016 zijn er 67 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest. Dit is 5,1% van de totale verhuringen. De verdeling per urgentie is als volgt:

Urgentie	Aantal
Inschrijfduurverlenging	21
Sociale urgentie	6
Medische voorrang – wandelstok	9
Medische voorrang – rollator	18
Medische voorrang – rolstoel	8
Medische voorrang – maatwerk	4
Totaal aantal	67

Bij de medische voorrang maatwerk wordt er door een medewerker voor de woningzoekende bemiddeld. De woningzoekenden met een andere voorrang hebben door het labelen van een woning meer kans gehad op een woning. Hierbij is geen sprake geweest van rechtstreekse bemiddeling.

Regionale Geschillencommissie

In 2016 zijn er bij de commissie acht klachten over Stadlander binnen gekomen. Drie klachten zijn alsnog zonder verdere behandeling door de commissie minnelijk geregeld, drie klachten zijn door de commissie niet ontvankelijk verklaard. In één klachtprocedure heeft de klager de klacht zelf weer ingetrokken en in één klacht heeft de commissie, een voor Stadlander positief, advies uitgebracht.

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 2016 in totaal 489 eenheden (3,4% van de totale woningportefeuille). Eind 2015 waren dit nog 433 woningen. Het aanbod is toegenomen door omzetting van woningen vanuit de DAEB naar de niet-DAEB. Een tweede reden voor de toename van de portefeuille betreft de oplevering van de nieuwbouwprojecten aan het Havenplein Sint Annaland (8 woningen) en de Vijverberg Bergen op Zoom (19 woningen). Begin 2016 verloopt de verhuur van het vrije sector huursegment in het werkgebied van Stadlander vaak moeizaam. Voornamelijk in het prijssegment boven de € 900 (exclusief servicekosten). Vanaf het tweede kwartaal 2016 is er een duidelijke stijging in het aantal verhuringen ten opzichte van dezelfde periode in 2015. Dit is opmerkelijk in verband met de gunstige rentepositie in de koopmarkt. In de maanden juni en juli bereikt de leegstand het laagste percentage van 2016 ook ten opzichte van 2015. Bij andere aanbieders is het aanbod in dit marktsegment nagenoeg gelijk gebleven. De mutatiegraad in het eerste en tweede kwartaal van 2016 ligt lager dan in het jaar 2015. Vanaf het derde kwartaal is er een hogere mutatieleegstand dan in 2015. De mogelijke oorzaak hiervan is de toevoeging van het groot aantal woningen uit het DAEB segment en de latere oplevering van de woningen aan de Vijverberg.

Eind 2016 is er een start gemaakt met de voorbereidingen voor de verhuur van de nieuwbouw in het project “Zaal den Ronden” te Bergen op Zoom.

De gemiddelde bezettingsgraad in 2016 kwam uit op 97,1%. Hiermee ligt onze bezettingsgraad net iets onder de bezettingsgraad van de andere landelijke aanbieders met een gemiddelde bezettingsgraad van 97,3%. De mutatieleegstand in 2016 kende een gemiddelde van 11,4% over het gehele jaar. De mutatiegraad van de andere aanbieders komt uit op 13,2%.

Verkopen 2016

In 2016 zijn in totaal 82 zelfstandige en twee onzelfstandige woningen verkocht. De 82 zelfstandige huurwoningen zijn uit te splitsen in 72 verkopen in de vrije markt en 10 verkopen aan bestaande huurders. De grootste doelgroep binnen onze kopers in de vrije markt zijn de jonge starters. Het aantal verkopen aan zittende huurders is fors minder dan in 2015 (26 verkopen). Dit is het gevolg van de actieve benadering van deze doelgroep in de jaren (2013-2016) na de invoering van de inkomensafhankelijke huurstijging.

Daarnaast zijn uit de portefeuille verkopen onder voorwaarden 15 eenheden verkocht en drie uit de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 137.500 en dit is 1% hoger dan in 2015. Indien we de 3 laagste verkoopprijzen buiten beschouwing laten is dit 3% hoger wat conform de gemiddelde marktstijging voor deze regio is. De gemiddelde GBO m2 prijs komt hiermee uit op € 1.610. De gemiddelde prijsstijging voor onze regio blijft beduidend achter bij het landelijke gemiddelde dat met name voortkomt uit de regio Amsterdam/Utrecht.

Voor 2017 hanteren we weer een actief verkoopprogramma met 2 belangrijke aandachtsgebieden: Het optimaliseren van de gemiddelde verkoopprijs per woning en het reduceren van de gemiddelde verkoopduur per woning.

Institutioneel vastgoed

De markt voor bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) in de gemeenten Bergen op Zoom, Tholen, Steenberg en Woensdrecht blijft moeizaam. De leegstand in de kantorenmarkt is alleen maar toegenomen. In de maatschappelijke sector zien wij zowel een afnemende vraag vanwege centralisatie van diensten en cliënten van zorgpartijen. Tevens ontvangen maatschappelijke partners steeds minder subsidie. Hierdoor ontstaan nieuwe samenwerkingen. Daarnaast zien wij ten aanzien van de zorg, tegen de markt in, het ontstaan van kleinere initiatieven ten behoeve van intramurale zorg. En wordt er steeds meer nadruk gelegd op de eerstelijnszorg. Kortom, er is beweging echter binnen de marges en zoals door makelaars aangegeven “de regio Bergen op Zoom kent geen BOG markt”.

VvE Beheer

In 2016 is het nieuwbouwcomplex VvE Annahof toegevoegd aan de beheerportefeuille van Stadlander. Hiermee komt het aantal door Stadlander beheerde VvE's op 23 te liggen.

Met woningcorporatie R&B Wonen is er in 2016 een samenwerking gekomen op het gebied van VvE beheer. De VvE's van R&B Wonen zijn geïntegreerd in het werkproces. Door de VvE's onder te brengen in hetzelfde softwarepakket is het mogelijk om efficiënter en effectiever het VvE beheer te kunnen uitvoeren.

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.

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 meer dan drie procent per jaar en een zorgvuldige strategische vastgoedstrategie.

Nieuwbouw en aankoop bestaand vastgoed

2016 stond voornamelijk in het teken van de realisatie van de eerste nieuwbouwprojecten volgens de principes van het 'vernieuwende opdrachtgeverschap'. Zo zijn de projecten 'Op de Vijverberg' in Bergen op Zoom en 'Annahof' in Sint-Annaland dit jaar succesvol opgeleverd. Samen met onze bouwpartners kunnen we trots zijn op de behaalde eindresultaten; kwalitatief hoogstaande producten die passend zijn aan de vraag van onze huurders. Deze projecten zijn de opmaat geweest naar nog meer nieuwbouwprojecten, die in 2016 uitontwikkeld zijn of al in uitvoering zijn genomen. In 2016 is besloten geen bestaand vastgoed te verwerven.

In 2016 zijn 148 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd en 9 bestaande woningen levensduur verlengd. 115 van deze woningen zijn uitgevoerd als nul-op-de-meter woningen, die voldoen aan de regelgeving voor de Energieprestatievergoeding. Stadlander is hiermee een landelijke koploper in duurzaam investeren. In 2016 was het voornemen om een aantal kleinere projecten uit te werken en hierbij waar mogelijk ook de eerste fabrieksmatige woningen volgens het MorgenWonen concept te realiseren. De uitwerking en verfijning van dit vernieuwende concept bleek complexer dan vooraf ingeschat, waardoor de geplande opleveringen pas in 2017 gaan plaatsvinden of zijn uitgesteld.

Gemeente:	Bouwprogramma:	Begroting 2016	Oplevering 2016
Bergen op Zoom:			
Op de Vijverberg	Nieuwbouw fase 1 Gageldonk-West, 139 woningen aan de Vijverberg bestaande uit 106 huurwoningen voor Stadlander en 33 koopwoningen (door marktpartij)	106	106
Tholen:			
Sint- Annaland	Nieuwbouw project Havenplein, bestaande uit een appartementencomplex en grondgebonden woningen.	42	42
Stroomversnelling Oud-Vossemeer	Renovatie van negen bestaande woningen naar Nul-op-de-Meter	9	9
Overig:			
Kleinere locaties, waaronder invulling met Stadlander Morgen Woning	Kromstraat Halsteren, Guldenroede, Zaal den Ronden, 2 ^e fase Gageldonk, 1 ^e fase St. Maartensdijk-West	78	0
Totaal		235	157

Sloopopgaven Stadlander

In 2016 heeft Stadlander een aantal grootschalige en kleinschalige complexen gesloopt. Meest in het oog springend was de sloop in de wijk Gageldonk-West aan de Plataanstraat in Bergen op Zoom. Daarnaast zijn er voor het project Vogelenzang Halsteren 39 woningen gesloopt ter voorbereiding van het nieuwe centrumplan. In de Julianastraat te Nieuw-Vossemeer (gemeente Steenberghe) zijn in 2016 nog de laatste zes woningen gesloopt. In totaal zijn 146 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 2016 in het teken van het boeken van de eerste resultaten in de concrete uitvoering van projecten. Dit alles binnen de wens om 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 zijn in 2016 eindelijk in volle glorie zichtbaar geworden. Stadlander heeft samen met bouwpartner Lithos bouw & ontwikkeling de eerste nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Op de Vijverberg

Stadlander koos voor de eerste fase 'Op de Vijverberg' nabij de entree van de stad bewust voor een mix van sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector en koopwoningen. Zowel appartementen als grondgebonden woningen. Door gevarieerd te bouwen, ontstaat er ook een andere samenstelling van de wijkbevolking. Alle 139 woningen aan de Vijverberg waren zeer in trek en de reacties kwamen uit de hele stad. De 33 koopwoningen werden tegelijkertijd met de levensloopbestendige nul-op-de-meter huurwoningen voor Stadlander gerealiseerd en verkocht door Lithos bouw en ontwikkeling. In 2016 zijn de sloop- en nieuwbouwactiviteiten via de Plataanstraat en de Lorkstraat doorgetrokken richting het centrumgebied van de wijk.

Plataanstraat en Lorkstraat

Stadlander is in het voorjaar van 2016 gestart met het uithuizen van de antikraak bewoners en de start van de sloop van de woningen aan de Plataanstraat. Rond de zomer was een zijde van deze straat geheel bouwrijp gemaakt in afwachting van de komst van nieuwbouw woningen volgens het concept van Wonen-voor-Morgen.

De woningen aan de Lorkstraat waren al in 2009 gesloopt. Eind 2016 is hier ook gestart met de realisatie van nieuwe grondgebonden woningen in het huursegment. Samen met de Plataanstraat worden in totaal 67 nieuwe woningen gerealiseerd, die ook eens allemaal nul-op-de-meter zijn.

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, maar in 2016 zijn nieuwe onderhandelingen opgestart om de locatie in te vullen. De kleinschalige locaties Zaal den Ronden en Frans Halsstraat zijn eind 2016 gestart met de realisatie van in totaal 15 nieuwe woningen.

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 2016 is een bouwpartner gezocht en gevonden om de voorgenoemde plannen tot uitvoering te brengen. In de laatste week van het jaar is de omgevingsvergunning aangevraagd, waarna we naar verwachting in de lente van 2017 kunnen starten met de realisatie van 83 appartementen in het sociale segment.

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. Na diverse geobjectiveerde haalbaarheidsonderzoeken presenteerden gemeente, Vereniging Binnenstad en Stadlander een nieuwe visie, waarbij de 2 legeringsgebouwen C en D behouden blijven en gebouw E wordt gesloopt. In 2017 wordt deze visie nader uitgewerkt en worden partners gezocht om tot uitvoering te gaan komen.

Fort-Zeekant / Scheldebalkon

In 2016 heeft Stadlander besloten de deuren van de Scheldeflat weer tijdelijk te heropenen; op de eerste vier lagen is een mix van reguliere woningzoekenden en statushouders gehuisvest. Daarnaast is in 2016 hard gewerkt aan een nieuwe visie op het gebied. De nieuwe contouren van een masterplan zijn inmiddels gevormd en worden in 2017 verwerkt tot concrete samenwerkingsafspraken met de gemeente. In 2016 zijn de woningen in het zuidelijke gedeelte uitgehuisd en zijn de voorbereidingen getroffen voor de sloop.

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 2016 is hier nog een extra monumentaal pand aan toegevoegd, die in 2017 wordt omgezet naar een woning. 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. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels ook succesvol doorlopen. In 2016 heeft de partnerselectie plaatsgevonden, waar naar verwachting in de zomer van 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. Inmiddels heeft de PLUS supermarkt (geen eigendom Stadlander) haar winkel vergroot en zijn infrastructurele ingrepen uitgevoerd. In 2016 zijn de woningen aan De Nagtegaal en deels De Leeuwerik gesloopt. In 2017 vindt de partnerselectie plaats, waar naar verwachting de eerste deelprojecten van Stadlander spoedig tot uitvoering gebracht kunnen worden.

Gemeente Steenberg

Nieuw Eeckelenburg

Na de oplevering van de nieuwbouw in Nieuw-Vossemeer concentreren de nieuwbouwinspanningen zich in de stad Steenberg. In 2016 heeft de gemeente voorbereidingen getroffen voor realisatie van nieuwbouw op de locatie Ram van Haagendoorn (voormalige dependance van de Maria Regina basisschool), is de grond aan Stadlander geleverd en heeft Stadlander een partner geselecteerd. Het is gelukt om binnen dit jaar ook te starten met de bouw van 17 grondgebonden, levensloopbestendige nul-op-de-meterwoningen.

Buiten de Veste

Gezien de toegenomen taakstelling van de gemeente om statushouders te huisvesten in de gemeente, is Stadlander verzocht oplossingen aan te dragen de huisvesting van deze statushouders te faciliteren. Stadlander heeft voorgesteld door middel van semipermanente woningen op de locatie Buiten de Veste een bijdrage te kunnen leveren aan de verhoogde taakstelling. Eind 2016 is dit voorstel gepresenteerd aan omgeving en belangstellenden.

Gemeente Tholen

Annahof, Sint-Annaland

In Sint-Annaland is in de zomer van 2016 het bouwproject Annahof opgeleverd. Met de realisatie van Annahof is een lang verlangen van veel inwoners van Stalland realiteit geworden. De 52 levensloopbestendige huur- en koopwoningen maken het voor inwoners van het dorp mogelijk om in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen, ook als ze ouder worden en zorg nodig hebben. Want naast zeven grondgebonden eengezinswoningen biedt het complex met 45 appartementen immers ook onderdak aan dagopvang door De Schutse en het zorgloket van Anna Zorgt. Anna Zorgt is de plaatselijke coöperatie van bewoners die zich inzet voor de medemens. De oplevering van Annahof leidde tot een ware verhuisgolf in het dorp. Ouderen en gezinnen die naar het Havenplein vertrokken, lieten lege woningen achter voor starters en andere woningzoekenden. Zo bediende Stadlander alle doelgroepen op deze lokale woningmarkt.

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.

Inmiddels zijn de woningen in fase 1 en 2 (Vier 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.

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 is in 2016 met de gemeente en een marktpartij op zoek gegaan naar nieuwe vormen van samenwerking, om gefaseerd en gedifferentieerd te komen tot een duurzame invulling van het gebied. De hernieuwde uitgangspunten moeten in 2017 leiden tot de realisatie van een eerste fase conceptuele woningen aan de Vier meistraat. Nieuwe samenwerking moet haar beslag krijgen in samenwerkingsafspraken, waarbij koop- en huurwoningen worden gerealiseerd in de komende tien jaren.

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 2017 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 huurders 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 efficiency redenen 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. Het levert uiteindelijk wel 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 2016 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:

Stadlander Wonen voor Morgen conceptwoning

In het begin van 2016 sloot Stadlander met Volker Wessel Vastgoed een overeenkomst om in twee jaar tijd 100 woningen af te nemen volgens een nieuw fabrieksmatig concept. Woningen die voldoen aan de belangrijke uitgangspunten van Stadlander (nul-op-de-meter en levensloopbestendig) en die industrieel vervaardigd worden met een snelle bouwtijd. Begin 2017 worden de eerste twee projecten (Plataanstraat Bergen op Zoom en Vier meistraat Sint-Maartensdijk) gerealiseerd. Hiermee zijn dan 43 woningen van het nieuwe concept gereed. In 2017 worden de overige 57 woningen op andere locaties uitontwikkeld.

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 gecompliceerd door een aanbouw te plaatsen met een nieuwe slaapkamer en keuken.

De oude keuken is daarbij omgebouwd tot zorggeschikte badkamer. In 2016 zijn nog een veertig woningen uitgevoerd en is dit project beëindigd. Het restant aan woningen is weer in het reguliere onderhoudsproces opgenomen.

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 anticipatie 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. De eis voor een oplossing voor een 25 jarige exploitatie levert eveneens een extra uitdaging ten aanzien van het beschikbare budget. In het algemeen geldt dat dit zorgt voor een langer ontwikkelproces. De bouwkolom is vanuit historisch perspectief geen innovatieve branche. De vraag gaat zich de komende periode dan ook aandienen of er betaalbare oplossingen voor dit vraagstuk kunnen worden aangeboden door deze sector. De spanning tussen renovatie van de bestaande bouw en vervangende nieuwbouw gezien budget en kwaliteit neemt toe. In de loop van 2017 zal naar alle waarschijnlijkheid duidelijk worden of er haalbare en betaalbare renovatie NOM oplossingen worden aangeboden.

Grondgebonden woningen

De eerste negen woningen (waarvan zeven ook nultreden) in Oud-Vossemeer (gemeente Tholen) zijn in oktober 2015 gerenoveerd. De evaluatie leverde op dat de technische oplossing voldeed maar dat de kostprijs nog ver van het beschikbare budget af lag. Dit heeft geresulteerd in het zoeken naar vereenvoudiging en andere materialisering. De volgende fase (14 woningen) worden dan ook niet eerder dan in het tweede kwartaal van 2017 uitgevoerd. Op deze manier moet er een Stroomversnellingsproduct ontstaan dat voldoet aan de verwachtingen qua product en prijs. Tegen het eind van 2017 zal inzichtelijk zijn of het product volwassen genoeg is om tot een grootschalige uitrol te komen.

Om vast te stellen of het NOM product volwassen is en op het gebied van fysisch en thermisch comfort voldoet is Stadlander deelnemer aan een TKI (Topconsortia Kennis en Innovatie) project. Er zal gedurende een jaar door de TU Delft, Sectie Climate Design bij een aantal gerenoveerde en niet gerenoveerde woningen worden geëncquêteerd, alsmede worden gemeten, wat de temperaturen zijn alsmede de klimaatcondities. Ook de woonbeleving (al is deze subjectief) wordt daarbij meegenomen. De aanbevelingen die uit dit onderzoek zullen volgen, willen we zoveel als mogelijk in de volgende fases verwerken.

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 aanbieding. In zowel 2015 en 2016 is er geen concreet resultaat geboekt voor het belangrijkste struikelblok. Het dakvlak is niet groot genoeg om voldoende duurzame energie op te wekken. In 2017 wordt met een landelijke taskforce ingezet om enerzijds aanpassing van de regelgeving te bewerkstelligen (inkopen en koppelen via de bestaande infrastructuur van groene energie die elders is opgewekt) en anderzijds windenergie op het gebouw te stimuleren. Dit betekent concreet dat er in 2017 géén hoogbouw bij Stadlander zal worden uitgevoerd binnen de Stroomversnelling.

OP Zuid

Onder dit plan werd in november 2015 door een groep van publieke en private partijen een handtekening gezet. Vervolgens is er een financieringsverzoek bij OP Zuid ingediend. OP Zuid is een Europees subsidieprogramma voor Zuid-Nederland. Speerpunten van dit programma zijn innovatiebevordering – door bevordering van cross-overs met en tussen topclusters – en de overgang

naar een koolstofarme economie. Stimulus Programmamanagement is een onderdeel van de provincie Noord-Brabant, dat in opdracht van de Europese Commissie en het Rijk een aantal Europese subsidieprogramma's voor de provincies Noord-Brabant, Limburg en Zeeland uitvoert. Stimulus kende het programma SBNoM uiteindelijk een flinke subsidie toe van ruim 4 miljoen euro. Met de cofinanciering van 50% een serieus budget om de plannen uit te voeren. Stadlander neemt hieraan deel met als doelstelling om voor de NULtreden aanbouw inclusief aanpassingen nieuwe betaalbare proposities te vinden. De realisatie binnen de Stroomversnelling van de NULtreden oplossing is nog te duur. Innovatie op dat gebied zowel op proces als product is een noodzaak. Daartoe wordt in het eerste half jaar van 2017 een Hackaton uitgeschreven om in juli 2017 vast te stellen of nieuwe proposities de betaalbaarheid van dit onderdeel dichterbij het budget kan brengen.

Onderhoudsregisseur

Vanuit de doelstelling om samen met de onderhoudsregisseurs structureel 15 á 20% in kosten te besparen is dit proces voor het dagelijks onderhoud verder geoptimaliseerd. Op basis van dit proces is in april 2016 gestart met de functionele beschrijving van het nieuwe CRM-systeem Salesforce ter ondersteuning van het dagelijks onderhoudsproces. De ontwikkeling en oplevering van dit nieuwe CRM-systeem staat gepland in het eerste kwartaal 2017 en zal het dagelijks onderhoudsproces beter kunnen ondersteunen in een optimale dienstverlening naar de huurder.

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, liften en automatische deuropeners. 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 2016 is er voor circa € 7,1 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven.

Schilderwerk, e.d.

In 2016 hebben we aan 412 woningen schilderwerk verricht en gevelonderhoud uitgevoerd. Hieraan is in 2016 ruim € 662.000,- uitgegeven.

Vervangen Cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2016 hebben we 399 individuele cv-ketels vervangen door een HR ketel (Hoog Rendementsketel). Hier hebben we totaal € 409.000,- aan uitgegeven.

Binnenpakketten

De laatste jaren zijn de binnenpakketten (vervangen douche, keuken en toilet) op basis van aanbodsturing uitgevoerd. Aanbodsturing betekent dat het initiatief voor het vervangen van de binnenpakketten bij Stadlander ligt. In 2016 is omgeschakeld naar vraaggestuurd vervangen van binnenpakketten. Vraaggestuurd betekent dat de huurder een verzoek kan doen voor het vervangen van een binnenpakket. Op basis van enkele criteria wordt beoordeeld of de aanvraag in aanmerking komt voor vervanging en of de huurder eventueel wel of niet bij moet betalen. Afhankelijk van de beoordeling en de keuze van de huurder wordt het binnenpakket in overleg met de huurder voor uitvoering ingepland en uitgevoerd. In 2016 is op basis van zowel vraag- als aanbodsturing voor totaal € 0,94 mln. uitgevoerd.

Energie Besparende Maatregelen

Naast het planmatig onderhoud hebben we bij 512 woningen op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Hier is € 2,1 miljoen aan woningverbeteringen uitgegeven. Daar waar mogelijk zijn deuren en

kozijnen voorzien van HR++ glas. Daarnaast zijn ook spouwmuuren en gevels geïsoleerd, installaties energiezuinig gemaakt en zonnepanelen geplaatst.

Dagelijks onderhoud 2016

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. In 2016 is hiervoor aan sociale huurwoningen, middeldure huur en het bedrijfsonroerend vastgoed € 13,8 miljoen uitgegeven (2015: € 11 miljoen).

Aan reparatie- en mutatie onderhoud is € 9,4 miljoen besteed (2015: € 7,5 miljoen).

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

Aan contractonderhoud is bijna € 3,6 miljoen uitgegeven (2015: € 3,1 miljoen). Contractonderhoud heeft betrekking op jaarlijks geplande preventieve werkzaamheden.

De overige € 0,8 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 2016 is de energie-index 2016 voor dit jaar niet aan te leveren. In 2017 wordt deze weer gepresenteerd.

Warmtewet

In 2016 heeft Stadlander twee keer te maken gekregen met een warmtelevering onderbreking van de stadsverwarming waarvan Ennatuurlijk de leverancier is en Stadlander voor een gedeelte van het stadsverwarmingsnetwerk tussenleverancier. Bij de eerste warmtelevering onderbreking zijn 72 huishoudens vier en half uur afgesloten geweest van warmte ten gevolge van een c.v. leiding die kapot geklapt was. Bij de tweede warmtelevering onderbreking zijn 365 huishoudens vier en half uur afgesloten geweest van warmte ten gevolge van onderhoudswerkzaamheden die niet door Ennatuurlijk aangekondigd was. In beide situaties hebben de huurders een compensatievergoeding ontvangen. De eerste voor rekening van Stadlander en de tweede voor rekening van Ennatuurlijk.

De Minister heeft in juli 2016 een wetsvoorstel tot wijziging van de Warmtewet gepubliceerd. De verwachting was dat dit wetsvoorstel in november 2016 in de tweede kamer behandeld zou worden maar dit is echter niet gebeurd. In afwachting van de nieuwe Warmtewet gaat de voorbereiding op de outsourcing van de collectieve installaties 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 2016 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 2016 zijn alle geplande domotica projecten opgeleverd, waarbij het systeem is toegepast bij diverse algemene deuren van wooncomplexen. Dit ter vervanging van een oud tagsysteem of een 'traditioneel' sleutelplan. In combinatie met het eventueel reeds aangebrachte slim toegang op de voordeur van de woning wordt hierdoor het gebruiksgemak voor de huurder vergroot en de toegankelijkheid voor allerlei zorginstanties vergroot.

Hoofdstuk 5. Interne organisatie

Personeel & Organisatie

	2016	2015
Formatie kern	129,9	138,0
Formatie flexibel	3,7	3,8
Aantal (gewogen) VHE's	15.561	15.518
Aantal FTE's per 1.000 VHE's	8,59	9,22
Aantal medewerkers kern	147	156
Aantal medewerkers flexibel	5	4
Man / vrouw	49% / 51%	52% / 48%
Fulltime / parttime	60% / 40%	64% / 36%
Instroom (kern en flexibel)	12,8%	8,68%
Uitstroom (kern en flexibel)	10,9%	19,46%
Instroom aantal stagiaires	4	2
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	2,4%	2,7%
Kort verzuim	0,9%	0,8%
Lang verzuim	1,5%	1,9%
Zwangerschapsverlof	0,8%	0,9%
Verzuimfrequentie	0,9	0,8
Niet verzuimende medewerkers	45%	72%

Kantoorhuisvesting

In de strategische notitie *van dromen naar doen* hebben we vastgelegd dat onze medewerkers flexibel werken vanuit huis, bij de klant, in wijken/kernen of op de centrale vestiging. Om dat laatste mogelijk te maken, zijn we in 2015 begonnen met het opstellen van een nieuw werkconcept. Hierin hebben we onder andere opgenomen dat het kantoor aan de Rooseveltlaan in Bergen op Zoom een aantrekkelijke en inspirerende werkplek moet zijn waar onze medewerkers graag naartoe komen en waar de samenwerking met stakeholders en procespartners gestimuleerd wordt. In het voorjaar van 2016 begon de daadwerkelijke verbouwing die ongeveer vier maanden in beslag nam. Voordat de medewerkers eind juni het verbouwde kantoor in gebruik namen, is er een werkplekspel gespeeld. Via dit spel hebben medewerkers afspraken gemaakt over het gebruik van de werkplekken.

Ondernemingsplan

De reorganisatie in 2015 heeft bij onze huurders en medewerkers het nodige losgemaakt. Doen we het nog wel goed? Is iedereen nog aangehaakt? Het gaf ook nieuw elan: samen de schouders eronder zetten; met elkaar weer vooruit kijken. Wat we de komende jaren écht belangrijk vinden en ook daadwerkelijk willen realiseren, hebben we vastgelegd in een concept-ondernemingsplan. Hierin worden drie ondernemingswaarden onderscheiden: huurder centraal, verankering en duurzaam. Voor het vervullen van onze maatschappelijke taak vinden we het essentieel dat alle medewerkers van Stadlander aan deze ondernemingswaarden hun eigen betekenis kunnen geven. Daarom hebben we in juni voor al onze medewerkers een *dag van waarden* georganiseerd. In groepjes gingen we die dag op pad. Onder het genot van een meegebrachte lunch hebben we huurders aan de keukentafel gevraagd wat zij belangrijk vinden als het gaat om wonen. De dag is enthousiast ontvangen door zowel medewerkers als huurders.

Samenwerking R&B Wonen

De samenwerking met collega-corporatie R&B Wonen uit Heikenszand heeft verder vorm gekregen. We weten elkaar goed te vinden bij o.a. de uitwisseling van kennis en ervaring. Maar ook trekken we in een aantal trajecten samen op, zoals bij de uitvragen voor een nieuw ERP-systeem, personeelsinformatiesysteem en een meerjarig contract met een arbodienstverlener. Binnen de samenwerking krijgen medewerkers van beide organisaties optimaal de kans om te groeien:

horizontaal, diagonaal of verticaal. Deze persoonlijke ontwikkelingen zorgen weer voor wendbare en flexibele organisaties, waar medewerkers met plezier werken.

Belanghoudervergadering en Volkshuisvestingsraad Zuidwest

In het najaar van 2015 zijn er verschillende initiatieven gestart om direct en ook verder in 2016 de praktische legitimiteit van Stadlander te verbeteren. Denk daarbij aan het aannemen van extra menskracht voor de telefonische dienstverlening, de vereenvoudiging van de toegang tot MijnStadlander, de invoering van inloopsprekuren waar onze medewerkers huurders helpen en de oprichting van DigiPunten samen met Vraagwijzer en de ISD. Tijdens de belanghoudervergadering in juli waarin verantwoording is afgelegd over 2015 en vooruit werd gekeken naar 2016 en 2017, viel het voorstel om een volkshuisvestelijke adviesraad op te richten in goede aarde. Het idee was afkomstig van de Denktank die na de belanghouderbijeenkomst 2015 aan de slag was gegaan. Onze prestaties op het gebied van de volkshuisvesting en financiën zijn goed, maar de relatie met onze huurders en de samenleving kan beter. Met het instellen van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest wil Stadlander de erkenning, het vertrouwen en de waardering vanuit de samenleving voor haar handelen vergroten. “Mits goed samengesteld, met een effectieve werkwijze en in constructief samenspel met Stadlander en andere partijen, kan de raad het strategisch beleid van Stadlander op de lange termijn beïnvloeden en daarmee van betekenis zijn voor de volkshuisvesting in de regio en voor de legitimiteit van het beleid van Stadlander”, aldus de Denktank. Naast de belanghouderbijeenkomsten die blijven bestaan, gaat de Volkshuisvestingsraad Zuidwest de georganiseerde legitimiteit mede vormgeven. De Raad van Commissarissen heeft de voorzitter van de Volkshuisvestingsraad Zuidwest in december 2016 benoemd en in het eerste kwartaal van 2017 zijn de overige vier leden geworven.

Risicomanagement en verankering

Stadlander loopt bij haar bedrijfsvoering diverse risico's, die beheerst dienen te worden. Deze beheersing is onderdeel van het organisatie brede risicomanagement. Dit risicomanagement wordt ingevuld door 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. Belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het risicobewustzijn op de afdelingen. Stadlander hecht groot belang aan het continu nadenken en bespreekbaar maken van risico's in processen, projecten, beleid enzovoorts. Vervolgens moeten waar nodig maatregelen worden genomen. Daarbij geldt het denkmodel van Simons (vier levels als control) als uitgangspunt om voor iedere situatie de juiste mix van maatregelen te nemen.



Structurele risicobeheersing

Stadlander hanteert diverse structurele 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 2016 bestonden structurele beheersingsmaatregelen voor de navolgende 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.

Bestuur/statutair

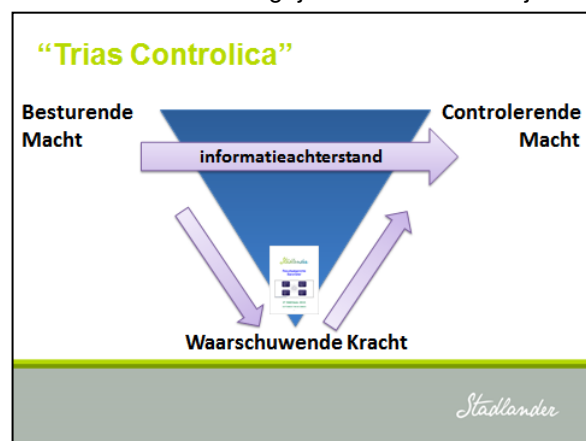
Een ervaren, deskundige en integere statutair bestuurder is onontbeerlijk voor Stadlander met een ambitieus ondernemingsplan. Ook dient de bestuurder zijn raad van commissarissen goed te informeren. Om het intern toezicht niet alleen afhankelijk te maken van de informatie van de bestuurder wonen ook de directeuren en de controller de vergaderingen bij. Elk jaar beoordeelt de raad van commissarissen het functioneren van de bestuurder aan de hand van vooraf gemaakte resultaatafspraken.

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, bestuurlijke en bedrijfskundige deskundigheid en kennis van de (lokale) volkshuisvesting.

"Trias Controlica"

Stadlander beseft dat de commissarissen voor een goede uitvoering van haar werkzaamheden vooral afhankelijk zijn van de informatie die ze van het bestuur ontvangen. Om de per definitie aanwezige informatie-achterstand van de commissarissen ten opzichte van de bestuurder te verkleinen is de "trias controlica" bedacht. In de figuur hiernaast wordt deze "trias controlica" weergegeven. De controller is als waarschuwende kracht gepositioneerd in het model. Belangrijk onderdeel daarbij is dat de controller driemaal per jaar zelf rechtstreeks aan de commissarissen rapporteert over de geleverde prestaties en de risico's binnen de organisatie. Vanzelfsprekend wordt deze rapportage eerst intern besproken, maar de bestuurder kan de controller op geen enkele manier dwingen om iets aan te passen in zijn rapportage. Waar het gebruikelijk is dat de bestuurder rapporteert, en de controller een oplegnotitie schrijft, is er in het kader van de Trias Controlica bewust voor gekozen deze rollen om te draaien. De controller rapporteert, en de bestuurder stuurt een reactie mee. Op deze



manier wordt de informatie-balans tussen bestuurder en raad van commissarissen meer in evenwicht gebracht.

Het intern toezicht heeft binnen Stadlander vanzelfsprekend ook bij alle onderwerpen altijd rechtstreeks toegang tot de controller ter ondersteuning. De controller heeft ook altijd onafhankelijk toegang tot het intern toezicht.

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 teamniveau 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 en team control

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, en is het beschrijven en bewaken van de interne processen een belangrijk onderwerp. De controller wordt ondersteund door twee medewerkers AO/IC. Deze zijn rechtstreeks onder de controller geplaatst, en staan daardoor ook buiten de lijn, zodat de onafhankelijkheid van deze medewerkers eveneens is gewaarborgd.

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. Voorjaar 2017 rond de controller deze studie af, waarna hij aan permanente educatie-eisen moet voldoen om voorwaardig lid in het register te blijven.

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;
- de wijze van aanbesteden in relatie tot het in 2016 vastgestelde bestedingsbeleid.

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 gezien of er bijsturing nodig is. Het strategisch voorraadbeleid is in 2015 herzien, en 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 solvabiliteitsseis van het Centraal Fonds Volkshuisvesting 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.
- Om aan de eisen van de externe toezichthouders te blijven voldoen is een extra "vluchtstrook" afgesproken van 10% op de voorgeschreven parameters, die als "vangrail" worden beschouwd.

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

De uitgangspunten voor de beheersing van het renterisico is 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 zodra dit op basis van de maandelijkse liquiditeitsprognose noodzakelijk is. Derivaten worden alleen 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 managementteam 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. Extracomptabele manipulatie van de gerapporteerde cijfers door het lijnmanagement is daardoor onmogelijk.
- 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 wordt gekeken of het project past in de woonbehoefte in de regio;
- voor verschillende vormen van leegstand ontwikkelden we normen. Bij overschrijding van een norm wordt extra aandacht aan die leegstand besteed en nemen we beheersingsmaatregelen.

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 juridisch medewerkers in dienst die juridische adviezen geven. In 2016 zijn we verder gegaan met het juridisch toetsen van documenten en overeenkomsten. De nieuwe privacywetgeving die per 1 januari 2016 in is gegaan (en in mei 2018 wordt vervangen door nog strengere Europese wetgeving) 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 2017 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 & Fraudebestrijding

Fraudebestrijding is een onderdeel van het totale integriteitsbeleid binnen Stadlander. In dat kader heeft Stadlander de afgelopen jaren alle benodigde harde randvoorwaarden geregeld. De RvC heeft zelf een onafhankelijke accountant aangesteld, die nauw samenwerkt met team Control. Via een controlereglement en het financieel reglement is dit formeel bevestigd.

Verder is er een klokkenluidersregeling, zowel voor interne als externe meldingen, en zijn de bevoegdheden per functie beschreven in functiedocumenten en een mandaatregeling. Ook wordt bij werving van personeelsleden aandacht besteed aan de integriteit. Aan iedere nieuwe kandidaat-medewerker wordt een verklaring omtrent gedrag gevraagd. Bij uitblijven van de verklaring wordt geen arbeidsovereenkomst aangegaan. In 2014 is verder een integriteitscode vastgesteld, nadat via workshops alle medewerkers en commissarissen aan dilemmadiscussies hebben deelgenomen. Tot slot worden bij interne audits ook vragen in het kader van integriteit en fraudebestrijding meegenomen.

Uitgaande van de bekende fraude-driehoek (gelegenheid, motivatie en rechtvaardiging) is er nog één belangrijke harde randvoorwaarde die moet worden geregeld, te weten autorisaties. De autorisaties in het primaire systeem (ERP-pakket) nog worden aangepast aan de reorganisatie. Uit pragmatisch oogpunt wordt dit het komende jaar gedaan bij het implementeren van een nieuw ERP-pakket.

Klokkenluidersmeldingen

In het klokkenluidersreglement is opgenomen hoe meldingen worden onderzocht en hoe de bescherming van de melder is geregeld. Iedere ontvangen melding wordt ook echt onderzocht en gerapporteerd aan bestuurder en commissarissen.

In 2016 zijn twee externe klokkenluidersmeldingen ontvangen, die over hetzelfde onderwerp gingen. Volgens de melders zou een medewerker van Stadlander zich in zijn vrije tijd op facebook racistisch hebben uitgelaten in het kader van de Zwarte-Pieten-Sylvana-Simons discussie. Los van of de bedoelde zin op internet überhaupt racistisch was, had het er - gebaseerd op log-in's uit allerlei vreemde landen - alle schijn van dat het facebook account van de medewerker was gehackt. Mede ook omdat de betreffende medewerker in zijn vrije tijd zelf Sint Nicolaas op een basisschool speelt, en daardoor al twee jaar wordt lastig gevallen door enkele fanatieke personen in het kader van de bedoelde discussie. De klachten zijn daarom als onterecht beschouwd.

Fiscaal

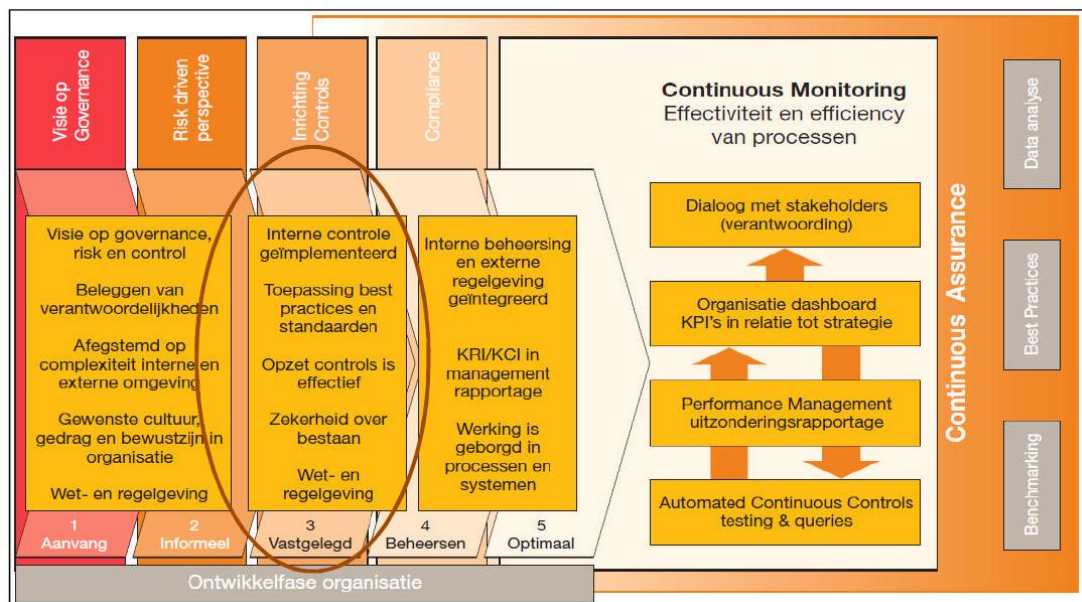
Het gaat hierbij vooral om de omzetbelasting, de overdrachtsbelasting en de vennootschapsbelasting. Stadlander heeft een gekwalificeerde fiscaal specialist (opgenomen in het beroepsregister) in dienst maar heeft daarnaast ook externe fiscale expertise ingeschakeld om de fiscale risico's te beperken.

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 vat 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 en 2016 heeft de accountant de score niet opnieuw berekend, maar Stadlander is van mening dat deze ongewijzigd is gebleven en herkent zich nog steeds in de scores 2014.

Actuele aandachtsgedebieden

Hiervoor zijn de belangrijkste structurele risicomatregelen beschreven. Daarnaast zijn er echter ook altijd actuele onderwerpen die vanuit risicomangement extra aandacht vragen. De belangrijkste actuele risico's worden in deze paragraaf beschreven.

Dagelijks onderhoud / aansturing onderhoudsregisseurs

Stadlander heeft in 2015 het dagelijks onderhoud voor de woningen geheel uitbesteed aan vier onderhoudsregisseurs. Bekend was toen al dat dit uitbestedingsproces moet groeien, maar helaas moest in 2016 worden geconstateerd dat de destijds gekozen opzet van het proces en de gekozen software niet de goede waren. In 2016 is daarom in samenwerking met de onderhoudsregisseurs het proces heringericht, en besloten om de software begin 2017 te vervangen door andere. Buiten efficiencyvoordelen worden daarbij direct een aantal belangrijke slagen gemaakt op het gebied van risicobeheersing. Zo zullen straks steekproeven op de werkzaamheden worden geïmplementeerd, waarschijnlijkheidsanalyses mogelijk zijn en kunnen de SLA-kpi's actiever worden gemonitord. Gelet

op de hoge financiële en integriteitsrisico's in dit proces krijgt dit veranderproject en de implementatie momenteel extra aandacht vanuit de directie, het management en het team control.

Nieuw ERP-systeem

In 2017 wordt gezamenlijk met drie andere Zeeuwse corporaties het ERP-systeem vervangen door een nieuw (in the Cloud). In 2016 is het selectietraject daarvoor afgerond. Er is een projectopzet opgebouwd, waarbij de bestuurders van de vier corporaties de stuurgroep vormen. Er is tevens gekozen om externe projectbegeleiding in te huren, om zo voldoende tijd beschikbaar te hebben. Alle afdelingen van de vier corporaties hebben de kans gehad (en gebruikt) om input te leveren voor het selectietraject, om zo het risico op een niet goed werkbaar systeem te minimaliseren. De afdelingen automatisering heeft verder de koppelmogelijkheden met de andere in gebruik zijnde systemen getoetst. Daarnaast hebben de vier controllers van de betrokken corporaties de beide systemen, in samenwerking met PwC, beoordeeld op de kwaliteit van de IT-governance. Uiteindelijk hebben alle adviezen geleid tot de keuze voor een systeem dat in de sector zijn correcte werking en betrouwbaarheid al ruim heeft bewezen.

In 2017 wordt het nieuwe ERP-systeem bij Stadlander geïmplementeerd. Uitgangspunt is dat de best practices zo veel mogelijk worden gevolgd, om ongewenste risico's uit te sluiten. Voor die onderdelen waar wel moet worden afgeweken van de best practice is een gedegen besluitvormingstraject afgesproken. Afdeling automatisering heeft een belangrijke rol in het project, mede gelet op de grote hoeveelheid koppelingen met aanpalende systemen die bij Stadlander bestaan. De controllers van de vier corporaties krijgen verder bij de implementatie een toetsende en bewakende rol vanuit risicomanagement oogpunt.

Legitimatie / Huurder Centraal

Bij de reorganisatie heeft Stadlander het drie-kamer-model geïmplementeerd. Dit heeft ertoe geleid dat beslissingen “zakelijker” worden genomen: er wordt bij beslissingen meer balans gezocht tussen het maatschappelijk belang van voorstellen en de financiële middelen die daarvoor nodig zijn. Dit is een zoektocht en uit interne sturingsmiddelen en de externe visitatie is gebleken dat de huurder hierdoor soms wat teveel uit het oog is verloren. Dit betekent een legitimatieprobleem, en daarmee een risico voor het image van Stadlander en voor haar draagvlak in de maatschappij. Er is daarom in het nieuwe ondernemingsplan nadrukkelijk voor gekozen om “Huurder Centraal” te benoemen als een ondernemingswaarde. In 2016 zijn de eerste initiatieven gestart om dit te gaan borgen, zoals keukentafel-gesprekken met huurders en een denktank met stakeholders die zich heeft gebogen over de legitimatie van Stadlander. Ook zijn intern workshops gehouden over dit thema, en is een werkgroep opgericht die zich bezig houdt met de uitkomsten van de visitatie en acties voor het komende jaar. Op beleidsmatig niveau heeft de denktank geleid tot de instelling van een volkshuisvestelijke adviesraad.

Nieuwe wetgeving en effecten op processen

Stadlander is nog bezig aan een transitie om efficiënter en klantgerichter te gaan werken, daarbij zoveel mogelijk gebruik makend van ICT-oplossingen. Gelijktijdig komt steeds nieuwe, alsmaar strakker wordende, wetgeving op de organisatie af. Voorbeelden zijn de nieuwe woningwet, passend toewijzen in relatie tot fiscale wetgeving, de Europese privacywetgeving en de strengere accountantsprotocollen als gevolg van de status Organisatie van Openbaar Belang. Dit laatste in combinatie met steeds strakker wordend toezicht met mogelijke sanctiemaatregelen, bijvoorbeeld vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Het is voor de interne sturing en beheersing een continue uitdaging om deze twee invalshoeken passend te krijgen en te houden. Dit vraagt dan ook veel aandacht van directie, management en control.

Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording

Waardering op marktwaarde in verhuurde staat

In vervolg op de implementatie van de Woningwet vindt met ingang van het verslaggevingsjaar 2016 de waardering van de woningen plaats op marktwaarde in verhuurde staat. Tot 2015 koos Stadlander ervoor om haar sociale woningvoorraad te waarderen op bedrijfswaarde. Dit werd als meest reële waarde beschouwd aangezien deze gebaseerd wordt op de daadwerkelijk verwachte toekomstige kasstromen uit exploitatie. De waarde van de sociale woningvoorraad die per eind 2015 gewaardeerd was op ca. € 754 miljoen, is door de waarderingswijziging gestegen naar € 1.337 miljoen, wat een stijging van 77% betekent.

Deze waardestijging van € 583 miljoen heeft rechtstreeks een stijging van het eigen vermogen tot gevolg. De solvabiliteit van Stadlander stijgt hiermee van 36,6% naar 61,0% per eind 2015, zonder dat Stadlander feitelijk ook maar één cent rijker is geworden.

De waardering op marktwaarde in verhuurde staat, gaat anders dan de bedrijfswaarde die gebaseerd is op de verwachte toekomstige kasstromen uit exploitatie, uit van toekomstige verkoop van het bezit. Omdat Stadlander ook naar de toekomst toe ervoor zal moeten zorgdragen dat er niet alleen kwalitatief, maar ook kwantitatief een goede sociale woningvoorraad is, is de waardering op marktwaarde ook arbitrair.

De Autoriteit wonen (Aw), onze toezichthouder vanuit de minister, heeft inmiddels de 'volkshuisvestelijke beklemming' benoemd. Hierbij wordt de marktwaarde niet berekend op grond van de hoogste van de doorexplotatie- of uitpondvariant, maar alleen op basis van doorexploteren op grond van huidige huren en niet op markthuren. Voor Stadlander betekent dit dat er eind 2016 een volkshuisvestelijke beklemming op het vermogen komt te liggen van ca. € 375 miljoen en de marktwaarde hiermee afneemt van € 1.506 miljoen tot een waarde van € 1.131 miljoen. Deze afname heeft voor € 167 miljoen betrekking op doorexploteren in plaats van uitponden (beschikbaarheid) en voor € 208 miljoen op de sociale doelhuren in plaats van de markthuren (betaalbaarheid). Hiermee ligt deze waarde dus tussen de bedrijfswaarde (€ 820 miljoen) de marktwaarde (€ 1.506 miljoen) in.

Splitsing Daeb / niet-Daeb

Vanuit de Woningwet heeft Stadlander eind 2016 het scheidingsvoorstel ingediend bij de minister om de vervolgens te voldoen aan de gewenste splitsing van sociaal (DAEB) en vrije sector huur (niet-DAEB). Stadlander ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en betaalbaar wonen in vitale wijken voor mensen met een laag- of middeninkomen. Huurwoningen boven de liberalisatiegrens en ander niet-DAEB vastgoed zien wij als een middel om een drietal doelen te realiseren:

1. Differentiatie van woningen en woonmilieus om hiermee vitale wijken te realiseren.
2. Stimuleren van de doorstroming in de sociale voorraad door het (kunnen) bieden van een alternatief voor mensen met een midden- en hoog inkomen, als dit aanbod in de markt onvoldoende aanwezig is.
3. Huisvesten van middeninkomens (€ 35.739 – € 44.658) die in de sociale sector of reguliere particuliere huursector onvoldoende kans op huisvesting hebben.

Als we kijken naar de ontwikkeling van de voorraad van Stadlander waarbij een gemiddelde van 75% van de maximale huurprijs gehanteerd wordt en woningen afgetopt worden op de huurtoeslaggrens, zien we dat de match tussen vraag en aanbod voor het bezit tot de huurtoeslaggrens in onze gecombineerde voorraad met een gelijkblijvende scheefheid niet aansluit op de omvang van de doelgroep. We zien dat er een tekort ontstaat op regionaal niveau. Als echter gekeken wordt naar de variant waarbij scheefheid met 5% afneemt, dan zien we dat vraag en aanbod op regionaal niveau aardig in balans is. Dit geldt feitelijk ook voor de woningvoorraad tussen huurtoeslaggrens en liberalisatie grens (huur € 587 - € 711). Indien doorstroming kan worden gerealiseerd, is de voorraad

dan ook van voldoende omvang om zowel onze primaire als secundaire doelgroep te accommoderen. Daarbij hanteren we de stelling dat een beperkt tekort ook voor de huurwoningmarkt een gezonde spanning oplevert. Gelijke vraag en aanbod zou immers kunnen leiden tot ontspanning van de markt waarbij leegstand onnodig oploopt.

Doordat we bij de splitsing 417 extra (zelfstandige) woningen onttrekken aan het DAEB segment om deze toe te voegen aan het niet-DAEB segment wordt het beperkte tekort iets groter. Dit compenseren we met semi-permanente oplossingen in ons werkgebied die we waar mogelijk combineren met de opgave voor statushouders. We gaan voorlopig uit van 400 semi- permanente eenheden die we de komende jaren toevoegen. Daarbij blijven we de werkelijke ontwikkeling van zowel de doelgroep als de toestroom van statushouders in ons werkgebied scherp monitoren.

Ten aanzien van ons niet woningbezit in het niet-DAEB segment hanteert Stadlander de volgende uitgangspunten:

- Stadlander stoot taakvreemd vastgoed af;
- taakvreemd vastgoed is vastgoed dat niet bijdraagt aan invulling taak (missie, visie en doelstellingen Stadlander, financieel & maatschappelijk);
- taakvreemd is al het vastgoed dat de 'markt' in ons gebied ook wil realiseren/kopen.

•

Uitzonderingen op deze uitgangspunten zijn:

- Indien er sprake is van niet-DAEB (taakvreemd) bezit binnen een overwegend DAEB complex (niet-taakvreemd)
- De afsplitsing leidt tot beperking zeggenschap en sturing in combinatie-complexen (VVE's wonen en plint met overige functies) en/of versnippering van het bezit en
- de markt en timing bij verkoop tot waardevernietiging leidt (bij acceptabele vastgoedrisico's) en

Deze portefeuille-uitgangspunten en strategie en de daaruit volgende overheveling, sluit volledig aan bij de gemaakte prestatieafspraken.

Wijze van scheiding

Stadlander kiest voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. De volkshuisvestelijke strategie van Stadlander kan binnen een administratieve scheiding worden vormgegeven. De administratieve scheiding heeft geen fiscale consequenties. De relatief beperkte niet-DAEB ambitie, en de hiermee beoogde gedifferentieerde wijkvernieuwing, blijft mogelijk. Stadlander kiest er wel voor het bezit van de Stadlander Vastgoed B.V. (zowel DAEB als niet-DAEB over te hevelen naar de T.I. en daarmee de Stadlander Vastgoed B.V. te liquideren.

Resultaatontwikkeling 2016

De positieve ingezette lijn in 2015 heeft zich doorgezet in 2016. Als gevolg van verbeterde resultaten uit verhuur en lagere bedrijfs- en rentelasten is het operationele resultaat sterk verbeterd. Het effect van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed heeft op het totale jaarresultaat een sterke invloed. Het aantrekken van de vastgoedmarkt heeft zich in 2016 vertaald in een opwaartse tendens van de waarde van het vastgoed. Hiertegen over staan de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille die een negatief effect hebben op het jaarresultaat. Deze waardeveranderingen betreffen het onrendabele deel van de investeringen in huurwoningen.

<i>Verkorte winst-en-verliesrekening x € 1 miljoen</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Vershil</i>
Opbrengst uit verhuur	100,3	98,7	1,6
Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit	2,7	1,8	0,9
Overige opbrengsten	0,6	0,6	0,0

Totaal opbrengsten	<i>103,6</i>	<i>101,1</i>	<i>2,5</i>
Operationele bedrijfslasten	-47,9	-45,9	-2,0
Resultaat uit bedrijfsactiviteiten	<i>55,7</i>	<i>55,2</i>	<i>0,5</i>
Financiële baten en lasten	-20,3	-22,3	2,0
Resultaat voor waardeveranderingen en belastingen	35,4	32,9	2,5
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14,3	3,1	-17,4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	56,5	-2,8	59,3
Niet-gereal. waardever. vastgoed verkopen onder voorbehoud	0,7	0,5	0,2
Resultaat voor belastingen	78,3	33,7	44,6
Vennootschapsbelasting	13,0	-0,6	13,6
Jaarresultaat	91,3	33,1	58,2

Opbrengst uit verhuur

De hogere huuropbrengsten van € 1,6 miljoen zijn toe te rekenen aan de stijging van de brutohuren als gevolg van de huurverhoging (inclusief de inkomensafhankelijke huurstijging) en door mutaties (toevoeging nieuwe woningen, verkopen bestaand bezit en huurharmonisatie bij mutatie).

Netto-opbrengst verkoop bestaand bezit

In 2016 zijn in totaal 100 individuele woningen verkocht (82 normaal en 18 vanuit verkoop onder voorwaarden) ten opzichte van 107 (92 resp. 15) in 2015. Hoewel de totale opbrengst hiermee lager ligt dan in 2015 (€ 12,1 tegen € 14,2 miljoen), is het netto verkoopresultaat hoger aangezien de in 2016 verkochte woningen gemiddeld een lagere boekwaarde hadden dan de woningen die in 2015 zijn verkocht.

Operationele bedrijfslasten

De operationele bedrijfslasten zijn met € 2,0 miljoen gestegen. De kostenstijging wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de onderhoudsuitgaven zijn toegenomen met € 1,5 miljoen. De stijging van de onderhoudskosten is bewust ingezet om in de onderhoudsbehoefte en verduurzaming van het bezit te voorzien. Daarnaast is de verhuurdersheffing voor Stadlander met € 0,6 miljoen toegenomen tot € 8,4 miljoen.

Financiële baten en lasten

De verbetering van het resultaat uit financiële baten en lasten met € 2,0 miljoen tot € 20,3 miljoen negatief wordt in de financiële lasten vooral veroorzaakt door de lagere rente die betaald wordt op enerzijds nieuw afgesloten leningen en anderzijds de leningen waar een variabele rente op wordt betaald.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Stadlander neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit indirecte rendement wordt bepaald door de waarde mutatie in het jaar af te zetten tegen de gemiddelde waarde van het bezit in verhuurde staat. De ontwikkeling van het indirecte rendement is in lijn met de vergelijkbare indices

bij de commerciële verhuurders in onze regio.

Opvallend is natuurlijk de opwaartse trend die in 2016 is ingezet met een positief resultaat van € 56,5 miljoen, dat in 2015 nog € 2,8 miljoen negatief was. De impact van deze trend op het jaarresultaat is groot. De omvang wordt vooral bepaald door externe factoren.

Vennootschapsbelasting

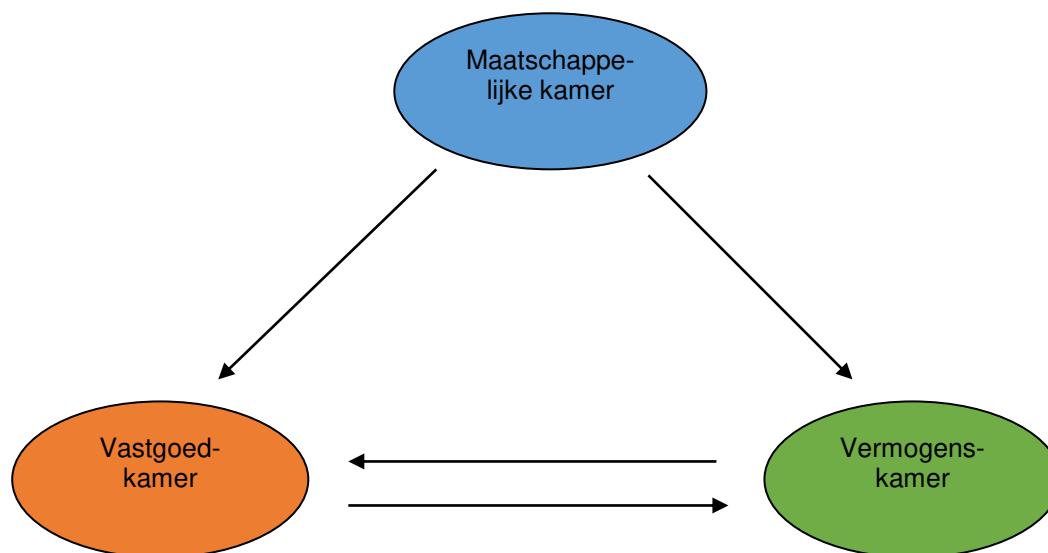
Bij de aangifte vennootschapsbelasting 2014, welke in 2016 is ingediend, is de waardedaling van het bezit over de periode 2009-2014 ingerekend. Hierdoor is een aanzienlijk negatief fiscaal resultaat ontstaan. Dit biedt de mogelijkheid om de komende jaren dit fiscale verlies te verrekenen. Hiervoor wordt in de balans een latentie gecreëerd. Deze wordt ten gunste van het resultaat gevormd, wat feitelijk een administratieve verhoging van dit resultaat betekent en nog geen gerealiseerde winst is.

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. Om onze missie te kunnen vervullen moeten we voortdurend een afweging maken tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit).

DrieKamerModel

	<i>x € 1 miljoen</i>
Leefbaarheid	-1,1
Huurskortingen	-11,5
Bijdrage exploitatie	-8,7
Bijdrage investeringen	-11,0
Totaal Maatschappelijke kamer	-32,3



	<i>x € 1 miljoen</i>
Marktconforme exploitatie	80,5
Marktconforme verkoop	11,9
Marktconforme investeringen	-20,6
Totaal Vastgoedkamer	71,8

	<i>x € 1 miljoen</i>
Overige bedrijfslasten	+1,2
Rente	-20,3
Aflossingen leningen	-20,4
Totaal Vermogenskamer	-39,5

Maatschappelijke kamer

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

Vanuit de vermogenskamer is in 2016 € 32,3 miljoen beschikbaar gesteld aan de maatschappelijk kamer. Hiervan wordt € 1,1 miljoen besteed aan sociale interventies/leefbaarheid. € 11,5 miljoen is besteed aan huurkortingen ten opzichte van markthuur, € 8,7 miljoen aan meer onderhoud en beheer ten opzichte van de markt en € 11,0 miljoen als bijdrage aan onrendabele investeringen.

Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de vastgoedkamer. In de vastgoedkamer streeft Stadlander naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement maar in plaats daarvan voor het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven. In 2016 bedraagt het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer € 80,5 miljoen. De marktconforme investeringen in de vastgoedkamer bedragen € 20,6 miljoen. De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 11,9 miljoen.

Vermogenskamer

Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer.

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

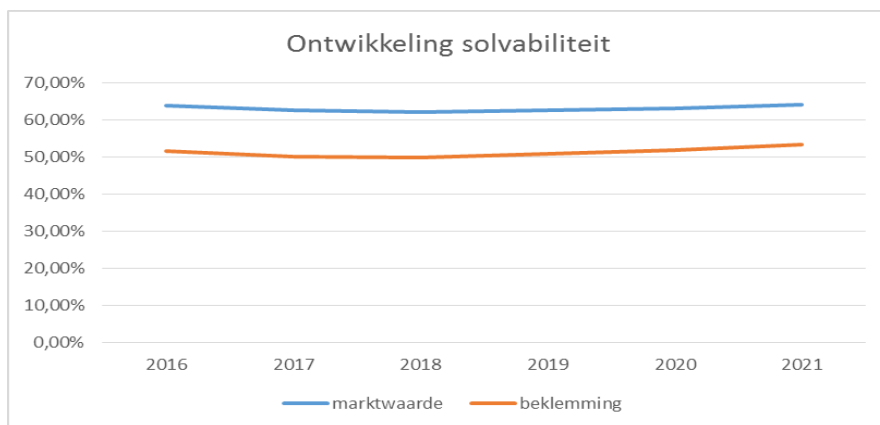
De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit wordt ingezet voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het ontvangen dividend bedraagt in 2016 € 92,4 miljoen. De Vermogenskamer zet dit in voor een daling van de leningen met € 20,4 miljoen, betaling van de rentelasten (€ 20,3 miljoen) en overige bedrijfslasten/mutatie werkkapitaal (per saldo +/- € 1,2 miljoen), de marktconforme investeringen van € 20,6 miljoen en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer van € 32,3 miljoen.

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.

Het verwachte verloop van de solvabiliteit geeft het volgende beeld:



Voor solvabiliteit wordt hiervoor de vergelijking gemaakt met de beoordeling door de Aw. De normen worden op dit moment nog bepaald, dus er is geen ondergrens aangegeven. Op grond van de beoordeling van het scheidingsplan wordt een ondergrens van 30% gehanteerd (solvabiliteit rekening houdend met beklemming), gewaardeerd op marktwaarde. Hier wordt ruim aan voldaan. De prognose van de solvabiliteit is gunstiger geworden vanwege de lage rentestanden, waardoor de jaarlijkse rentelasten aanmerkelijk lager uitvallen en de solvabiliteit stijgt.

Beoordeling door toezichthouders

In 2016 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILenT) de financiële prestaties van Stadlander over 2015 en de prognoses voor 2016 - 2020 getoetst. Begin 2016 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.

Sturen op kasstromen

Zoals hierboven al aangegeven leidt de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat tot een forse toename van de solvabiliteit, wat niet wil zeggen dat Stadlander rijker is geworden. Ook is onzeker hoe de waardering zich de komende jaren gaat ontwikkelen; moet rekening gehouden gaan worden met de "volkshuisvestelijke beklemming" of niet. Onafhankelijk van de waarderingsrichtlijnen is het daarom belangrijk te zorgen dat er per saldo meer middelen binnen komen dan uitgegeven worden, sturen op kasstromen dus. Over 2016 heeft Stadlander een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 33,3 miljoen. Daarnaast is er voor € 14,8 miljoen ontvangen uit verkopen en ruim € 31,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en bestaande bouw. Per saldo een positief restant van € 16,5 miljoen. Voor de komende jaren wordt het volgende beeld verwacht:

Meerjarenperspectief (kasstromen) x € 1.000	2017	2018	2019	2020	2021	totaal
markthuur	115.118	116.070	118.521	120.977	123.957	594.643
bijdrage aan betaalbaarheid	15.015	15.140	15.459	15.780	16.168	77.562
netto huur	100.103	100.930	103.062	105.197	107.789	517.081
personeelsuitgaven	-9.981	-10.173	-10.397	-10.657	-10.991	-52.199
overige bedrijfsuitgaven	-6.290	-6.285	-6.214	-6.026	-6.330	-31.145
onderhoud	-23.452	-22.280	-21.494	-26.092	-21.499	-114.817
leefbaarheid	-948	-966	-997	-1.026	-1.054	-4.991
sectorspecifieke heffingen	-10.183	-10.263	-10.583	-10.919	-11.266	-53.214
vennootschapsbelasting	0	0	0	-722	-6.804	-7.526
rente-uitgaven	-19.520	-18.256	-17.153	-15.120	-16.098	-86.147

operationele kasstroom	29.729	32.707	36.224	34.635	33.747	167.042
Investerings, bestaand bezit	-22.338	-12.504	-4.396	-2.810	-7.213	-49.261
operationele kasstroom na investerings bestaand bezit (A)	7.391	20.203	31.828	31.825	26.534	117.781
verkoopopbrengsten	11.355	20.384	13.129	15.664	17.662	78.194
investerings nieuwbouw	-40.410	-61.450	-41.708	-42.639	-35.891	-222.098
totaal kasstroom verkopen - investerings (B)	-29.055	-41.066	-28.579	-26.975	-18.229	-143.904
totaal vrije kasstroom (A+B)	-21.664	-20.863	3.249	4.850	8.305	-26.123
mutatie financiering/werkkapitaal	21.664	20.863	-3.249	-4.850	-8.305	26.123
saldo nihil	0	0	0	0	0	0

De operationele kasstroom van Stadlander is na investeringen (verbeteringen) in het bestaand bezit duurzaam positief. Samen met de verkoopopbrengst worden voldoende middelen gegenereerd om de investeringen in nieuwbouw te dekken. De totale negatieve vrije kasstroom ad € 26 miljoen wordt grotendeels gedekt uit de surplus van 2016. De financiële continuïteit bij realisatie van deze ingerekende beleidsvoornemens is geborgd.

De bovengrens van investeringen wordt hierbij gevormd door de omvang van de vrije operationele kasstroom en de gerealiseerde middelen uit verkoop. Het aanwenden van deze middelen binnen de verschillende categorieën gebeurt op basis van het vastgoedbeleid en het hieraan afgeleide meer operationele investeringsbeleid en rendementskaders.

In de, in de huuropbrengsten ingerekende, kasstromen 2017 tot en met 2021 is rekening gehouden met zowel de huursombenadering, het passend toewijzen en een hogere verhuurdersheffing vanaf 2019.

Ten slotte

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke- en marktonzekerheden dwingt Stadlander om de in het verleden ingezette zeer strakke financiële sturing op kasstromen ook naar de toekomst toe nader te continueren. Belangrijk hierbij is dat we de prestaties zoals verwoord in onze strategische doelstellingen in de toekomst nog kunnen realiseren. Uiteindelijk moeten we niet vergeten dat we bij alles zo goed mogelijk invulling geven aan onze missie en visie:

Missie

Duurzaam huisvesten van mensen die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien en daarbij samen met stakeholders werken aan duurzame wijken en kernen waarin het prettig wonen is.

Visie

Stadlander richt zich op het verhuren van woningen, daarbij rekening houdend met ontwikkelingen in de samenleving. De woningen hebben aanvaardbare woonlasten en kwaliteit voor de primaire klantgroep (door de overheid begrensd op basis van inkomen, leeftijd en gezinsgrootte) en een passende prijs en kwaliteit voor de overige klantgroepen. Samen met stakeholders wordt gewerkt aan een totaalaanpak van gedifferentieerde wijken en kernen. Dit wordt gerealiseerd door een efficiënt werkende, financieel gezonde en beleidsrobuuste corporatie te zijn, die verankerd is in de samenleving en die de volkshuisvestelijke opgave regionaal benadert.

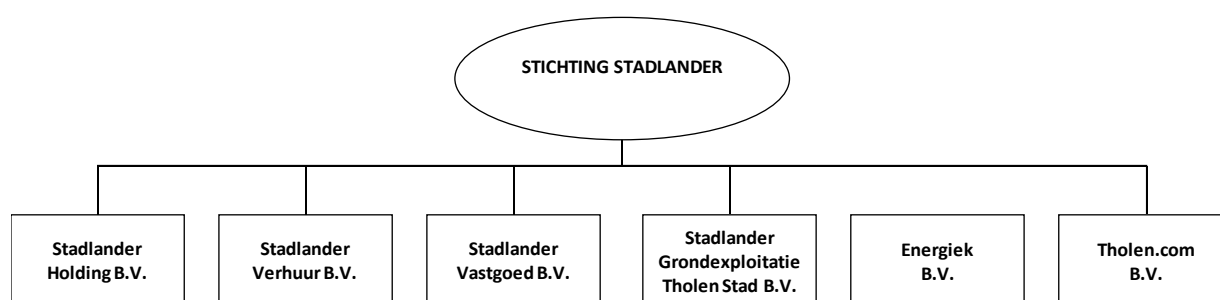
Treasury

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 marktwaarde van de derivatenportefeuille ca. € 12,2 miljoen negatief. Eind 2015 was dit nog € 14,2 miljoen negatief. De stijging heeft vooral te maken met de verkorting van de restant looptijd. In 2016 zijn overigens geen nieuwe swaps aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2016 gedaald naar 3,423% (was 3,588%) inclusief de derivaten. Exclusief derivaten bedroeg de gemiddelde rente eind 2016 3,301% (was 3,35%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, is vanwege de nieuw aangetrokken leningen verhoogd van 12,4 naar 13,55 jaar. Stadlander heeft in 2016 voor € 25 miljoen een Roll-over lening afgesloten ter herfinanciering van aflopende Roll-over leningen. Daarnaast nog een lening met variabele hoofdsom van €10 miljoen op basis van 1-mnds Euribor en is ten opzichte van eind 2015 € 5 miljoen extra geleend op een lening met variabele hoofdsom.

Nevenstructuur

De verbindingsstructuur is de afgelopen jaren vereenvoudigd en geharmoniseerd, de nevenstructuur ziet er eind 2016 als volgt uit:



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

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. In het kader van de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan zal in 2017 besluitvorming plaatsvinden hoe verder om te gaan met deze vennootschap en het onroerend goed dat ze bezit.

Stadlander Holding B.V.

In deze vennootschap hebben in 2016 geen activiteiten plaatsgevonden.

Stadlander Verhuur B.V.

In deze vennootschap hebben in 2016 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. Elke vennoot heeft in 2015 € 3,5 miljoen bijgestort als aanvulling op de opgelopen tekorten en ter financiering van de lopende grondexploitatie. In 2016 zijn geen aanvullende stortingen gedaan.

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 2016 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. Afgezien van een grondpositie in deze vennootschap 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 heeft in december een conceptvoorstel ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties met in principe de keuze voor een administratieve scheiding. Na beoordeling door de Autoriteit Woningcorporaties moet uiterlijk 1 juli 2017 het definitieve scheidingsvoorstel ingediend worden. Door de keuze voor een administratieve scheiding en bij een positief oordeel zal bezit uit de dochtervennootschappen in het tweede halfjaar van 2017 zo veel mogelijk overgeheveld worden naar de stichting Stadlander. Vervolgens kunnen 'lege' dochtermaatschappijen opgeheven worden.

Deelneming

Stichting Woonwagengebruik Zuid-West Nederland

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

Het doel van de stichting is tweeledig:

- a) woonwagengebruikstandplaatsen 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 woonwagengebruikstandplaatsen en woonwagens te beheren en een goed beleidsmatig beheer te voeren.

Het huisvesten van deze doelgroep vereist zijn specialisme. Door met meerdere toegelaten instellingen deel te nemen in deze stichting worden deskundigheid en financiële risico's beter gewaarborgd. De deelname is dus niet alleen duurzaam, maar staat ook ten dienste van de eigen werkzaamheid. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een economische eenheid, maar slechts van een duurzame financiële band. In 2016 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant, de regio 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 2016 is geen bijdrage van de leden gevraagd.

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, 19 april 2017

Mr. A.B. Ringersma
Bestuurder.

Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2016 van de Raad van Commissarissen

Dit is het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van Stadlander, hierna: de Raad. Met dit verslag verantwoordt de Raad zich over het in 2016 gevoerde interne toezicht.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad bestaat uit zeven leden. De maximale zittingsduur voor een lid 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. Deze regel is momenteel nog van toepassing op 1 commissaris.

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de Raad per 31 december 2016 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. Het reglement is te vinden op de website.

In 2016 waren er drie mutaties in de Raad. In januari had Stadlander zes commissarissen. Mevrouw A.C. de Bruijn was al in 2015 geselecteerd als beoogde nieuwe commissaris. De fit-and-proper test werd door de Autoriteit Woningcorporaties in januari afgerond, waardoor mevrouw De Bruijn in de vergadering van februari 2016 werd benoemd als zevende commissaris. Per 1 november 2016 liep de benoemingstermijn van mevrouw Van Rooij en de heer Bakker af. Zij zijn per die datum vervangen door de heren Tevel en Cloudt.

De selectie van alle nieuwe commissarissen heeft plaats gevonden via externe sollicitatieprocedures, waar bij mevrouw De Bruijn ook 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 alle benoemingen.

Governance structuur

Stadlander heeft de rechtsvorm stichting. De stichting kent een bestuur (één bestuurder) en een Raad van Commissarissen. De Governance Code Woningcorporaties geldt als uitgangspunt bij al het handelen van iedereen binnen Stadlander.

In het kader van de nieuwe woningwet valt Stadlander onder de volkshuisvestelijke regio West-Brabant en Hart van Brabant. Stadlander beschouwt binnen deze regio de gemeenten Bergen op Zoom, Tholen, Steenberg, Woensdrecht en Roosendaal als haar primaire werkgebied. Stadlander heeft buiten deze vijf gemeenten nog enkele woningen in de gemeenten Etten-Leur en Moerdijk.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de beleidsvorming en -realisatie en de dagelijkse gang van zaken binnen Stadlander. De Raad van Commissarissen 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 Raad het bestuur met raad ter zijde en is hij de formele werkgever van de bestuurder.

Op 31 december 2016 was de samenstelling van de Raad als volgt:

RvC-leden op 31-12-2016	Woonplaats	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Hr. A.M.L. Verpaalen, voorzitter en huurdercommissaris	Wouwse-Plantage	59	1-1-2014	1-1-2018 (herbenoembaar tot 1-1-2022)	CEO Kameleon Solar BV	Voorzitter Brabants Zeeuwse werkgeversvereniging Roosendaal-Moerdijk
Hr. J.H. Mulder, vice-voorzitter	Zoutelande	47	1-1-2011	1-1-2019 (niet herbenoembaar)	Manager Strategie, Beleid en Projecten Gemeente Vlissingen	- Lid gezamenlijke Rekenkamer gemeente Hulst en Terneuzen - Bestuurslid Regionaal Comité Zeeland Vereniging Vrije Universiteit - Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal - Vice-voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Eilandzorg Schouwen-Duiveland - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen
Mw. A.A.J.M. Corsmit, voorzitter audit-commissie	Breda	49	1-1-2015	1-1-2019 (herbenoembaar tot 1-1-2023)	Hoofd Planning & Control Admiraal De Ruyter Ziekenhuis	Geen
Hr. B.P.M. Nefs, huurdercommissaris	Halsteren	68	1-1-2010 (vm. Castría)	1-1-2018 (niet herbenoembaar)	Zelfstandig Bedrijfsadviseur	Geen
Mw. A.C. de Bruijn, huurdercommissaris	Middelburg	69	1-2-2016	1-2-2020 (herbenoembaar tot 1-2-2024)	Gepensioneerd	- Voorzitter Stichting D'Aegen (landschapsproject) - Lid van de commissie bezwaarschriften Provincie Zeeland - Voorzitter Raad van Toezicht Weerwerk (dagbesteding voor mensen met een beperking) - Mediator
Hr. A.E. Tevel	Oudenbosch	50	1-11-2016	1-11-2020 (herbenoembaar tot 1-11-2024)	Zelfstandig consultant	Geen
Hr. S.W.M.G. Cloudt	Roggel	38	1-11-2016	1-11-2020 (herbenoembaar tot 1-11-2024)	Zelfstandig organisatieadviseur en docent Tilburg University	- Lid van de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen (Vlaanderen) - Visitorator woningcorporaties

Per 1-11-2016 afgetreden leden:

RvC-leden tot 1-11-2016	Woonplaats	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Mw. M.A.M. van Rooij	Zevenbergen	70	1-1-2011	1-11-2016 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	- lid Raad van Toezicht Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal - bestuurslid WMO-raad gemeente Moerdijk
Hr. M.W. Bakker	Huijbergen	57	1-1-2011	1-11-2016 (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

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

De verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn verwoord in de statuten. In het door de Raad 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 controller actief, die driemaal per jaar via de Barometer rapporteert aan de Raad 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 Raad te richten indien daartoe de noodzaak bestaat. De controller wordt ondersteund door twee medewerkers AO/IC, die sinds juni 2015 onder de directe verantwoordelijkheid van de controller vallen, om zo ook de onafhankelijkheid van deze functionarissen te waarborgen.

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 BV's zijn nevenstructuren van Stichting Stadlander, die het moederbedrijf is. In het kader van de nieuwe woningwet zijn nut en noodzaak van de neven BV's in 2016 besproken. In 2017 zullen niet langer noodzakelijke nevenstructuren worden opgeheven.

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 Raad heeft een verbindingsstatuut goedgekeurd, waarin de sturing, de verslaglegging en de governance van verbindings 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, aan de goedkeuring van de Raad van Stichting Stadlander zijn onderworpen als die besluiten ook bij de Stichting Stadlander zelf aan goedkeuring zouden 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.

Stichting Stadlander paste in 2016 de statuten aan aan de nieuwe Woningwet. De nieuwe statuten zijn goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties en in het 1e kwartaal 2017 notarieel gewijzigd. De statuten van de nevenstructuren worden in 2017 aangepast aan de nieuwe Woningwet.

Commissies

De Raad 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 Raad.

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de Raad voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In 2016 bestond de commissie uit de heer Mulder (voorzitter), de heer Nefs en de heer Verpaalen. 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 2016 uit mevrouw Corsmit (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Nefs. 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. Per 1 november 2016 is mevrouw Van Rooij wegens haar vertrek als commissaris gestopt als lid van deze commissie.

De derde vaste commissie is de commissie jaarverslag. Deze bestond in 2016 uit de heer Mulder (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Bakker. Deze commissie verzorgt de opzet en de samenstelling van het jaarverslag van de Raad. Zij wordt daarbij ondersteund door de controller.

Naast de drie vaste commissies kent de Raad de mogelijkheid om tijdelijke commissies samen te stellen. In 2016 is een tijdelijke selectiecommissie samengesteld voor de werving van twee nieuwe commissarissen in verband met het geplande vertrek van mevrouw Van Rooij en de heer Bakker, beide per 1 november 2016. Voor de vervulling van de als gevolg hiervan ontstane vacatures heeft een externe sollicitatieprocedure plaatsgevonden, hetgeen heeft geleid tot de benoeming van de heren Tevel en Cloudt per 1 november 2016.

Activiteiten van de Raad

Om de Raad in staat te stellen zijn taken goed uit te voeren worden zwaarwegende besluiten en rapportages van de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft onder andere de begroting, de jaarrekening, het jaarverslag, het ondernemingsplan, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut, het intern controleplan, het controlereglement, de integriteitcode en het bestedingsbeleid. Ook worden interne en externe voortgangsrapportages besproken. Daarnaast bewaakt de Raad de naleving en handhaving van de Governance Code voor Woningcorporaties. Zij stelt daarvoor ook zelf eigen reglementen vast. Ook geeft de Raad 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 Raad. Verder onderhoudt de Raad zelf contacten met instanties als huurdersvertegenwoordigingen, de ondernemingsraad en de externe accountant.

De Raad van Commissarissen stelde in 2016 de volgende zaken vast:

- Jaarlijks vast te stellen extra aandachtspunt voor de accountantscontrole;
- Continueren bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering;
- Keuze bureau voor de visitatie;
- Uitkomsten zelfevaluatie RvC;
- Vergoedingen commissarissen in relatie tot de Wet Normering Topinkomens
- Doelstellingen, beoordeling en beloning van de bestuurder;
- Proces werving twee nieuwe commissarissen inclusief profielen nieuwe commissarissen;
- Benoeming drie nieuwe commissarissen;
- Instellen Volkshuisvestelijke Adviesraad en kaders voor deze adviesraad;
- Benoeming voorzitter Volkshuisvestelijke Adviesraad;
- Vergaderschema RvC;
- Nevenfuncties en Rooster van toe- en aftreden Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen keurde in 2016 de volgende besluiten van het bestuur goed:

- Investeringsvoorstel Vestetuin fase 2;

- Investeringsvoorstel NOM-woningen Vestetuin;
- Investeringsvoorstel Lorkstraat Gageldonk-West;
- Investeringsvoorstel Plataanstraat Gageldonk-West;
- Investeringsvoorstel Sint Maartensdijk West fase 1
- Investeringsvoorstel De Hofjes Markiezen;
- Investeringsvoorstel Buiten de Veste;
- Afwikkeling ontvlechting ontwikkelcombinatie Markiezen-De Wal;
- Raamovereenkomst Stadlander MorgenWoningen;
- Concept-Ondernemingsplan 2016-2018;
- Concept-Splitsingsvoorstel;
- Selectie- en Bestedingsbeleid;
- Vastgoedportefeuilleplan woningen en uitgangspunten hold/sell BOG, MOG en ZOG;
- Jaarrekening en jaarverslag 2015 Stichting Stadlander;
- Jaarrekeningen 2015 van alle nevenstructuren;
- Agenda belanghoudersbijeenkomst;
- Parameters voor bedrijfswaardeberekeningen in investeringsvoorstellen;
- Afwijken van het bestedingsbeleid voor Platanenbuurt Gageldok-West;
- Veranderen opzet nevenstructuren in verband met invoering nieuwe woningwet;
- Complexgewijze verkopen in Bergen op Zoom, Roosendaal en Etten-Leur;
- Verkoop Bedrijfsonroerend Goed in Bergen op Zoom;
- Begroting 2017 inclusief treasuryjaarplannen Stichting Stadlander;
- Begroting 2017 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2017 Energiek BV.

De Raad van Commissarissen besprak in 2016 verder de volgende onderwerpen:

- Strategisch portefeuilleplan;
- Prognose investeringen voor huisvesting statushouders;
- Keuze administratieve of juridische splitsing DAEB / niet-DAEB activiteiten;
- Legitimatie van Stadlander;
- Viermaandelijke interne voortgangsrapportages van de controller (de Barometer);
- Analyse en aanpak van de verhuurleegstand;
- Uitgangspunten begroting 2017;
- Nieuwe statuten Stichting Stadlander;
- Fraudebestrijding;
- Uitkomst externe visitatie;
- Tijdelijke huisvesting en plaatsing statushouders in de Scheldeflat;
- Begeleiding statushouders door de gemeenten;
- Bouwconcept Stadlander MorgenWoning;
- Accountantsverslag 2015;
- Proces opstellen prestatieafspraken;
- Oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties;
- Relatie met de huurdersbelangenverenigingen;
- Melding door de voorzitter over juridisch geschil binnen eigen onderneming;
- Strategische samenwerking met R&B Wonen;
- Agressief gedrag door bewoners;
- Inwerkprogramma nieuwe commissarissen;
- Diverse overige actualiteiten en prioriteiten.

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

Medewerkers van Stadlander verzorgden in 2016 twee themabijeenkomsten voor de Raad; over informatievoorziening via de Barometer (april) en over verandering in waarderingsmethode en fiscale positie (september).

In juni was er ook een studiebijeenkomst met de huurdersbelangenverenigingen, de ondernemingsraad en het directieteam. Deze studiebijeenkomst behandelde de recente veranderingen in de werkorganisatie en het vernieuwde klantconcept.

In juli vond de gebruikelijke bijeenkomst met de belanghouders van Stadlander plaats. De bestuurder legde verantwoording af over de volkshuisvestelijke prestaties in 2015. De maatschappelijke rol van Stadlander werd aan de hand van een speciale presentatiefilm nader toegelicht, waarbij ook het zogenaamde Drie Kamer- model is besproken.

Er vonden twee regionale netwerkbijeenkomsten plaats met collega-corporaties uit West-Brabant en Zeeland. In deze bijeenkomsten worden actuele aangelegenheden besproken en praktijkervaringen met elkaar uitgewisseld.

Naast deze activiteiten voor de gehele Raad hebben de voorzitter en twee leden het jaarlijkse overleg met de ondernemingsraad gehad.

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Leden van de Raad ontwikkelen zichzelf door middel van trainingen en cursussen en ontvangen daarvoor PE-punten. In onderstaand overzicht is per lid van de Raad het aantal behaalde punten in de jaren 2015 en 2016 opgenomen. Voor deze twee jaren samen geldt de verplichting om minimaal 10 PE-punten te behalen. Het precieze aantal hangt af van de ingangsdatum en de einddatum van de benoeming. In navolgend overzicht wordt dit weergegeven, alsook het aantal in 2015 en 2016 behaalde PE-punten.

Commissaris	Te behalen PE punten 2015 plus 2016	Behaalde PE punten 2015 plus 2016
Hr. A.M.L. Verpaalen	10	16
Hr. J.H. Mulder	10	15
Mw. A.A.J.M Corsmit	10	16
Mw. M.A.M. van Rooij	9	14
Hr. M.W. Bakker	9	24
Hr. B.P.M. Nefs	10	18
Mw. A.C. de Bruijn	9 ¹	26
Hr. A.E. Tevel	6 ²	9
Hr. S.W.G.M. Cloudt	0	0

Alle leden van de Raad voldoen aan de eis 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 hebben allen het volgens de VTW minimaal te behalen aantal PE-punten voor de periode 2015-2016 verkregen.

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.

² Dhr. Tevel is sinds 1 november 2016 commissaris bij Stadlander. Dit leidt nog niet tot een plicht tot PE-punten voor 2016. Dhr. Tevel was echter in 2015 en 2016 ook 14 maanden commissaris bij een andere woningcorporatie. De totale periode van 16 maanden leidt wel tot een verplichting van 6 punten voor de periode 2015 en 2016.

Zelfevaluatie

De Raad heeft in 2016 zijn functioneren geëvalueerd onder externe begeleiding. Met als uitgangspunt de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie, bekeek de Raad de vorderingen in de benoemde aandachtspunten. Daarnaast werd vooral gesproken over de visie van Raad op het toezicht houden.

De komende jaren wil de Raad zichzelf ontwikkelen op het gebied van waardengericht toezicht. Dit betekent dat de Raad nadrukkelijker vanuit meerdere waarden/perspectieven tegelijkertijd zijn rol van intern toezichthouder wil vormgeven. Voor welke waarden staat de Raad en hoe bevordert deze de realisatie van de waarden die Stadlander volgt? De visie wordt in de zelfevaluatie 2017 verder besproken.

De aandachtspunten uit de zelfevaluatie worden opgevolgd via de actie- en besluitenlijst van de Raad.

Activiteiten van de commissies

De auditcommissie kwam in 2016 tweemaal bijeen. Op de agenda stonden de gebruikelijke stukken rondom jaarrekening, begroting en accountantscontrole. Met de accountant is uitgebreid gesproken over de bevindingen naar aanleiding van de controle, alsmede over de speerpunten van het controleplan.

De vaststelling door de Raad van een reglement financieel beleid en beheer is in de auditcommissie voorbereid. Daarbij zijn ook de nieuwe concept statuten bekeken.

De leden van commissie jaarverslag hebben ieder een deel van de verslaggeving over de activiteiten van de Raad in 2016 geschreven voor de jaarrekening 2016.

De remuneratiecommissie kwam tweemaal bij elkaar 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. Tevens is met hem van gedachten gewisseld omtrent persoonlijke doelstellingen voor de periode tot zijn de-fungeren.

De tijdelijke selectiecommissie kwam een aantal malen bijeen voor de werving van twee nieuwe commissarissen.

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 Raad van Stadlander de benoeming als bestuurder voor onbepaalde tijd in januari 2011 herbevestigd, buiten aanwezigheid van de bestuurder³. 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

³ 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.

aanpassingen vallen ook onder het overgangsrecht WNT en mogen nog tot en met 2017 worden doorgevoerd. Op 1 januari 2016 is daarom zijn salaris verhoogd met 1,25%. Tevens is in de cao in 2016 een eenmalige uitkering van € 900⁴ opgenomen waar de bestuurder eveneens recht op heeft.

Sinds 2015 is de opbouw van pensioen wettelijk afgetopt op € 101.519 (niveau 2016). Op basis van zijn contract uit 2005 heeft de bestuurder recht op pensioenopbouw over zijn hele salaris. De Raad heeft besloten dit te respecteren en de bestuurder te compenseren door de bespaarde pensioenpremies (werkgeversdeel boven de aftoppingsgrens) bruto aan hem uit te betalen, zodat de bestuurder zelf een aanvullende pensioenregeling kan organiseren.

Door deze pensioencompensatie 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 Raad en bestuurder afgesproken om het oude maximumbedrag te respecteren, en de compensatie voor de pensioenaftopping te verlagen met € 992 om zodoende de bezoldiging te fixeren op het oude afgesproken plafond. Vanaf 2018 wordt de pensioencompensatie conform het overgangsrecht afgebouwd.

De Raad heeft, met voorbereidend werk van de remuneratiecommissie, het functioneren in 2016 van de bestuurder beoordeeld. De beoordeling is ondermeer gebaseerd op de prestatieafspraken zoals die jaarlijks met de bestuurder worden gemaakt. Op basis van de afgesproken koers voor de komende vier jaar en de doelstellingen voor 2016, is de verantwoording door de bestuurder daarover besproken. De Raad 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 2016 € 227.196. Dit is inclusief het werkgeversaandeel in pensioenvoorzieningen, compensatie voor de pensioenaftopping en fiscale bijtelling voor privégebruik van een dienstauto.

Bezoldiging bestuurder A.B. Ringersma	2015	2016
Vaste salarislasten	€ 182.983	€ 186.831
Eenmalige salarislasten	€ 900	€ 765
Fiscale bijtelling dienstauto	€ 3.397	€ 3.397
Werkgeverspremie in Fonds Leren en Ontwikkeling Woningcorporaties ⁵	€ 137	€ 140
Werkgeverspremie pensioenvoorziening (loon betaalbaar op termijn)	€ 26.202	€ 22.255
Compensatie pensioenaftopping	€ 13.022	€ 13.673
Totale bezoldiging	€ 226.641	€ 227.061

De bestuurder vervulde in 2016 geen nevenfuncties. De bestuurder dient in de periode 2015 t/m 2017 minimaal 108 PE punten te behalen. In 2015 en 2016 heeft hij in totaal 97 PE punten behaald, waarmee hij op schema ligt.

Bezoldiging commissarissen

De commissarissen krijgen voor hun inspanningen een vergoeding die is gebaseerd op de WNT en de beroepsregeling bezoldiging commissarissen van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De bezoldiging volgens de WNT bedroeg in 2016 in totaal € 97.285⁶. Daarin zijn eventueel belast uitgekeerde reiskostenvergoedingen meegenomen. Per commissaris was de bezoldiging als volgt:

⁴ Voor alle medewerkers van Stadlander is een van deze eenmalige uitkering € 135 netto uitgekeerd via het forfaitaire deel van de werkkostenregeling. Dit geldt ook voor de bestuurder waardoor deze € 135 niet meetelt voor de bezoldiging volgens de WNT. In de intern gehanteerde berekeningen van zijn bezoldiging en de daaruit volgende aftopping van de pensioencompensatie is deze € 135 wel meegeteld.

⁵ Als gevolg van nadere inzichten van de accountant moet de FLOW-premies vanaf 2016 niet meer worden gezien als loon betaalbaar op termijn, maar als loon in het huidige jaar. De FLOW premies is daarom voor 2015 en 2016 apart in beeld gebracht.

⁶ Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

Commissaris	Vergoeding	Reiskosten	Totale bezoldiging
A.M.L. Verpaalen (voorzitter)	€ 19.404	-	€ 19.404
J.H. Mulder	€ 12.936	€ 566	€ 13.502
M.A.M. van Rooij	€ 10.780	€ 346	€ 11.126
M.W. Bakker	€ 10.780	€ 89	€ 10.869
B.P.M. Nefs	€ 12.936	€ 132	€ 13.068
A. de Bruijn	€ 11.858	-	€ 11.858
A.A.J.M. Corsmit	€ 12.936	€ 210	€ 13.146
S.W.M.G. Cloudt	€ 2.156	-	€ 2.156
A.E. Tevel	€ 2.156	-	€ 2.156
Totaal	€ 95.942	€ 1.343	€ 97.285

De bezoldiging van de commissarissen mag volgens de WNT maximaal 15% (voorzitter) of 10% (overige commissarissen) zijn van de WNT-bezoldigingsnorm voor de bestuurder (2016: € 168.000). Bij Stadlander liggen deze percentages lager, namelijk op 11,55% respectievelijk 7,7%. Dit is conform de norm die de VTW hanteert.

Relatie met de accountant en de controller

De Raad is actief betrokken bij de selectie van de 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 Raad speerpunten voor de controle mee aan de accountant. De accountant neemt regulier deel aan de auditcommissie-vergaderingen en de RvC-vergadering over de jaarrekening.

De aanstelling en de beoordeling van de controller is arbeidsrechtelijk een taak van de bestuurder. De Raad heeft een controlereglement vastgesteld. Daarin is formeel geregeld dat de Raad 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 Raad. 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 medewerkers AO/IC die de controller ondersteunen.

De controller is steeds aanwezig bij de vergaderingen van de Raad en rapporteert driemaal per jaar via de Barometer direct aan de Raad over de prestaties binnen Stadlander. Daarnaast heeft de controller zelf rechtstreeks toegang tot de leden, en kunnen de leden desgewenst contact opnemen met de controller. Leden van de Raad hebben dit in 2016 diverse malen 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 wordt 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.

Relatie met de huurdersbelangenverenigingen

De drie op voordracht van de Huurdersverenigingen benoemde commissarissen, hadden in 2016 drie maal overleg met het Platform van Huurdersbelangenverenigingen en de Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom.(HBV's). Daarmee is voldaan aan de wens van de HBV's om frequenter overleg te voeren met de huurderscommissarissen.

In dit deels informeel overleg zijn diverse voor de huurders actuele onderwerpen besproken. Daarbij is ook uitvoerig stilgestaan bij de wijze waarop de HBV's hun inbreng konden hebben in het proces van het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten in onze regio. Belangrijk punt van aandacht

blijft ook steeds de communicatie tussen Stadlander en haar huurders(-belangenverenigingen).

Maatschappelijke visitatie

In opdracht van Stadlander is in de periode mei tot en met november 2016 door Procorp een maatschappelijke visitatie uitgevoerd over de periode 2012 tot en met 2015. In dat kader zijn onder andere ook een drietal commissarissen geïnterviewd. De door Procorp uitgebrachte concept-rapportage is uitgebreid onderwerp van overleg geweest tussen het directieteam en de Raad.

Belanghouders, netwerkpartners en onafhankelijke deskundigen beoordelen het maatschappelijk presteren van Stadlander en haar interne toezicht over de periode 2012-2015 met een (ruime) voldoende. Voor Stadlander betrof dit een roerige periode met grote veranderingen. De Raad vindt - vanuit het oogpunt van deze veranderingen - het een prima prestatie dat er geen onvoldoende in de scorekaart staat. Een voornaam leerpunt is om verwachtingen met belanghouders over de korte en langere termijn beter af te stemmen. De visitatiecommissie herkent de sterke visie, het hoge ambitieniveau en de zeer gestructureerde en professionele organisatie van Stadlander. Als het gaat om het interne toezicht concludeert de visitatiecommissie dat er op een zorgvuldige en actieve wijze met de samenstelling en het functioneren (zelfevaluatie) van de Raad wordt omgegaan. De leden van de Raad zijn open, actief en constructief in de overleggen met interne en externe belanghouders. De Governance Code wordt goed nageleefd, het toetsingskader is actueel en alle benodigde documenten zijn voorhanden.

De Raad kijkt terug op een constructief proces waarin de prestaties en het functioneren van Stadlander door onafhankelijke visitatoren werd beoordeeld. De inzichten uit het visitatierapport vormen, naast de eigen ambities van Stadlander en het toezichtkader, elementen die de Raad betreft in zijn toezicht.

Terugblik

Nadat in 2015 veel aandacht werd besteed aan de nieuwe Woningwet bij Stadlander, werden in 2016 veel van de benodigde veranderingen van kracht. Stadlander herijkte de missie en visie en voerde een reorganisatie door, die ook in 2016 de nodige aandacht van de organisatie vroeg. Huurder centraal, verankering in de samenleving en duurzaam zijn als kernwaarden benoemd, en gelden daarom als leidende uitgangspunten hierbij. Daarnaast is veel tijd gestoken in de transformatie-opgaven voor het vastgoed, regionale samenwerking, de maatschappelijke visitatie en de legitimatie in het algemeen. Ook werd een begin gemaakt met de Volkshuisvestingsadviesraad Zuid West. Een nieuw initiatief van Stadlander dat is bedoeld om de legitimiteit te vergroten. De voorzitter is in 2016 benoemd door de Raad van Commissarissen, waarna een openbare sollicitatieprocedure is gestart om in 2017 juist gekwalificeerde en gemotiveerde mensen te kunnen benoemen in deze raad.

Ondertussen bleef de dienstverlening aan de huurders onverstoord doorgaan, een compliment aan alle medewerkers en leidinggevenden. De Raad heeft het volle vertrouwen dat bestuur, management en organisatie 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 € 91.310.785,-)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.394.680.221	1.337.157.406
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	111.837.134	94.045.480
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.706.929	29.724.584
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.586.574	19.838.431
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.188.908	8.013.542
	1.558.999.766	1.488.779.443
II. Financiële Vaste activa		
1. Andere deelnemingen	500.000	500.000
2. Latente belastingvorderingen	10.754.159	888.335
3. Overige effecten	-	-
4. Te vorderen BWS-subsidies	-	-
5. Overige vorderingen	3.208.005	6.290.504
	14.462.164	7.678.839
Totaal vaste activa	1.573.461.930	1.496.458.282
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	229.344	508.495
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	246.248	1.202.068
3. Overige voorraden	-	-
	475.592	1.710.563
II. Onderhanden projecten	-	14.131
III. Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	1.106.359	1.148.578
2. Gemeenten	107.379	21.110
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.883.827	3.383.985
4. Overige vorderingen	1.461.137	1.948.299
5. Overlopende activa	1.722.303	2.783.531
	7.281.005	9.285.503
IV. Liquide middelen	10.528.073	14.385.278
Totaal vlottende activa	18.284.670	25.395.475
Totaal activa	1.591.746.600	1.521.853.757

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
C. Eigen vermogen		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Herwaarderingsreserves	728.300.240	688.510.614
3. Overige reserve	291.017.976	239.496.817
Totaal eigen vermogen	1.019.318.402	928.007.617
D. Voorzieningen		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	4.923.928	1.545.919
2. Voorziening latente belastingverplichting	-	3.172.904
3. Voorziening reorganisatiekosten	-	-
4. Voorziening deelnemingen	-	-
5. Overige voorzieningen	1.572.129	1.404.251
Totaal voorzieningen	6.496.057	6.123.074
E. Langlopende schulden		
1. Schulden/leningen overheid	-	-
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	455.601.186	475.844.790
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.408.474	31.222.430
4. Overige schulden	220.235	547.253
Totaal langlopende schulden	486.229.895	507.614.473
F. Kortlopende schulden		
1a. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	59.896.586	59.939.995
2. Schulden aan leveranciers	5.934.218	5.111.136
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.493.915	2.200.770
4. Schulden terzake van pensioenen	145.984	168.360
5a. Schulden aan gemeenten	27.316	32.945
5b. Schulden aan gemeente inzake aflossingsverpl. komend jaar	-	98.971
6. Overlopende passiva	11.204.227	12.556.416
Totaal kortlopende schulden	79.702.246	80.108.593
Totaal passiva	1.591.746.600	1.521.853.757

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening (functioneel)

	2016	2015
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1 Huuropbrengsten	100.277.113	98.727.783
2 Opbrengsten servicecontracten	2.612.333	2.668.233
3 Lasten service contracten	-2.614.286	-2.667.241
4 Overheidsbijdragen	-	-
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-22.165.039	-21.665.997
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.995.732	-19.510.238
7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.148.848	-3.950.823
	<u>52.965.541</u>	<u>53.601.717</u>
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatie kosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.071.190	14.231.586
2 Toegerekende organisatie kosten	-158.048	-162.532
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.181.658	-12.240.666
	<u>2.731.484</u>	<u>1.828.388</u>
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1 Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-14.250.164	3.077.746
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.466.974	-2.815.629
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	743.231	477.923
	<u>42.960.041</u>	<u>740.040</u>
K. Netto resultaat overige activiteiten		
1 Opbrengsten overige activiteiten	2.945.287	2.893.070
2 Kosten overige activiteiten	-2.379.130	-2.328.473
	<u>566.157</u>	<u>564.597</u>
L. Overige organisatiekosten	-	-
M. Leefbaarheid	-662.723	-747.017
N. Saldo financiële baten en lasten		
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-170.006
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27.827	-689.649
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.311.510	-21.430.298
	<u>-20.283.683</u>	<u>-22.289.953</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>78.276.817</u>	<u>33.697.772</u>
O. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.033.968	-602.085
P. Resultaat deelnemingen	-	-14.508
Resultaat na belastingen	<u>91.310.785</u>	<u>33.081.179</u>

9.3 Kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016

(directe methode) (x€ 1.000)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
Huren	97.505.250	97.009.747
Vergoedingen	3.803.043	3.857.707
Overheidsontvangsten	-	3.761
Overige bedrijfsontvangsten	991.813	1.298.535
Renteontvangsten	35.282	10.543
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	102.335.388	102.180.293
Erfpacht	688	26.489
Personeelsuitgaven	9.863.844	10.401.039
Onderhoudsuitgaven	20.932.930	22.325.848
Overige bedrijfsuitgaven	8.792.912	10.010.239
Rente uitgaven	21.071.224	21.505.154
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	77.736	44.384
Verhuurderheffing	8.406.098	7.816.347
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	404.599	1.019.673
Vennootschapsbelasting	-477.077	-644.095
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	69.072.954	72.505.078
Kasstroom uit operationele activiteiten	33.262.434	29.675.215
(Des)investeringsactiviteiten enkelvoudig		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.981.920	13.378.159
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.845.224	2.170.045
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-35.545	158.502
Verkoopontvangsten grond	-	242.053
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	14.791.600	15.948.759
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	20.523.657	11.804.154
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.761.339	7.305.350
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.172.038	1.591.684
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.024.744	47.153
Aankoop grond	580.446	488.139
Investerings overig	2.381.579	1.239.534
Externe kosten bij verkoop	111.207	143.863
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	31.555.011	22.619.878
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-16.763.411	-6.671.119
Ontvangsten verbindingen	-	4.222.362
Ontvangsten overig	29.754	-
Uitgaven verbindingen	-	4.073.433
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	29.754	148.929
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-16.733.657	-6.522.191
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000.000	75.000.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb	-	-
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	40.000.000	75.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	60.369.306	82.463.569
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	16.678	15.907
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	60.385.984	82.479.476
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-20.385.984	-7.479.476
Mutatie liquide middelen	-3.857.207	15.673.548
Wijziging kortgeldmutaties	-	-2.444.662
	-3.857.207	13.228.887
Liquide middelen per 1-1	14.385.278	1.156.391
Liquide middelen per 31-12	10.528.073	14.385.279
	-3.857.206	13.228.888

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 Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is aan de Rooseveltlaan 150 te Bergen op Zoom. En staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 20038082. 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. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. 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.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. 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.

Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- *Tot en met 2015 werd het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs dan wel lagere realiseerbare waarde / bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.*
- *Tot en met 2015 werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 213. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.*
- *De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;*
- *Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden door Stadlander gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de verkoop onder voorwaarden plaatsvinden.*
- *De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van 10 jaar. Dit in tegenstelling tot voorgaand jaar waar aansluiting werd gezocht bij de verwachte verkopen met een periode van 5 jaar.*
- *In de jaarrekening 2015 vond classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens per balansdatum. Classificatie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening 2016 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum;*
- *Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd;*
- *Op grond van RJ645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden.*

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 584 miljoen. De overige reserves zijn gestegen van € 343 miljoen naar € 928 miljoen.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de oude grondslag € 11 miljoen,-. Op basis van de nieuwe grondslag van waarden is het resultaat € 33 miljoen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:
Effecten 2015 geconsolideerd (x €1.000,-)

	<u>Eigen Vermogen</u>	<u>Resultaat 2015</u>
Voor stelselwijziging	343.274	11.324
waardemutatie DAEB	582.594	24.449
waardemutatie DAEB deelneming	777	278
waardemutatie Niet- DAEB		59
verkoopresultaat		-4.392
ontrekking reserves	-411.840	
dotatie herwaarderingsreserve	411.840	
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	862	
Voorziening onrendabele investeringen	501	1.363
na verwerking stelselwijziging	<u>928.008</u>	<u>33.081</u>

In 2016 heeft Stadlander een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit.

Hiermee sluit Stadlander aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn dienovereenkomstig aangepast. Aangezien met ingang van verslagjaar 2016 het gehele bezit op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek is gewaardeerd welke als stelselwijziging is verwerkt, heeft deze presentatie wijziging enkel effect op de samenstelling van het vastgoed in exploitatie geclassificeerd. Deze wijziging heeft geen impact op het vermogen en/of het resultaat naar DAEB en niet-DAEB.

Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

- *Op grond van RJ645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:*
 - *Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;*
 - *De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;*
 - *Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.*

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Stadlander aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe RJ645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 9.4 (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

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 jaarrekeningpost.

9.5 Waarderingsgrondslagen

1. Regelgeving

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 jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 9.4 de onderdelen stelselwijzigingen en presentatiewijzigingen. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd zie hiervoor paragraaf 9.4 onderdeel schattingswijzigingen.

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 herstructurerings- 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 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

2.2 Materiële vaste activa

2.2.1 Algemene uitgangspunten

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.

Verwerking van groot onderhoud

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.

2.2.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, 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 bedrijfsonroerend goed 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Stadlander richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als

sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Stadlander waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016').

Stadlander past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stadlander maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Het model voor BOG, MOG, en ZORG kent geen uitpondscenario.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Stadlander heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters algemeen		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie (basis)		0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie (basis)		1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging (basis)		1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (full)	Min.	0,00%	2,50%	2,00%	1,75%	1,50%	1,75%	1,75%
	Max.	3,00%	3,50%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,00%
	Gem.	1,28%	2,70%	2,20%	1,95%	1,70%	1,90%	1,80%

Parameters woongelegenheden

Huurstijging boven inflatie (basis)		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%
-------------------------------------	--	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Parameters woongelegenheden

	2016			2015		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud per EGW	462	1419	904	398	1513	899
Instandhoudingsonderhoud per MGW	464	2020	889	525	2009	900
Mutatieonderhoud per EGW	823	823	823	700	700	700
Mutatieonderhoud per MGW	618	618	618	700	700	700
Beheerkosten per EGW	420	420	420	550	550	550
Beheerkosten per MGW	413	413	413	550	550	550
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,226%	0,263%	0,244%	0,227%	0,262%	0,240%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	3,0%	25,0%	8,4%	5,0%	20,0%	8,4%
Mutatiekans bij uitponen	3,0%	25,0%	7,0%	4,0%	16,1%	6,9%
Mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0
Disconteringsvoet bij doorexpluiten	5,7%	9,4%	7,4%	6,3%	9,5%	7,7%
Disconteringsvoet bij uitponen	6,0%	9,9%	7,8%	6,5%	10,0%	8,2%
Exit yield bij doorexpluiten	4,7%	19,4%	8,2%	5,2%	13,1%	7,9%
Exit yield bij uitponen	5,4%	14,0%	8,6%	5,2%	13,7%	7,4%

Parameters BOG & MOG

	2016			2015		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud per m2	5,0	5,0	5,0	3,0	8,0	5,4
Mutatieonderhoud technisch per m2	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Mutatieonderhoud marketing % van markthuur	14,0%	14,0%	14,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,294%	0,384%	0,361%	0,320%	0,320%	0,320%
Disconteringsvoet	6,0%	22,5%	9,9%	6,2%	24,4%	10,5%
Exit yield	6,0%	28,0%	10,8%	7,0%	100,0%	11,7%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2016			2015		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Instandhoudingsonderhoud per m2	8,0	8,0	8,0	5,0	7,5	5,4
Mutatieonderhoud technisch per m2	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0
Mutatieonderhoud marketing % van markthuur	14,0%	14,0%	14,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,370%	0,370%	0,370%	0,320%	0,320%	0,320%
Disconteringsvoet	6,2%	10,9%	7,4%	6,2%	11,9%	7,8%
Exit yield	3,8%	29,5%	8,8%	5,5%	35,5%	10,5%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een woongelegenheden en 7% voor BOG, MOG, en intramuraal zorgvastgoed. Stadlander kent 4 complexen met erfpacht. Deze erfpachtconstructies konden binnen de regels van het handboek worden ingerekend.

Gewijzigde aannames t.o.v. 2015

In overleg met de externe taxateur zijn op een aantal punten de gehanteerde aannames ten behoeve van de DCF-modellen aangepast. Zo zijn voor de woongelegenheden het mutatieonderhoud en de beheerkosten in lijn met de basis versie van het handboek gebracht. Daarnaast rekent Stadlander bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed nu mutatieonderhoud als losse post in. Daarnaast zijn de normbedragen uit het handboek bijgewerkt naar peildatum 31-12-2016.

Toepassing van de full versie:

Stadlander heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft Stadlander de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Stadlander opereert. De leegwaardes en markthuren zijn, in samenwerking met de externe taxateur, vastgesteld op basis van marktreferenties. De leegwaardestijging is door de externe taxateur vastgesteld op basis

van de gerealiseerde en te verwachten ontwikkelingen in onze regio. De mutatiekans is in eerste instantie de historische mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Voor een deel van de complexen is vastgesteld dat deze historische mutatiecijfers waarschijnlijk geen goed beeld geven van de te verwachten mutatiegraad en deze zijn dan ook aangepast. Stadlander rekent niet met een aanvangsleegstand. De exit yield en de disconteringsvoet zijn vastgesteld op basis van een door de externe taxateur voorgestelde methode. Het onderhoud per VHE is berekend op basis van de normen uit de Vastgoed Taxatiewijzer en indien nodig aangepast op complexniveau.

Impact hantering vrijheids-graden woonegelegenheden	Parameters basis			Parameters full		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Markthuur per VHE	501	1.444	751	298	1.611	645
Leegwaarde per VHE	52.085	468.764	138.393	54.912	355.839	131.100
Leegwaardestijging	0,7%	3,3%	2,1%	0,0%	3,0%	1,9%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	27,8%	8,4%	3,0%	25,0%	7,0%
Exit yield	0,0%	15,3%	7,0%	4,7%	14,0%	8,4%
Disconteringsvoet	6,2%	7,8%	7,2%	6,0%	9,9%	7,8%
Onderhoud per VHE	787	984	888	462	2.020	897
Schematische vrijheid per VHE	0	0	0	-524	0	0
Marktwaarde per VHE	1.262	397.846	105.267	27.836	300.289	96.634

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gebruikte werkwijze taxaties Woningen 2016

Jaarlijks wordt de waardering van een steeds wisselend 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs getaxeerd (leegwaarde en markthuur) en gewaardeerd (marktwaarde in verhuurde staat) op basis van beschikbare referentietransacties op de beleggingsmarkt.

De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door Stadlander zelf getaxeerd en gewaardeerd. Leegwaarde en markthuren worden door de onafhankelijke taxateur gevalideerd, en de waarderingen worden aannemelijke verklaard.

Gebruikte werkwijze taxaties parkeren 2016

In 2016 zijn alle parkeercomplexen door externe onafhankelijke taxateurs getaxeerd en gewaardeerd. Naar verwachting zal vanaf 2017 worden aangesloten op de waarderingmethode van de woningen met een steeds wisselend 1/3 deel dat volledig extern wordt gewaardeerd, en 2/3 deel dat zal worden geupdate danwel aannemelijk zal worden verklaard..

Gebruikte werkwijze taxatie Bedrijfsonroerendgoed, Maatschappelijk vastgoed en Zorgvastgoed (BOG, MOG, ZOG) 2016

Gezien het heterogene karakter van de objecten en complexen in deze vastgoed categorieën en de omvang van de huursom uit deze objecten die meer dan 5% van de totale huursom op portefeuilleniveau betreft, worden alle complexen in deze categorie volledig gewaardeerd of geupdate door externe onafhankelijke taxateurs. In 2016 is circa 2/3 van de portefeuille BOG MOG ZOG volledig getaxeerd en circa 1/3 voorzien van een update. Op deze wijze kan volgend boekjaar het proces worden gecontinueerd waarbij 1/3 deel deze objecten wordt gewaardeerd en 2/3 wordt voorzien van een update.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen

Bepaling Bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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 2016 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.

2.2.3 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 of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

2.2.4 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. Stadlander onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Stadlander het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Stadlander een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

2.2.5 Onroerende en roerende zaken ten diensten van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten diensten 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.

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 vervolgwaaardering 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 2.9.2

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

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. 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 2016 teruggekochte woningen die in het verleden in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV, zie 2.2.4) 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 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

2.9 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.

2.9.1 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.

2.9.2 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%.

2.9.3 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 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,5%. In 2016 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% 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 gevolg 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.

2.9.4 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.

2.10 Langlopende schulden

2.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. 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.

2.10.2 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 van deze regeling 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.

2.10.3 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.

2.11 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 vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Stadlander naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stadlander. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

3.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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.

3.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De inflatie over 2015 bedroeg 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

Onder huuropbrengsten wordt verstaan de te ontvangen netto huren, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van de huurderwing.

3.3 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.

3.4 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 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Stadlander hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De lasten van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten welke gekoppeld zijn aan de FTE's die direct toewijsbaar aan de activiteiten die Stadlander onderneemt, worden direct toegewezen aan de activiteiten. De overige lasten van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden toebedeeld op basis van de hieronder benoemde verdeelsleutel.
- Voor de niet direct toewijsbare lasten wordt de verdeelsleutel gehanteerd welke is gebaseerd op de procentuele verhouding van het aantal FTE's die wel direct toewijsbaar zijn aan de activiteiten die Stadlander onderneemt.

3.8 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.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat 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.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

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 onderhoudsactiviteiten

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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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 en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Stadlander, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

3.14 Overige bedrijfslasten

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

3.15 Waarde veranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardeveranderingen op effecten worden verwerkt op basis van gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

3.16 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Nieuwedael het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

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 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het

incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

3.19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeveranderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

3.20 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

3.21 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

3.22 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

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-afrekbare 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.

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.

Prijrisico

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 treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2016
Bankschuld	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 2,0 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 31,2 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 15,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2016-2017)	€ 26,0 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 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, 2015 en 2016 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Stadlander ook in 2017 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 waarderingsmodellen 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, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 2.2.2. De volgende aspecten met bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde van de woongelegenheden

<u>Parameter/aanpassing</u>	<u>-1,0%</u>	 <u>+1,0%</u>
Leegwaardestijging	-2,1%	2,3%
Leegwaarde	-0,6%	0,6%
Markthuur	-0,1%	0,1%
Mutatiekans	-2,5%	2,3%
Disconteringsvoet	6,4%	-5,6%
Exit yield	2,7%	-1,8%

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. Stadlander heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd conform het handboek:

- 2017 0,5360% van de WOZ waarde
- 2018 t/m 2022 0,5690% van de WOZ waarde
- 2023 t/m 0,5430% van de WOZ waarde

5.1.2 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 2014 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, 2015 en 2016 andere standpunten worden verwerkt dan in de voorliggende jaarrekening. Hierdoor kunnen de acute belastinglast over 2014, 2015 en 2016 en de belastinglatenties gaan afwijken van de cijfers zoals gepresenteerd in deze jaarrekening.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- a. De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde;
- b. 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 geconsolideerde balans

ACTIVA

31-12-2016

A. Materiële vaste activa

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

Stand per 31 december	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	720.633.815	726.058.800	128.140.504	120.305.487
Stelselwijziging	-	-14.931.350	-	2.998.553
Herwaarderings voorafgaand boekjaar	682.076.109	269.511.217	7.529.846	9.803.352
Stelselwijziging	-	412.769.586	-	-1.331.679
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-65.552.518	-58.443.549	-41.624.870	-32.810.296
Stelselwijziging	-	-5.861.094	-	-1.108.355
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-	-191.313.322	-	-
Stelselwijziging	-	191.313.322	-	-
Boekwaarden per 1 januari 2016	1.337.157.406	1.329.103.610	94.045.480	97.857.062
Mutaties 2016				
Investerings		448.552		215.082
Aankopen	2.521.562	37.713		
Verbeteringen	4.704.817	8.388.788	52.783	204.837
Overige investeringen	110.450	177.958		
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-5.835.424	-4.705.666	-2.546.689	-1.306.263
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	2.805.448	1.113.727	1.545.743	535.675
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-5.089.849	-7.524.542	-224.698	-741.905
<i>HERWAARDERINGEN:</i>				
Herwaarderings boekjaar	44.141.394	7.719.682	1.114.842	-599.756
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	6.613.993	-3.430.310	4.340.413	-6.768.932
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	22.276.787	8.842.705	6.254.841	2.039.123
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderinge	-6.682.245	-404.254	-1.913.756	
<u>Naar commercieel vastgoed in exploitatie:</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-5.104.491	-4.167.764	5.104.491	4.167.764
- herwaardering overgeboekt bezit	-4.279.830	-558.518	4.279.830	558.518
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	1.031.922	1.472.962	-1.031.922	-1.472.962
<u>Van commercieel vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	157.046	484.079	-157.046	-484.079
- herwaarderingsdeel overgeboekt bezit	151.234	158.684	-151.234	-158.684
<u>Naar activa ten dienste van</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt			1.279.168	
- waardeverminderingen overgeboekt bezit			-155.112	
Totaal mutaties	57.522.815	8.053.796	17.791.654	-3.811.582
Verkrijgingsprijzen	739.464.562	720.633.815	138.128.052	128.140.504
Herwaarderings	716.999.058	682.076.109	12.548.586	7.529.846
Cum. waardeverminderingen	-61.783.400	-65.552.518	-38.839.504	-41.624.870
Boekwaarden per 31 december	1.394.680.221	1.337.157.406	111.837.134	94.045.480

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.036 woningen, 1.949 garages, 154 bedrijfsruimtes en 95 eenheden maatschappelijk vastgoed opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.017 miljoen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 820 miljoen (2015: € 857 miljoen).

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het WSW zijn voorgeschreven. Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- De in de bedrijfswaardeberekening gehanteerde uitgangspunten en parameters zijn gebaseerd op de korte termijnraming van het CPB voor de eerste 5 prognosejaren. De uitgangspunten en parameters voor de tweede 5-jaarstermijn zijn conform de door het WSW voorgeschreven parameters.
- de jaarlijkse algemene huurverhoging voor 2017 t/m 2021 van resp. 0,60%, 1,07%, 1,53%, 2,00% en 2,00% en de jaren daarna 2,00% (exclusief effecten van harmonisatie en aftopping);
- de ingerekende huurverhoging inclusief effecten van harmonisatie en aftopping bedraagt voor 2017 t/m 2021 resp. 0,46%, 0,81%; 1,19% 1,67% en 2,09%
- de gemiddelde huurderving over 2017 t/m 2021 bedraagt 2,78% rekening houdend met sloop en verkoop (vorig jaar 2,72);
- een mutatiegraad van gemiddeld 6,83% en harmonisatie tot 75,00% van de maximale huur (voorgaand jaar 7,23% en 75,00%);
- jaarlijkse stijging van de lasten van lonen en salarissen van 1,60%, 1,90%, 2,20%, 2,50% en 2,50% voor resp. de jaren 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2016 t/m 2020 resp. 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten van 1,60%, 1,90%, 2,20%, 2,50% en 2,50% voor resp. de jaren 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2016 t/m 2021 resp. 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50%);
- 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%, 1,90%, 2,20%, 2,50% en 2,50% voor resp. de jaren 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021. Voor de jaren daarna 2,50%. (was vorig jaar voor 2016 t/m 2020 resp. 1,60%, 2,02%, 2,31%, 2,52% en 2,50%);
- van de totale salariskosten en de overige bedrijfslasten is 92,2% vastgoed gerelateerd en als zodanig ingerekend in de bedrijfswaarde (was vorig jaar 86,7%);
- 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 5,00%);
- 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 percentage's verhuurderheffing genoemd in de wet van 1 februari 2017 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie verhuurderheffing zijn in de bedrijfswaarde ingerekend en bedragen voor de jaren 2017 t/m 2022 resp. 0,543%, 0,591%, 0,591%, 0,592%, 0,592% 0,593% en voor 2023 en de jaren daarna 0,567% en gelden voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- de verhuurdersheffing is ingerekend voor de volledige looptijd van het complex;

- de saneringsheffing, de heffingsbijdrage AW, de te betalen vennootschapsbelasting evenals de niet vastgoed gerelateerde salariskosten en overige bedrijfslasten maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale 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.

II. Vastgoedbeleggingen	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	33.727.437	35.402.207	28.348.125	26.231.522
Stelselwijziging				862.234
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-4.002.853	-5.267.057	-8.509.694	-4.245.931
Stelselwijziging				
Boekwaarden per 1 januari	29.724.584	30.135.150	19.838.431	22.847.825
Mutaties 2016				
Investerings			22.551.183	12.452.651
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-2.098.925	-1.674.770	-300.000	
Waardeverminderingen desinvesteringen	147.187	215.417		
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	1.934.083	1.048.787	-8.645.485	-4.668.017
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling			-19.935.628	-10.881.829
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen				404.254
- overboek. Commercieel Vastgoed IO naar voorraad/resultaat			78.073	-316.453
Totaal mutaties	-17.655	-410.566	-6.251.857	-3.009.394
Verkrijgingsprijzen	31.628.512	33.727.437	30.741.753	28.348.125
Cum. waardeveranderingen	-1.921.583	-4.002.853	-17.155.179	-8.509.694
Boekwaarden per 31 december	29.706.929	29.724.584	13.586.574	19.838.431

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 248 verhuureenheden opgenomen (2015 265 eenheden). 230 contracten zijn gebaseerd op het principe 'Slimmer kopen, hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10 en 15%.

35 contracten hebben een terugkoopverplichting met prijsgarantie.

In 2011 is besloten om geen woningen meer te verkopen vanuit het principe 'Slimmer kopen'.

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.261,7 miljoen.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Stadlander heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 31,2 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

b. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	17.219.246	17.888.279
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	<u>-9.205.704</u>	<u>-9.185.392</u>
Boekwaarden per 1 januari	8.013.542	8.702.887
Mutaties 2016		
Investerings	2.823.089	756.041
Aankopen		65.482
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen		-1.544.316
Cum.afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen		<u>709.101</u>
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
Afschrijvingen boekjaar	-779.999	-725.711
<u>Van DAED in exploitatie</u>		
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-1.279.168	53.760
- cum.afschrijvingen verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	<u>411.444</u>	<u>-3.702</u>
Totaal mutaties	1.175.366	-689.345
Verkrijgingsprijzen	18.763.167	17.219.246
Cum. afschrijvingen	<u>-9.574.259</u>	<u>-9.205.704</u>
Boekwaarden per 31 december	<u>9.188.908</u>	<u>8.013.542</u>

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

- Opstal lineair 40 jaar
- Inventaris lineair 3-10 jaar
- Vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- Automatisering lineair 3-5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

II. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
1. Andere deelnemingen	500.000	500.000
2. Latente belastingvorderingen	10.754.159	888.335
3. Overige effecten	-	-
4. Te vorderen BWS-subsidies	-	-
5. Overige vorderingen	3.208.005	6.290.504
	14.462.164	7.678.839

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:
Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan één jaar.

II.1 Andere deelnemingen

Commanditaire Vennootschap Cité bv

15%

Begin saldo	-	2.711.538
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel	-	-2.711.538
Eindsaldo	-	-

Tholen Stad Grondexploitatie VOF

Begin saldo	500.000	-
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel	-	500.000
Eindsaldo	500.000	500.000
	500.000	500.000

II.2 Latente belastingvorderingen

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

Verrekenbare tijdelijke verschillen	690.772	888.335
Compensabele verliezen a.g.v. afwaardering fiscale boekwaarde MVA	8.656.000	-
Latentie toekomstige verkopen	1.407.387	-
	10.754.159	888.335

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 2017 betreft €113.543,-

De nominale waarde van de latenties bedraagt ultimo 2016: €33 miljoen

II.3 Overige effecten

Wooninvesteringsfonds

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

II.4 Te vorderen BWS-subsidies

Begin saldo	-	76.809
Af : Mutaties in het boekjaar:	-	-76.809
Eindsaldo	-	-

II.5 Overige vorderingen

Social Finance
Marginverplichting swap ABNAMro
Netboxen afkoop dienstverleningscontract
De Scheldeflat

31-12-2016	31-12-2015
208.005	218.352
1.410.000	1.410.000
1.590.000	2.120.000
-	2.542.152
3.208.005	6.290.504

- Social Finance betreft het saldo van de starters rente leningen die wij hebben vesstrekt aan kopers bij de aankoop van hun eerste woning. In totaal zijn er 21 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. 1/5 deel wordt in 2016 ten laste van het resultaat gebracht. 3/5 deel van deze afkoop staat hier vermeld. 1/5 staat onder de post overlopende activa.
- In 2016 is de Scheldeflat overgedragen aan Stadlander. Deze is vervolgens opgenomen onder Activa in Ontwikkeling.
- Alle posten onder de rubriek Overige vorderingen hebben een looptijd groter dan 1 jaar.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

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

229.344	508.495
246.248	1.202.068
-	-
475.592	1.710.563

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop staat gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

II. ONDERHANDEN PROJECTEN

Saldo per begin boekjaar
Investerings boekjaar
Af : Ontvangen termijnen boekjaar

2016	2015
14.131	260.384
-14.131	-
-	-246.253
-	14.131

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 heeft in 2016 plaatsgevonden.

III. VORDERINGEN

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

31-12-2016	31-12-2015
1.106.359	1.148.578
107.379	21.110
2.883.827	3.383.985
1.461.137	1.948.299
1.722.303	2.783.531
7.281.005	9.285.503

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

1.486.359	1.588.578
-380.000	-440.000
1.106.359	1.148.578

Voorziening wegens oninbaarheid

Begin saldo
Afbboekingen wegens oninbaar
Dotatie
Eindsaldo

440.000	400.000
-501.547	-248.462
441.547	288.462
380.000	440.000

III. 2 GEMEENTEN

Gemeente Bergen op Zoom
Gemeente Steenberg
Gemeente Woensdrecht
Gemeente Tholen

93.342	16.906
4.258	-
3.667	2.350
6.112	1.854
107.379	21.110

	31-12-2016	31-12-2015
III. 3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
VPB voorgaande jaren	1.253.124	2.138.169
VPB huidig jaar	1.630.703	1.245.816
	2.883.827	3.383.985
III. 4 OVERIGE VORDERINGEN		
Debiteuren algemeen	1.461.137	1.948.299
	1.461.137	1.948.299
III. 5 OVERLOPENDE ACTIVA		
Nog te ontvangen rente	-	7.031
Vooruitbetaalde kosten	1.468.664	2.454.770
Te verrekenen met personeel	1.769	5.111
Onderhanden werken med. aanpassingen	-	-
Overige overlopende activa	251.870	316.619
	1.722.303	2.783.531
IV. LIQUIDE MIDDELEN		
Direct opeisbaar:		
Kas	91	3.291
ING	10.488.721	2.344.814
ABN/AMRO	34.505	34.654
RABO	4.756	12.002.519
	10.528.073	14.385.278

PASSIVA

	31-12-2016	31-12-2015
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Herwaarderingsreserve		
b. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal	716.975.431	681.993.107
c. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel	11.324.809	6.517.507
	<u>728.300.240</u>	<u>688.510.614</u>
3. Overige reserves		
a. Algemeen	244.811.364	213.141.014
b. Resultaat boekjaar	46.206.612	26.355.803
	<u>291.017.976</u>	<u>239.496.817</u>
	1.019.318.402	928.007.617

Overeenkomstig artikel 2 van de statuten van Stadlander dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet besteed te worden.

Ultimo 2016 is in totaal € 728.300.238,= aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen. In 2016 is € 9.745.612,= aan de niet-gerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen door des-investeringen) en € 49.535.236,= toegevoegd wegens herwaarderings ten gunste van het eigen vermogen.

2. HERWAARDERINGSRESERVE

	2016	2015
2a. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal		
Stand begin boekjaar	681.993.107	289.565.942
Correctie a.g.v. waardering tegen marktwaarde		392.151.539
Mutatie herwaardering	40.072.173	7.800.168
Realisatie herwaardering sociaal	-5.089.849	-7.524.542
Stand eind boekjaar	<u>716.975.431</u>	<u>681.993.107</u>

2b. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel

Stand begin boekjaar	6.517.507	8.242.314
Correctie a.g.v. waardering tegen marktwaarde		91.889
Mutatie herwaardering	5.032.000	-1.074.792
Realisatie herwaardering commercieel	-224.698	-741.904
Stand eind boekjaar	<u>11.324.809</u>	<u>6.517.507</u>

3. Overige reserves

3a Algemeen

Stand ultimo vorig boekjaar	216.056.456	54.242.401
Jaarresultaat vorig boekjaar	26.355.803	-18.725.658
Stelselwijziging a.g.v. waarden tegen marktwaarde		172.273.267
gerealiseerde herwaardering sociaal huidig boekjaar	5.089.849	7.524.542
gerealiseerde herwaardering commercieel huidig boekjaar	224.698	741.904
Stand eind boekjaar	<u>247.726.806</u>	<u>216.056.456</u>

3a1. Bestemmingsreserve herwaardering deelneming

Stand begin boekjaar	-2.915.442	-3.341.899
Mutatie herwaardering		-72.410
Stelsel wijziging	-	498.867
Stand eind boekjaar	<u>-2.915.442</u>	<u>-2.915.442</u>
	<u>244.811.364</u>	<u>213.141.014</u>

3b. Resultaat boekjaar

- resultaatbestemming herwaardering sociaal vastgoed	91.310.785	33.081.179
- resultaatbestemming herwaardering commercieel vastgoed	-40.072.173	-7.800.168
	<u>-5.032.000</u>	<u>1.074.792</u>
	<u>46.206.612</u>	<u>26.355.803</u>

D. VOORZIENINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	4.923.928	1.545.919
2. Voorziening latente belastingverplichting	-	3.172.904
3. Voorziening reorganisatiekosten	-	-
4. Voorziening deelnemingen	-	-
5. Overige voorzieningen	1.572.129	1.404.251
	6.496.057	6.123.074

Van de voorzieningen is een bedrag van € 2.078.780,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

D1. Voorzieningen onrendabele investeringen

	2016	2015
Stand ultimo vorig boekjaar	1.545.919	8.575.448
Bij: Dotaties boekjaar	12.023.494	1.033.109
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT	-	-1.127.000
Af : Mutaties boekjaar	-8.645.485	-6.434.872
stelselwijziging	-	-500.766
Stand eind boekjaar	4.923.928	1.545.919

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

Begin saldo	3.172.904	2.817.000
Af: Vrijval	-3.172.904	355.904
Eindsaldo	-	3.172.904

D3. Voorziening reorganisatiekosten

Begin saldo	-	1.052.039
Af: Onttrekkingen	-	-1.052.039
Eindsaldo	-	-

D4. Voorziening deelnemingen

Begin saldo	-	3.000.000
Af: Vrijval (aanvullende kapitaal storting)	-	-3.000.000
Eindsaldo	-	-

D5. Overige voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
Planmatig onderhoud VVE's	1.572.129	1.404.251
	1.572.129	1.404.251

D5 VOORZIENING PLANMATIG ONDERHOUD VVE'S

Het verloop van de Overige voorziening Planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-01-16	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2016
Maartenshof	541.211	72.000	-35.178	578.033
Vliethof	168.408	40.450	-19.256	189.602
Het Lint	167.666	25.808	-3.069	190.405
De Vossekuil	130.957	32.834	-8.569	155.222
Dalemhof	263.271	50.267	-22.487	291.051
Luijsterzicht	47.361	10.889	-1.308	56.942
Buitenhof	85.377	35.527	-10.030	110.874
	1.404.251	267.775	-99.897	1.572.129

E. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2016	31-12-2015
1. Schulden/Leningen overheid	-	-
2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	455.601.186	475.844.790
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.408.474	31.222.430
4. Overige schulden	220.235	547.253
	486.229.895	507.614.473

	Stand per 31 december 2016	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	515.497.772	55.723.268	177.236.913	282.537.591
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
	515.497.772	55.723.268	177.236.913	282.537.591

De marktwaarde van de leningsportefeuille bedraagt € 680.225.582,- 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	53.140.281	50.117.905	70.767.951	9.462.644
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
	53.140.281	50.117.905	70.767.951	9.462.644

E1. Schulden/leningen overheid

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

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen overheid kunnen als volgt worden toegelicht:

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	98.971	192.791
Aflossingen lopende leningen	-98.971	-93.820
Saldo einde boekjaar	-	98.971
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-	-98.971
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	-	-

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld	-	98.971
Gemiddelde rente	0,00%	5,49%
Gemiddelde looptijd	-	1
Reële waarde	-	104.448

E2. Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	535.784.785	543.170.441
Nieuwe leningen	35.000.000	75.000.000
Aflossingen lopende leningen	-6.542.678	-5.712.562
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-53.744.335	-62.173.094
Op- of afname variabele leningen	5.000.000	-14.500.000
Saldo einde boekjaar	515.497.772	535.784.785
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-59.896.586	-59.939.995
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	455.601.186	475.844.790

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2016	31-12-2015
<u>Vastrentende leningen</u>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	417.497.772	452.784.785
Gemiddelde rente	3,837%	3,8500%
Gemiddelde looptijd	21	20
Reële waarde	582.194.961	594.705.558
<u>Leningen met variabele rente</u>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	98.000.000	83.000.000
Gemiddelde rente	-0,0361%	0,2616%
Gemiddelde looptijd	3	3
Reële waarde	98.030.621	83.079.175

Voor de variabele rentende leningen is van € 80.000.000,- een

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 31-12-2016	effectiviteit hedge
IRS-9	Rabobank Het Markiezaat	45.000.000	3-1-2011	1-1-2020	3M Euribor	3,5500	-5.622.632	100%
IRS-10	GE Artesia Bank	5.000.000	1-2-2007	1-2-2017	3M Euribor	3,6450	-186.313	100%
IRS-11	Abn-Amro Bank N.V.	5.000.000	1-12-2010	1-12-2019	3M Euribor	4,6908	-743.105	100%
IRS-12	nv BNG	5.000.000	1-9-2010	1-9-2017	3M Euribor	4,5300	-238.403	100%
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-2.474.658	100%
IRS-14	nv BNG	5.000.000	1-2-2009	1-2-2019	3M Euribor	4,6120	-722.646	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-1.797.938	100%
IRS-16	nv BNG	5.000.000	15-9-2009	15-3-2018	3M Euribor	4,4750	-466.272	100%
							-12.251.967	

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 3,279%. 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 13,5564 jaar.

	2016	2015
E3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		
verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	31.222.430	32.175.372
Bij: verkochte onroerende zaken onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.339	19.707
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.004.808	-1.523.807
Af: waardevermindering restant portefeuille	1.154.513	551.158
Saldo einde boekjaar	30.408.474	31.222.430

E4. Overige schulden

E4.a Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	159.903	150.078
Mutaties in het boekjaar:	-	-
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	-4.554	9.825
Saldo bijgeboekte / betaalde rente	-	-
Saldo einde boekjaar	155.349	159.903

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.

E4.c ING Lease Netboxen

Saldo begin boekjaar	387.350	-
Mutaties in het boekjaar :	-322.464	387.350
Saldo einde boekjaar	64.886	387.350

	31-12-2016	31-12-2015
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1a. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	59.896.586	59.939.995
2. Schulden aan leveranciers	5.934.218	5.111.136
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.493.915	2.200.770
4. Schulden terzake van pensioenen	145.984	168.360
5a. Schulden aan gemeenten	27.316	32.945
5b. Schulden aan gemeente inzake aflossingsverpl. komend jaar	-	98.971
6. Overlopende passiva	11.204.227	12.556.416
	79.702.246	80.108.593

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	2.213.274	1.979.261
- Loonbelasting	155.938	166.184
- Vennootschapsbelasting	-	15.191
- Premies sociale verzekeringen	84.394	80.333
	2.453.606	2.240.969

	31-12-2016	31-12-2015
F6. OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	8.608.143	9.367.332
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.416.700	1.549.369
Te verrekenen service- en stookkosten	476.857	478.387
Lease kosten Netboxen 2016	285.820	519.090
Overige nog te betalen posten	194.475	333.168
Overige overlopende posten	222.231	309.070
	<u>11.204.226</u>	<u>12.556.416</u>

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 2016 bedraagt dit obligo € 19,6 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.

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 huidig personeel. Op basis van de huidige uitgangspunten bedraagt de omvang van deze verplichting per eind 2016 € 245.938,-.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 31,1 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 € 4,8 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 er vanaf februari 2017 een fiscale eenheid met Stadlander Vastgoed B.V..

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 geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2016	2015
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
G1. Huuropbrengsten		
Opbrengst huren van het navolgende bezit :		
Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	86.070.743	84.349.358
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	5.672.351	5.796.816
Niet woongelegenheden Daeb	2.722.495	3.020.672
Niet-Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Niet-Daeb	4.939.945	4.424.203
Niet woongelegenheden Niet-Daeb	2.528.939	2.475.568
Overig		
Overig huur gerelateerde opbrengsten	878.440	749.886
	102.812.913	100.816.503
Af : Huurderving wegens leegstand	-2.535.800	-2.088.720
Totaal opbrengst huren	100.277.113	98.727.783
G2. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.257.692	3.259.942
Af: Derving	-168.502	-114.088
	3.089.190	3.145.854
Te verrekenen met huurders	-476.857	-477.621
Totaal vergoedingen	2.612.333	2.668.233
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. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.614.286	2.667.241
G4. Overheidsbijdragen		
Bijdrage med. aanpassingen	-	-
G5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	5.921.736	6.033.186
Verhuurderheffing	8.483.834	7.860.731
Overige indirecte lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.759.469	7.772.080
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.165.039	21.665.997
G6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	13.890.084	11.065.994
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	7.105.648	8.444.244
Totaal onderhoudslasten	20.995.732	19.510.238
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	3.663.436	2.431.851
Klachten onderhoud	5.704.098	5.098.649
Contractonderhoud	3.656.020	3.098.511
Overig onderhoud	866.530	436.983
	13.890.084	11.065.994
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	7.105.648	8.444.244
G7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	3.363.506	3.306.363
Bijdrage sanersheffing	-	-
Verzekeringskosten	343.795	355.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	441.547	288.462
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.148.848	3.950.823

	2016	2015
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Af: toegerekende organisatiekosten		
Af: toegerekende financieringskosten		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
I. Verkoopopbrengste vastgoedportefeuille		
I1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	11.802.190	13.536.427
Bedrijfsruimtes	269.000	695.159
	12.071.190	14.231.586
I2. Toegerekende organisatie kosten		
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-77.710	-76.528
Overige indirecte kosten	-80.338	-86.004
	-158.048	-162.532
I3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-9.181.658	-12.240.666
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-	-
	-9.181.658	-12.240.666
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.731.484	1.828.388
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
J1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	14.250.164	-3.077.746
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.250.164	-3.077.746
J2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	46.626.791	4.115.896
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.840.183	-6.366.786
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	-	-
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-	-564.739
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.466.974	-2.815.629
J3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	743.231	477.923
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardesprong bij verkoop onder voorwaarden	-	-
Overige	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	743.231	477.923
K. Netto resultaat overige activiteiten		
K1. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst overige administratiekosten	197.866	186.151
Opbrengst dienstverlening	223.024	318.468
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	1.752.929	1.427.488
Overige baten	771.468	960.963
Totaal opbrengst overige activiteiten	2.945.287	2.893.070
K2. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	199.946	236.426
Toegerekende kosten leveringen en werken derden	-	-
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	1.445.890	1.147.762
Overige kosten	733.294	944.285
Totaal kosten overige activiteiten	2.379.130	2.328.473
L. Overige organisatiekosten	-	-

	2016	2015
M. Leefbaarheid	662.723	747.017
N. Saldo financiële baten en lasten		
N1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-170.006
N2. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
N3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Overige financiële vaste activa	-4.570	-707.977
	<u>-4.570</u>	<u>-707.977</u>
Rente op vorderingen	7.689	5.263
Rente rek.courant deelnemers groepsmij	-	-
Rente op liquide middelen	24.708	13.065
	<u>32.397</u>	<u>18.328</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27.827	-689.649
N4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	4.075	9.297
- Leningen kredietinstellingen	20.058.578	21.139.228
- Overige schulden	115.664	110.980
	<u>20.178.317</u>	<u>21.259.505</u>
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Rente rek.courant deelnemers groepsmij	-	-
- Overige schulden	133.193	170.793
	<u>133.193</u>	<u>170.793</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	20.311.510	21.430.298
O. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Acute belastingen 2016</i>	-4.760	-15.191
<i>Acute belastingen voorgaande jaren</i>	-	-
<i>Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2016</i>	963.335	
mutatie latente belastingen in 2016	-197.563	-197.563
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>765.772</u>	<u>-230.990</u>
<i>Actieve Latente belastingen inzake afwaardering per 1-1-2016</i>	0	
mutatie latente belastingen in 2016	8.656.000	8.656.000
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>8.656.000</u>	
<i>Actieve Latente belastingen inzake toek. verkopen 1-1-2016</i>	0	
mutatie latente belastingen in 2016	1.407.387	1.407.387
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>1.407.387</u>	
<i>Passieve Latente belastingen per 1 januari 2016</i>	3.172.904	
mutatie latente belastingen in 2016	-3.172.904	3.172.904
Balans passieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>0</u>	<u>-355.904</u>
Te vorderen betaalde VPB voorgaande jaren		-
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.033.968	-602.085
P. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming ROM Marsaki	-	-14.508
Resultaat deelneming Cite CV	-	-
	<u>-</u>	<u>-14.508</u>

Q. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie

2016**2015**

779.999

725.711

779.999**725.711****R. Lonen en salarissen****R1. Lonen en Salarissen**

Salarissen en toelagen

7.339.381

7.593.584

Ingehuurd personeel

219.902

228.138

7.559.283

7.821.722

Af: Ontvangen ziekengeld

-45.692

-43.138

7.513.591

7.778.584

R2. Sociale lasten

Sociale lasten

1.092.852

1.083.688

R3. Pensioenlasten

Pensioenpremie

1.098.168

1.305.380

R4. Overige personeelskosten

438.207

696.373

Totaal Lonen en salarissen**10.142.818****10.864.025****Werknemers***Gedurende het jaar 2016 had Stadlander gemiddeld 134 werknemers in dienst.**(in 2015 was dit aantal 145)**Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.**Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.***#. Accountantsshonoraria**

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

2016 2015

Controle van de jaarrekening

74.345

55.188

Andere controlewerkzaamheden

40.317

40.813

Fiscale advisering

-

-

114.662**96.001***Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie*

9.8 Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming van € 91.310.785,-)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.393.126.565	1.335.499.844
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	104.037.673	87.547.452
3. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.706.929	29.724.584
4. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.218.784	18.252.454
5. onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.249.742	6.167.856
	1.547.339.693	1.477.192.190
II. Financiële Vaste activa		
1. deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.714.512	10.193.021
2. andere deelnemingen	-	-
3. latente belastingvorderingen	10.754.159	888.335
5. overige effecten	-	-
6. te vorderen BWS-subsidies	-	-
7. overige vorderingen	3.208.005	6.290.504
	24.676.676	17.371.860
Totaal vaste activa	1.572.016.369	1.494.564.050
B. Vlottende activa		
I. voorraden		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	229.344	508.495
2. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	85.239	962.985
3. overige voorraden	-	-
	314.583	1.471.480
II. Onderhanden projecten	-	14.131
III. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.105.277	1.148.527
2. gemeenten	107.379	21.110
3. vorderingen op groepsmaatschappijen	1.645.203	1.602.229
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.883.827	3.383.985
5. overige vorderingen	1.436.703	1.912.680
6. overlopende activa	1.722.303	2.782.826
	8.900.692	10.851.357
IV. Liquide middelen	9.174.026	12.802.250
Totaal vlottende activa	18.389.301	25.139.218
Totaal activa	1.590.405.670	1.519.703.268

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
C. Eigen vermogen		
1. wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. herwaarderingsreserve	728.300.241	688.510.614
3. overige reserves	291.017.975	239.496.817
Totaal eigen vermogen	1.019.318.402	928.007.617
D. Voorzieningen		
1. voorzieningen onrendabele investeringen	4.923.928	1.545.919
2. voorziening latente belastingverplichting	-	3.172.904
3. voorziening reorganisatiekosten	-	-
4. voorziening deelnemingen	-	-
5. overige voorzieningen	1.572.129	1.404.251
Totaal voorzieningen	6.496.057	6.123.074
E. Langlopende schulden		
1. schulden/leningen overheid	-	-
2. schulden/leningen kredietinstellingen	453.343.824	473.569.941
3. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.408.474	31.222.430
4. overige schulden	220.235	547.253
Totaal langlopende schulden	483.972.533	505.339.624
F. Kortlopende schulden		
1. schulden aan kredietinstellingen	59.879.099	59.923.317
2. schulden aan leveranciers	5.904.749	5.066.819
3. schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.125.161	420.916
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	2.453.606	2.145.819
5. schulden ter zake van pensioenen	145.984	128.161
6. schulden aan gemeenten	27.316	131.916
7. overige schulden	-	-
8. overlopende passiva	11.082.763	12.416.005
Totaal kortlopende schulden	80.618.678	80.232.953
Totaal passiva	1.590.405.670	1.519.703.268

9.9 Enkelvoudige winst- en verliesrekening

	2016	2015
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1 Huuropbrengsten	99.563.660	97.991.768
2 Opbrengsten servicecontracten	2.581.350	2.634.264
3 Lasten service contracten	-2.581.350	-2.634.264
4 Overheidsbijdragen	-	-
5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-21.933.283	-21.400.374
6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.846.105	-19.401.203
7 Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.148.848	-3.950.823
	<u>52.635.424</u>	<u>53.239.368</u>
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatie kosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
I. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.002.130	13.886.706
2 Toegerekende organisatie kosten	-155.640	-159.582
3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.133.667	-11.979.105
	<u>2.712.823</u>	<u>1.748.019</u>
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1 Overige waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-13.950.164	3.077.746
2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.089.179	-2.405.395
3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	743.231	477.922
	<u>42.882.246</u>	<u>1.150.273</u>
K. Netto resultaat overige activiteiten		
1 Opbrengsten overige activiteiten	2.698.182	2.342.406
2 Kosten overige activiteiten	-2.357.153	-2.296.090
	<u>341.029</u>	<u>46.316</u>
L. Overige organisatiekosten	-	-
M. Leefbaarheid	-662.723	-747.017
N. Saldo financiële baten en lasten		
1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-170.006
2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.137	-669.092
4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.200.371	-21.318.379
	<u>-20.158.234</u>	<u>-22.157.477</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>77.750.565</u>	<u>33.279.483</u>
O. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.038.728	-586.894
P. Resultaat deelnemingen	521.492	388.590
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	<u>91.310.785</u>	<u>33.081.179</u>

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

9.10.1 Algemene toelichting

Stadlander heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 9.4 Algemene toelichting). De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

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

9.10.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met hoofdstuk 9.5, paragraaf 2.3.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met hoofdstuk 9.5 paragraaf 3.15 in de geconsolideerde jaarrekening.

9.10.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

9.11 Toelichting enkelvoudige balans

ACTIVA

31-12-2016

A. Materiële vaste activa

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 31 december	2016	2015	2016	2015
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	718.599.781	724.024.766	118.808.773	111.887.137
Stelselwijziging	-	-14.931.350	-	2.085.172
Herwaarderings voorafgaand boekjaar	681.993.107	269.229.531	6.517.507	8.982.671
Stelselwijziging	-	412.887.784	-	-1.048.301
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-65.093.044	-58.091.820	-37.778.828	-30.512.676
Stelselwijziging	-	-5.909.619	-	-1.036.871
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-	-190.547.285	-	-
Stelselwijziging	-	190.547.285	-	-
Boekwaarden per 1 januari 2016	1.335.499.844	1.327.209.292	87.547.452	90.357.132
Mutaties 2016				
Investerings		448.552		215.082
Aankopen	2.521.562	37.713		
Verbeteringen	4.704.817	8.388.788	52.783	204.837
Overige investeringen	110.450	177.958		
DESINVESTERINGEN:				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-5.748.480	-4.705.666	-1.931.278	-1.306.263
Terugname waardeverminderingen desinvesteringen	2.732.435	1.113.727	964.392	535.675
Realisatie herwaarderings desinvesteringen	-5.089.849	-7.524.542	-224.698	-741.905
HERWAARDERINGEN:				
Herwaarderings boekjaar	44.200.769	7.800.168	903.404	-1.074.792
WAARDEVERMINDERINGEN:				
Waardeverminderingen boekjaar	6.644.593	-3.274.040	4.340.413	-5.291.994
AFSCHRIJVINGEN :				
Afschrijvingen boekjaar				
OVERBOEKINGEN:				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, verkrijgingsprijs	22.276.787	8.842.705	6.254.841	2.039.123
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderinge	-6.682.245	-404.254	-1.913.756	
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar Commercieel vastgoed IO				
- overboek. Sociaal Vastgoed IO naar voorraad/resultaat				
<u>Naar commercieel vastgoed in exploitatie:</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt	-5.104.491	-4.167.764	5.104.491	4.167.764
- herwaardering overgeboekt bezit	-4.279.830	-558.518	4.279.830	558.518
- waardeverminderingen overgeboekt bezit	1.031.922	1.472.962	-1.031.922	-1.472.962
<u>Van commercieel vastgoed in exploitatie</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit	157.046	484.079	-157.046	-484.079
- herwaarderingsdeel overgeboekt bezit	151.234	158.684	-151.234	-158.684
<u>Naar activa ten dienste van</u>				
- verkrijgingsprijzen overgeboekt				
- waardeverminderingen overgeboekt bezit				
- cum. afschrijvingen verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit				
Totaal mutaties	57.626.721	8.290.552	16.490.221	-2.809.680
Verkrijgingsprijzen	737.517.472	718.599.781	128.132.564	118.808.773
Cum. Herwaarderings	716.975.431	681.993.107	11.324.809	6.517.507
Cum. Waardeverminderingen	-61.366.338	-65.093.044	-35.419.701	-37.778.828
Boekwaarden per 31 december	1.393.126.565	1.335.499.844	104.037.673	87.547.452

Voor de marktwaarde bepaling per 31-12-2015 zijn de waarderingen gebruikt zoals die zijn opgenomen in de verantwoordingsinformatie verslagjaar 2015 ten behoeve van de Autoriteit Woningcorporaties.
Voor de marktwaarde bepaling per 31-12-2014 is rekening gehouden met een marktwaardestijging van 2% in 2015.
Bovenstaande in acht nemend zou de waarde 2014 uit dienen te komen op € 1.308.789.847,= (bij gelijkblijvende gewaardeerde portefeuille).
Het daadwerkelijke verschil bedraagt € 8.290.323,=.

Dit totaal is als volgt ontstaan :	
Gelijkblijvende gewaardeerde portefeuille minus 2%	-26.565.026,21
Geen marktwaardebepaling meer in 2015 wel in 2014 *	25.523.236,90
In 2015 in exploitatie genomen	-7.248.533,80
	-8.290.323,11

* Als gevolg van o.a. sloop en verkopen

II. Vastgoedbeleggingen	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	33.727.437	35.402.207	26.762.148	24.645.545
Stelselwijziging				862.234
Cum. waardeverminderingen voorafgaand boekjaar	-4.002.853	-5.267.057	-8.509.694	-4.245.931
Boekwaarden per 1 januari	29.724.584	30.135.150	18.252.454	21.261.848
Mutaties 2016				
Investerings			22.547.443	12.452.651
<i>DESINVESTERINGEN:</i>				
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen	-2.098.925	-1.674.770		
Waardeverminderingen desinvesteringen	147.187	215.417		
<i>WAARDEVERMINDERINGEN:</i>				
Waardeverminderingen boekjaar	1.934.083	1.048.787	-8.645.485	-4.668.017
<i>OVERBOEKINGEN:</i>				
<u>Vastgoed in ontwikkeling</u>				
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling			-19.935.628	-10.881.829
- activeringen vanuit vastgoed in ontwikkeling, waardeverminderingen				404.254
- overboek. Commercieel Vastgoed IO naar voorraad/resultaat				-316.453
Totaal mutaties	-17.655	-410.566	-6.033.670	-3.009.394
Verkrijgingsprijzen	31.628.512	33.727.437	29.373.963	26.762.148
Cum. waardeverminderingen	-1.921.583	-4.002.853	-17.155.179	-8.509.694
Boekwaarden per 31 december	29.706.929	29.724.584	12.218.784	18.252.454

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	2016	2015
Verkrijgingsprijzen voorafgaand boekjaar	14.862.354	15.535.643
Cum. afschrijvingen voorafgaand boekjaar	-8.694.498	-8.747.470
Boekwaarden per 1 januari	6.167.856	6.788.173
Mutaties 2016		
Investerings	2.823.089	756.041
Aankopen		65.482
<i>DESINVESTERINGEN:</i>		
Verkrijgingsprijzen desinvesteringen		-1.544.316
Cum.afschrijvingen verkrijgingsprijzen desinvesteringen		709.101
<i>AFSCHRIJVINGEN :</i>		
Afschrijvingen boekjaar	-741.203	-652.427
<u>Van DAED in exploitatie</u>		
- verkrijgingsprijzen overgeboekt		49.504
- cum.afschrijvingen verkrijgingsprijzen overgeboekt bezit		-3.702
Totaal mutaties	2.081.886	-620.317
Verkrijgingsprijzen	17.685.443	14.862.354
Cum. afschrijvingen	-9.435.701	-8.694.498
Boekwaarden per 31 december	8.249.742	6.167.856

II. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.714.512	10.193.020
2. Andere deelnemingen	-	-
3. Latente belastingvorderingen	10.754.159	888.335
4. Overige effecten	-	-
5. Te vorderen BWS-subsidies	-	-
6. Overige vorderingen	3.208.005	6.290.504
	24.676.676	17.371.859

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

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Latente belastingvorderingen	Overige effecten	Te vorderen BWS-subsidies	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2016	10.193.020	-	888.335	-	-	6.290.504	17.371.859
- investeringen			10.063.387				10.063.387
- resultaat deelnemingen	521.492						521.492
- nieuwe consolidaties							-
- dividend / rentebijverschrijving							-
- desinvesteringen			-197.563			-3.082.499	-3.280.062
- waardeverminderingen							-
- stelselwijziging							-
Stand per 31 december 2016	10.714.512	-	10.754.159	-	-	3.208.005	24.676.676

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

II.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen :	Aandeel	Result./Mut.boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2016
groepsmaatschappijen			
Stadlander Holding BV	100%	-54	18.466
Stadlander Verhuur BV	100%	-59	17.780
Stadlander Vastgoed BV	100%	573.096	9.905.281
Energiek BV	100%	-62.999	-129.493
Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV	100%	-7.532	469.986
Tholen Com BV	100%	19.040	432.492
		521.492	10.714.512

II.2 Andere deelnemingen

	2016	2015
Commanditaire Vennootschap Cité bv	15%	
Begin saldo	-	2.711.538
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel		-2.711.538
Eindsaldo	-	-
Tholen Stad Grondexploitatie VOF		
Begin saldo	-	-
mutatie: aanpassing n.a.v. afkoopvoorstel	-	-
Eindsaldo	-	-
	-	-

II.3 Latente belastingvorderingen

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

	31-12-2016	31-12-2015
Verrekenbare tijdelijke verschillen	690.772	888.335
Compensabele verliezen a.g.v. afwaardering fiscale boekwaarde MVA	8.656.000	-
Latentie toekomstige verkopen	1.407.387	-
	10.754.159	888.335

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 2017 betreft €113.543,-

De nominale waarde van de latenties bedraagt ultimo 2016: €33 miljoen

II.4 Overige effecten

Wooninvesteringsfonds

	2016	2015
Begin saldo	-	261.000
mutatie: rente bijschrijving en of aflossing	-	-175.259
afwaardering	-	-66.267
Overboeking naar Overige vorderingen	-	-19.474
Eindsaldo	-	-

II.5 Te vorderen BWS-subsidies

Begin saldo	-	76.809
Af : Mutaties in het boekjaar:	-	-76.809
Eindsaldo	-	-

II.6 Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
Social Finance	208.005	218.352
Marginverplichting swap ABNAMro	1.410.000	1.410.000
Netboxen afkoop dienstverleningscontract	1.590.000	2.120.000
De Scheldeflat	-	2.542.152
	3.208.005	6.290.504

- 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 21 van deze leningen versprekt 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. 1/5 deel wordt in 2016 ten laste van het resultaat gebracht. 3/5 deel van deze afkoop staat hier vermeld. 1/5 staat onder de post overlopende activa.

-In 2016 is de Scheldeflat overgedragen aan Stadlander. Deze is vervolgens opgenomen onder Materiële Vaste Activa in exploitatie DAEB aankoop

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

B. VLOTTENDE ACTIVA**I. VOORRADEN**

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

31-12-2016	31-12-2015
229.344	508.495
85.239	962.985
-	-
314.583	1.471.480

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop staat gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

II. ONDERHANDEN PROJECTEN

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

2016	2015
14.131	260.384
-14.131	-
-	-246.253
-	14.131

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 heeft in 2016 plaatsgevonden.

III. VORDERINGEN

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

31-12-2016	31-12-2015
1.105.277	1.148.527
107.379	21.110
1.645.203	1.602.229
2.883.827	3.383.985
1.436.703	1.912.680
1.722.303	2.782.826
8.900.692	10.851.357

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

1.485.277	1.588.527
-380.000	-440.000
1.105.277	1.148.527

Voorziening wegens oninbaarheid

- Saldo begin boekjaar
 Afboekingen wegens oninbaar
 Dotatie
 Saldo eind boekjaar

440.000	400.000
-501.547	-248.462
441.547	288.462
380.000	440.000

III. 2 GEMEENTEN

- Gemeente Bergen op Zoom
 Gemeente Steenbergen
 Gemeente Woensdrecht
 Gemeente Tholen

93.342	16.906
4.258	-
3.667	2.350
6.112	1.854
107.379	21.110

III. 3 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Vorderingen op Energiek bv

Vorderingen op Grondexploitatie Tholenstad b.v.

Vorderingen op Tholen.Com b.v.

Vorderingen op Stadlander Vastgoed bv

31-12-2016	31-12-2015
1.606.203	1.578.229
39.000	24.000
-	-
-	-
1.645.203	1.602.229

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt

0,964% rente per jaar berekend.

Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

III. 4 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

VPB voorgaande jaren

VPB huidig jaar

1.253.124	2.138.169
1.630.703	1.245.816
2.883.827	3.383.985

III. 5 OVERIGE VORDERINGEN

Debiteuren algemeen

1.436.703	1.912.680
1.436.703	1.912.680

III. 6 OVERLOPENDE ACTIVA

Nog te ontvangen rente

Vooruitbetaalde kosten

Te verrekenen met personeel

Onderhanden werken med. aanpassingen

Overige overlopende activa

-	7.031
1.468.664	2.454.770
1.769	5.111
-	-
251.870	315.914
1.722.303	2.782.826

IV. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opeisbaar:

Kas

ING

ABN/AMRO

RABO

91	3.291
9.134.674	761.821
34.505	34.619
4.756	12.002.519
9.174.026	12.802.250

PASSIVA

	31-12-2016	31-12-2015
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Wettelijke en statutaire reserves	186	186
2. Herwaardringsreserve		
b. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal	716.975.431	681.993.107
c. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel	11.324.809	6.517.507
	<u>728.300.241</u>	<u>688.510.614</u>
3. Overige reserves:		
a. Algemeen	244.811.364	213.141.014
b. Resultaat boekjaar na resultaatbestemming	46.206.612	26.355.803
	<u>291.017.975</u>	<u>239.496.817</u>
	1.019.318.402	928.007.617

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 2016 is in totaal € 728.300.238,= aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen. In 2016 is € 9.745.612,= aan de niet-gerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen door des-investeringen) en € 49.535.236,= toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

2. HERWAARDERINGSRESERVE

	2016	2015
2a. Bestemmingsreserve herwaardering sociaal		
Stand begin boekjaar	681.993.107	289.565.942
Correctie a.g.v. waardering tegen marktwaarde	-	392.151.539
Mutatie herwaardering	40.072.173	7.800.168
Realisatie herwaardering sociaal	-5.089.849	-7.524.542
Stand eind boekjaar	<u>716.975.431</u>	<u>681.993.107</u>
2b. Bestemmingsreserve herwaardering commercieel		
Stand begin boekjaar	6.517.507	8.242.314
Correctie a.g.v. waardering tegen marktwaarde	-	91.889
Mutatie herwaardering	5.032.000	-1.074.792
Realisatie herwaardering commercieel	-224.698	-741.904
Stand eind boekjaar	<u>11.324.809</u>	<u>6.517.507</u>

3. OVERIGE RESERVES

3a. Algemeen

Stand ultimo vorig boekjaar	216.056.456	54.242.401
Jaarresultaat vorig boekjaar	26.355.803	-18.725.658
Stelselwijziging a.g.v. waarden tegen marktwaarde	-	172.273.267
gerealiseerde herwaardering sociaal huidig boekjaar	5.089.849	7.524.542
gerealiseerde herwaardering commercieel huidig boekjaar	224.698	741.904
Stand eind boekjaar	<u>247.726.806</u>	<u>216.056.456</u>

3a1. Bestemmingsreserve herwaardering deelneming

Stand begin boekjaar	-2.915.442	-3.341.899
mutatie herwaardering	-	-72.410
stelselwijziging	-	498.867
Stand eind boekjaar	<u>-2.915.442</u>	<u>-2.915.442</u>
	<u>244.811.364</u>	<u>213.141.014</u>

3b. Resultaat boekjaar

- resultaatbestemming herwaardering sociaal vastgoed	91.310.785	33.081.179
- resultaatbestemming herwaardering commercieel vastgoed	-40.072.173	-7.800.168
	<u>-5.032.000</u>	<u>1.074.792</u>
	<u>46.206.612</u>	<u>26.355.803</u>

D. VOORZIENINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
1. Voorzieningen onrendabele investeringen	4.923.928	1.545.919
2. Voorziening latente belastingverplichting	-	3.172.904
3. Voorziening reorganisatiekosten	-	-
4. Voorziening deelnemingen	-	-
5. Overige voorzieningen	1.572.129	1.404.251
	6.496.057	6.123.074

Van de voorzieningen is een bedrag van € 2.078.780,- als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

D1. Voorzieningen onrendabele investeringen

	2016	2015
Stand ultimo vorig boekjaar	1.545.919	8.575.448
Bij: Dotaties boekjaar	12.023.494	1.033.109
Af: correctie op voorgaande jaren genomen ORT		-1.127.000
Af : Mutaties boekjaar	-8.645.485	-6.434.872
stelselwijziging		-500.766
Stand eind boekjaar	4.923.928	1.545.919

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	3.172.904	2.817.000
Af: Vrijval	-3.172.904	355.904
Saldo eind boekjaar	-	3.172.904

D3. Voorziening reorganisatiekosten

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

D4. Voorziening deelnemingen

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

D5. Overige voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
Planmatig onderhoud VVE's	1.572.129	1.404.251
	1.572.129	1.404.251

D5 VOORZIENING PLANMATIG ONDERHOUD VVE'S

Het verloop van de Overige voorziening Planmatig onderhoud VVE's

	Stand per 1-01-16	Dotaties	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2016
Maartenshof	541.211	72.000	-35.178	578.033
Vliethof	168.408	40.450	-19.256	189.602
Het Lint	167.666	25.808	-3.069	190.405
De Vossekuil	130.957	32.834	-8.569	155.222
Dalemhof	263.271	50.267	-22.487	291.051
Luijsterzicht	47.361	10.889	-1.308	56.942
Buitenhof	85.377	35.527	-10.030	110.874
	1.404.251	267.775	-99.897	1.572.129

E. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2016	31-12-2015
1. Schulden/Leningen overheid	-	-
2. Schulden/Leningen kredietinstellingen	453.343.824	473.569.941
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.408.474	31.222.430
4. Overige schulden	220.235	547.253
	483.972.533	505.339.624

	Stand per 31 december 2016	Resterende looptijd 1 jaar	Resterende looptijd > 1 jaar en < 6 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	513.222.923	55.723.268	177.236.913	280.262.742
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
	513.222.923	55.723.268	177.236.913	280.262.742

De marktwaarde van de leningsportefeuille bedraagt € 680.225.582,- 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	53.122.794	50.099.570	70.748.727	9.442.487
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
	53.122.794	50.099.570	70.748.727	9.442.487

E1. Schulden/leningen overheid

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

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen overheid kunnen als volgt worden toegelicht:

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	98.971	192.791
Aflossingen lopende leningen	-98.971	-93.820
Saldo einde boekjaar	-	98.971
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-	-98.971
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	-	-

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen		
Restschuld	-	98.971
Gemiddelde rente	0,00%	5,49%
Gemiddelde looptijd	-	1
Reële waarde	-	104.448

E2. Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen.

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	533.493.258	540.863.007
Nieuwe leningen	35.000.000	75.000.000
Aflossingen lopende leningen	-6.526.000	-5.696.655
Algehele aflossing restsaldo a.g.v. einde looptijd	-53.744.335	-62.173.094
Op- of afname variabele leningen	5.000.000	-14.500.000
Saldo einde boekjaar	513.222.923	533.493.258
Aflossingen komende boekjaar (kortlopende schulden)	-59.879.099	-59.923.317
Saldo einde boekjaar (inclusief aflossingen komend boekjaar)	453.343.824	473.569.941

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	415.222.924	450.493.258
Gemiddelde rente	3,837%	3,8500%
Gemiddelde looptijd	21	20
Reële waarde	582.194.961	594.705.558

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	98.000.000	83.000.000
Gemiddelde rente	-0,0361%	0,2616%
Gemiddelde looptijd	3	3
Reële waarde	98.030.621	83.079.175

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 31-12-2016	effectiviteit hedge
IRS-9	Rabobank Het Markiezaat	45.000.000	3-1-2011	1-1-2020	3M Euribor	3,5500	-5.622.632	100%
IRS-10	GE Artesia Bank	5.000.000	1-2-2007	1-2-2017	3M Euribor	3,6450	-186.313	100%
IRS-11	Abn-Amro Bank N.V.	5.000.000	1-12-2010	1-12-2019	3M Euribor	4,6908	-743.105	100%
IRS-12	nv BNG	5.000.000	1-9-2010	1-9-2017	3M Euribor	4,5300	-238.403	100%
IRS-13	nv BNG	5.000.000	1-12-2009	3-12-2029	3M Euribor	4,8480	-2.474.658	100%
IRS-14	nv BNG	5.000.000	1-2-2009	1-2-2019	3M Euribor	4,6120	-722.646	100%
IRS-15	nv BNG	5.000.000	1-7-2009	1-7-2024	3M Euribor	4,7900	-1.797.938	100%
IRS-16	nv BNG	5.000.000	15-9-2009	15-3-2018	3M Euribor	4,4750	-466.272	100%
							<u>-12.251.967</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 3,279%. 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 13,5564 jaar.

E3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Saldo begin boekjaar	31.222.430	32.175.372
Bij: verkochte onroerende zaken onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.339	19.707
Af: verkochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.004.808	-1.523.807
Af: waardevermindering restant portefeuille	1.154.513	551.158
Saldo einde boekjaar	30.408.474	31.222.430

E4. Overige schulden

E4.a Waarborgsommen

Saldo begin boekjaar (inclusief rente)	159.903	150.078
Mutaties in het boekjaar:	-	-
Saldo ontvangen / terugbetaalde waarborgsommen	-4.554	9.825
Saldo bijgeboekte / betaalde rente	-	-
Saldo einde boekjaar	155.349	159.903

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.

E4.c ING Lease Netboxen

Saldo begin boekjaar	387.350	-
Mutaties in het boekjaar :	-322.464	387.350
Saldo einde boekjaar	64.886	387.350

F. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2016	31-12-2015
1a. Schulden aan kredietinstellingen inzake aflossingsverpl. komend jaar	59.879.099	59.923.317
1b. Schulden aan kredietinstellingen inzake rekening courant	-	-
2. Schulden aan leveranciers	5.904.749	5.066.819
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.125.161	420.916
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.453.606	2.145.819
5. Schulden terzake van pensioenen	145.984	128.161
6a. Schulden aan gemeenten	27.316	32.945
6b. Schulden aan gemeente inzake aflossingsverpl. komend jaar	-	98.971
7. Overige schulden	-	-
8. Overlopende passiva	11.082.763	12.416.005
	80.618.678	80.232.953

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.

	31-12-2016	31-12-2015
<i>4. Belastingen en premies sociale verzekeringen nader uitgesplitst:</i>		
- Omzetbelasting	2.213.274	1.899.302
- Loonbelasting	155.938	166.184
- Vennootschapsbelasting	-	-
- Premies sociale verzekeringen	84.394	80.333
	<u>2.453.606</u>	<u>2.145.819</u>

F8. OVERLOPENDE PASSIVA

Niet vervallen rente	8.608.143	9.367.332
Vooruit ontvangen bedragen huurdebiteuren	1.383.659	1.515.839
Te betalen aandeel vof grondexpl. Tholen	-	-
Te verrekenen service- en stookkosten	476.857	477.621
Lease kosten Netboxen 2016	285.820	519.090
Overige nog te betalen posten	194.475	333.168
Te verrekenen aanvaardingskosten en bewonerskeuzen	-	-
Buurtsparen te verrekenen	-	-
Overige overlopende posten	133.809	202.955
	<u>11.082.763</u>	<u>12.416.005</u>

9.12 Toelichting enkelvoudige winst- en verliesrekening

	2016	2015
G. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
G1. Huuropbrengsten		
Opbrengst huren van het navolgende bezit :		
Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	86.070.743	84.349.358
Onzelfstandige overige wooneenheden Daeb	5.672.351	5.796.816
Niet woongelegenheden Daeb	2.672.540	2.970.897
Niet-Daeb		
Zelfstandige huurwoningen Niet-Daeb	4.926.531	4.406.353
Niet woongelegenheden Niet-Daeb	1.858.030	1.785.231
Overig		
Overig huur gerelateerde opbrengsten	878.440	749.886
	102.078.635	100.058.540
Af : Huurderving wegens leegstand	-2.514.975	-2.066.772
Totaal opbrengst huren	99.563.660	97.991.768
G2. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten	3.225.264	3.225.395
Af: Derving	-167.057	-113.510
	3.058.207	3.111.885
Te verrekenen met huurders	-476.857	-477.621
Totaal vergoedingen	2.581.350	2.634.264
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 die verrekend met de werkelijke kosten.		
G3. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	2.581.350	2.634.264
G4. Overheidsbijdragen		
Bijdrage med. aanpassingen	-	-
G5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	5.921.736	6.059.675
Verhuurderheffing	8.483.834	7.860.731
Overige indirecte lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.527.713	7.479.968
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	21.933.283	21.400.374
G6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	13.792.977	10.956.959
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	7.053.128	8.444.244
Totaal onderhoudslasten	20.846.105	19.401.203
<i>Uitgaven niet-cyclisch onderhoud :</i>		
Mutatie onderhoud	3.656.181	2.431.851
Klachten onderhoud	5.696.091	5.098.649
Contractonderhoud	3.627.540	3.098.511
Overig onderhoud	813.165	327.948
	13.792.977	10.956.959
<i>Uitgaven cyclisch onderhoud :</i>		
Planmatig onderhoud	7.053.128	8.444.244
G7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	3.363.506	3.306.363
Bijdrage sanersheffing	-	-
Verzekeringskosten	343.795	355.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	441.547	288.462
Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.148.848	3.950.823

	2016	2015
H. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Af: toegerekende organisatiekosten		
Af: toegerekende financieringskosten		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
I. Verkoopopbrengste vastgoedportefeuille		
I1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voormalige huurwoningen	11.733.130	13.191.547
Bedrijfsruimtes	269.000	695.159
	12.002.130	13.886.706
I2. Toegerekende organisatie kosten		
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-77.710	-76.528
Overige indirecte kosten	-77.930	-83.054
	-155.640	-159.582
I3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-9.133.667	-11.979.105
Boekwaarde bedrijfsruimtes	-	-
	-9.133.667	-11.979.105
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.712.823	1.748.019
J. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
J1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13.950.164	-3.077.746
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.950.164	-3.077.746
J2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	46.716.766	4.526.129
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.372.413	-6.366.786
Vastgoedbeleggingen in ontwikkelingen	-	-
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-	-564.738
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.089.179	-2.405.395
J3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	743.231	477.922
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardesprong bij verkoop onder voorwaarden	-	-
Overige	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	743.231	477.922
K. Netto resultaat overige activiteiten		
K1. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst overige administratiekosten	197.866	186.151
Opbrengst dienstverlening	223.024	318.468
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	1.752.929	1.427.488
Overige baten	524.363	410.299
Totaal opbrengst overige activiteiten	2.698.182	2.342.406
K2. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	199.946	236.426
Toegerekende kosten leveringen en werken derden		
Kosten warmte- en koudeopslaginstallaties	1.445.890	1.147.762
Overige kosten	711.317	911.902
Totaal kosten overige activiteiten	2.357.153	2.296.090
L. Overige organisatiekosten	-	-

	2016	2015
M. Leefbaarheid	662.723	747.017
N. Saldo financiële baten en lasten		
N1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-170.006
N2. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten	-	-
N3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Overige financiële vaste activa	-4.570	-707.977
	<u>-4.570</u>	<u>-707.977</u>
Rente op vorderingen	7.689	5.263
Rente rek.courant deelnemers groepsmij	14.310	20.557
Rente op liquide middelen	24.708	13.065
	<u>46.707</u>	<u>38.885</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.137	-669.092
N4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	4.075	9.297
- Leningen kredietinstellingen	20.058.578	21.139.228
- Overige schulden	115.664	110.980
	<u>20.178.317</u>	<u>21.259.505</u>
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Rente rek.courant deelnemers groepsmij	-	-
- Overige schulden	22.054	58.874
	<u>22.054</u>	<u>58.874</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	20.200.371	21.318.379
O. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
<i>Acute belastingen 2016</i>	-	-
<i>Acute belastingen voorgaande jaren</i>	-	-
<i>Actieve Latente belastingen inzake disagio per 1-1-2016</i>	963.335	
mutatie latente belastingen in 2016	-197.563	-197.563
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>765.772</u>	<u>-230.990</u>
<i>Actieve Latente belastingen inzake afwaardering per 1-1-2016</i>	-	
mutatie latente belastingen in 2016	8.656.000	8.656.000
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>8.656.000</u>	
<i>Actieve Latente belastingen inzake toek. verkopen 1-1-2016</i>	-	
mutatie latente belastingen in 2016	1.407.387	1.407.387
balans actieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>1.407.387</u>	
<i>Passieve Latente belastingen per 1 januari 2016</i>	3.172.904	
mutatie latente belastingen in 2016	-3.172.904	3.172.904
Balans passieve latente belastingen per 31 december 2016	<u>-</u>	<u>-355.904</u>
Te vorderen betaalde VPB voorgaande jaren		-
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	13.038.728	-586.894
P. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelneming ROM Marsaki	-	-14.508
Resultaat deelneming Tholen Com bv	19.040	60.762
Resultaat deelneming Cite CV	-	-
<i>Groepsdeelnemingen :</i>		
Resultaat deelneming Holding BV	-54	-63
Resultaat deelneming Energiek BV	-62.999	-47.676
Resultaat deelneming Verhuur BV	-59	-68
Resultaat deelneming Vastgoed BV	573.096	397.762
Resultaat deelneming grondexploitatie Tholen Stad	-7.532	-7.619
Totaal resultaat deelnemingen	521.492	388.590

Q. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende zaken t.d.v. de exploitatie

2016	2015
741.203	652.427
741.203	652.427

R. Lonen en salarissen**R1. Lonen en Salarissen**

Salarissen en toelagen

Ingehuurd personeel

7.339.381	7.593.584
<u>219.902</u>	<u>228.138</u>
7.559.283	7.821.722
<u>-45.692</u>	<u>-43.138</u>
7.513.591	7.778.584

Af: Ontvangen ziekengeld

R2. Sociale lasten

Sociale lasten

1.092.852	1.083.688
-----------	-----------

R3. Pensioenlasten

Pensioenpremie

1.098.168	1.305.380
-----------	-----------

R4. Overige personeelskosten

438.207	696.373
---------	---------

Totaal Lonen en salarissen

10.142.818	10.864.025
-------------------	-------------------

Werknemers*Gedurende het jaar 2016 had Stadlander gemiddeld 134 werknemers in dienst.**(in 2015 was dit aantal 145)**Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.**Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.***#. Accountants honoraria**

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

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	74.345	55.188
Andere controlewerkzaamheden	40.317	40.813
Fiscale advisering	-	-
	<u>114.662</u>	<u>96.001</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).

S. Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van jaarrekeningrecht, van:

- Bestuurders 227.061,- (voorgaand jaar 226.641,-)
- Commissarissen en voormalige commissarissen 97.286,- (voorgaand jaar 68.832,-)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen
- Beloningen betaalbaar op termijn

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Naam	functie	bezoldigings-klasse	WNT-maximum (bezoldigings-klasse)	WNT-maximum (overgangsrecht)	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)
A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	G	€ 168.000	€ 227.196	€ 204.666	€ -	€ 22.395	€ 227.061	366	1
A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	G	€ 167.000	€ 226.740	€ 200.302	€ -	€ 26.339	€ 226.641	365	1

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	functie in 2016	bezoldigings-klasse	WNT-maximum	2016		2015	
				totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	totale bezoldiging	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)
A.M.L. Verpaalen	voorzitter RvC (v.a 2015)	G	€ 25.200	€ 19.404	366	12.525	365
J.H. Mulder	vice-voorzitter RvC	G	€ 16.800	€ 13.502	366	9.310	365
A.A.J.M. Corsmit	voorzitter auditcommissie	G	€ 16.800	€ 13.146	366	9.498	365
B.P.M. Nefs	lid RvC	G	€ 16.800	€ 13.068	366	9.310	365
A. de Bruijn	lid RvC (vanaf 1-2-2016)	G	€ 15.419	€ 11.858	335	-	0
M.A.M. van Rooij	lid RvC (t/m 31-10-2016)	G	€ 14.038	€ 11.126	305	9.449	365
M.W. Bakker	lid RvC (t/m 31-10-2016)	G	€ 14.038	€ 10.869	305	9.368	365
A.E. Tevel	lid RvC (vanaf 1-11-2016)	G	€ 2.808	€ 2.156	61	-	0
S.W.M.G. Cloudt	lid RvC (vanaf 1-11-2016)	G	€ 2.808	€ 2.156	61	-	0
J. Wagenveld	oud lid RvC (t/m 31-12-2015)	G	€ -	€ -	0	9.372	365
				97.286		68.832	

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Stadlander herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

		2016		2015	
Bestuur		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)
A. B. Ringersma	directeur-bestuurder	€ 214.383	€ 22.395	€ 209.325	€ 26.339

		2015		2015	
Raad van Commissarissen		premie zorgverzekering en 21% btw	Belaste reiskosten incl. 21% btw	premie zorgverzekering en 21% btw	Belaste reiskosten incl. 21% btw
A.M.L. Verpaalen	voorzitter RvC (v.a 2015)	€ 23.479	€ -	€ 15.155	€ -
J.H. Mulder	vice-voorzitter RvC	€ 15.653	€ 685	€ 11.265	€ -
A.A.J.M. Corsmit	voorzitter auditcommissie	€ 16.540	€ 254	€ 11.925	€ 227
B.P.M. Nefs	lid RvC	€ 16.535	€ 160	€ 11.912	€ -
A. de Bruijn	lid RvC (vanaf 1-2-2016)	€ 15.149	€ -	€ -	€ -
M.A.M. van Rooij	lid RvC (t/m 31-10-2016)	€ 13.795	€ 419	€ 11.922	€ 168
M.W. Bakker	lid RvC (t/m 31-10-2016)	€ 13.044	€ 108	€ 11.265	€ 71
A.E. Tevel	lid RvC (vanaf 1-11-2016)	€ 2.609	€ -	€ -	€ -
S.W.M.G. Cloudt	lid RvC (vanaf 1-11-2016)	€ 2.609	€ -	€ -	€ -
J. Wagenveld	oud lid RvC (t/m 31-12-2015)	€ -	€ -	€ 11.912	€ 75
Totaal		€ 119.411	€ 1.626	€ 85.357	€ 541

9.13 Ondertekening jaarrekening

Akkoord door directeur-bestuurder d.d. 19 april 2017

De heer mr. A.B. Ringersma

Vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen d.d. 19 april 2017

De heer A.J.M. Verpaalen (voorzitter)

De heer drs. J.H. Mulder (vice-voorzitter)

De heer dr. S.W.M.G. Cloudt

De heer A.E. Tevel

De heer B.P.M. Nefs

Mevrouw A.C. de Bruijn

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA

Hoofdstuk 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 € 91.310.785,- ten gunste te brengen van de overige reserves onder aftrek van de resultaatbestemming herwaardering. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Hoofdstuk 11. Kengetallen (enkelvoudig)

Totaaloverzicht aantallen bezit per 31-12-2016

	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	13891	489	14380
Onzelfstandig overige wooneenheden	649		649
Garages en parkeerplekken	1186	661	1847
Bedrijfsruimten	15	115	130
Maatschappelijk vastgoed (inc. eigen kantoor)	94		94
	<u>15835</u>	<u>1265</u>	<u>17100</u>

Mutatieoverzicht bezit 2016

Zelfstandige huurwoningen			Onzelfstandige overige wooneenheden		
	Daeb	Niet-Daeb		Daeb	
Aantal begin boekjaar	13950	433	Aantal begin boekjaar	623	
Nieuwbouw	121	27	Nieuwbouw		
Aankoop	77		Aankoop	30	
Verkoop	-76	-6	Verkoop	-2	
Sloop	-146		Sloop		
Overige mutaties	-35	35	Overige mutaties	-2	
	<u>13891</u>	<u>489</u>		<u>649</u>	

Garages en parkeerplaatsen			Bedrijfsruimten		
	Daeb	Niet-Daeb		Daeb	Niet-Daeb
Aantal begin boekjaar	1405	320	Aantal begin boekjaar	14	116
Nieuwbouw	103	22	Nieuwbouw		3
Aankoop			Aankoop	1	
Verkoop	-2	-1	Verkoop		-3
Sloop			Sloop		
Overige mutaties	-320	320	Overige mutaties		-1
	<u>1186</u>	<u>661</u>		<u>15</u>	<u>115</u>

Maatschappelijk vastgoed		
	Daeb	
Aantal begin boekjaar	95	
Nieuwbouw		
Aankoop		
Verkoop		
Sloop		
Overige mutaties	-1	
	<u>94</u>	

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
FINANCIËLE CONTINUITEIT		
- Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal Vermogen)	63,92 %	61,05 %
- ICR (o.b.v. kasstroom betreffende jaar)	2,76	2,78
- DSCR (o.b.v. 2% aflossingsfictie)	2,25	2,28
- Loan-to-value (totaal leningen t.o.v. bedrijfswaarde activa in expl.)	34,28 %	37,5 %
BALANS PER WONING		
- Eigen Vermogen	€ 66.586	€ 60.878
- Waarde per woning	DAEB € 95.100	€ 90.962
	Niet-DAEB € 172.248	€ 159.467
WINST- EN VERLIESREKENING PER WONING		
- Totaal opbrengsten	€ 7.005	€ 6.857
- Overige bedrijfslasten	€ 1.260	€ 4.761
- Jaarresultaat	€ 5.745	€ 2.096