

Stadlander

jaarverslag
2012

Vastgesteld door bestuur
d.d. 25 april 2013

Goedgekeurd door Raad van Commissarissen
d.d. 25 april 2013

inhoud

Hoofdstuk 1. Leefbaarheid	4
Hoofdstuk 2. Participatie & Samenwerking	8
Hoofdstuk 3. Verhuur	12
Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit	19
Hoofdstuk 5. Interne organisatie	27
Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording	31
Hoofdstuk 7. Verklaring van het bestuur	37
Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2012 van de Raad van Commissarissen	38
Hoofdstuk 9. Jaarrekening	47
9.1 Geconsolideerde Balans	50
9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening	51

inleiding



Eind 2011 heeft de organisatorische fusie van Stadlander plaatsgevonden, waardoor 2012 feitelijk het eerste jaar is geweest waarin Stadlander als één organisatie heeft geopereerd. Hoewel wij ons er van bewust zijn dat nog veel zaken beter kunnen, zijn we toch tevreden over de stappen die er in 2012 gezet zijn. De vestigingen hebben zich al heel natuurlijk een plek verworven in ons werkgebied en we zijn druk bezig met de verjonging en het energiezuinig maken van ons woningbezit. Ook intern heeft Stadlander haar zaken goed op orde.

Er is echter veel onzekerheid over de toekomst. Het kabinet heeft extra geld nodig voor de tekorten op de rijksbegroting. Ze legt verhuurders daartoe een belastingmaatregel op in de vorm van een verhuurdersheffing. Deze verhuurdersheffing wordt gecombineerd met boven-inflatoire, inkomensafhankelijke huren, teneinde de verhuurdersheffing te kunnen compenseren. Het blijkt dat deze huurruimte voor Stadlander onvoldoende is. Er zijn andere ingrijpendere maatregelen nodig om de verhuurdersbelasting op te kunnen vangen. Deze maatregelen hebben naast verlaging van de volkshuisvestelijke prestaties, ook betrekking op de organisatie van Stadlander.

Het is dus nog maar de vraag of en in hoeverre Stadlander ook voor de komende jaren het in 2012 als fusiecorporatie ingezette beleid kan continueren. Met deze kennis in het achterhoofd moet dit jaarverslag worden gelezen. Ja, in 2012 gaat het nog allemaal goed, presteren we prima en zijn financieel op orde. Helaas zegt dat nog te weinig over de komende jaren.

Het gaat ons bij Stadlander om de volkshuisvesting: Duurzaam prettig wonen in wijken. Met de komende krimp en met de demografische ontwikkelingen als de vergrijzing, maar ook in verband met de energiekwaliteit, hebben we een hele grote opgave ons bezit te verbeteren en te verjongen. Dit gecombineerd met een uit de wijken en kernen terugtrekkende overheid en andere partijen, moeten we bewoners uitdagen en leren om zelf weer initiatieven te nemen en zaken op te pakken. Met elkaar zaken te ondernemen. Wij Stadlanders zijn trots op wat we afgelopen jaar gedaan hebben om de bewoners van stad en land in West-Brabant en Tholen, de wijken en kernen te kunnen bieden waar het duurzaam prettig wonen is. Wij werken er aan om dit ook naar de toekomst te blijven kunnen bieden.

Ton Ringersma
Bestuurder

Hoofdstuk 1. Leefbaarheid

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

Wat hebben wij in 2012 gedaan?

Om de beleving van leefbaarheid te meten en te presenteren hebben Woningstichting Woensdrecht, Woningstichting Dinteloord en Stadlander zich in 2011 gewend tot de leefbaarheidsmonitor Lemon. Aan de hand van de uitslagen van dit grootschalig leefbaarheidsonderzoek zijn we aan de slag gegaan. Uiteraard is er ook aandacht besteed aan de leefbaarheid, daar waar de score goed was, op peil te houden. In de gebiedsvisies voor 2012 hebben we, vaak samen met voorstellen voor ingrepen in het vastgoed, een aantal initiatieven benoemd. Op basis hiervan is de leefbaarheidskalender per vestiging vastgesteld. Een beknopte opsomming van de leefbaarheidsactiviteiten van de vier vestigingen:

Vestiging Bergen op Zoom West

Voor de jongerenflat Karmel geldt dat wij het strengere handhavingsbeleid hebben voortgezet. Bewoners met een discutabel verleden qua woongedrag zijn geweerd en afwijkend gedrag is besproken en aangepakt met de gemeente en bureau handhaving. In de gebiedsvisies is ook een aantal fysieke ingrepen voorgesteld om in 2013 uit te voeren. In Bergen op Zoom is de samenwerking met tanteLouise-Vivensis (tLV) geïntensiveerd waardoor we het landelijke project "de langste tafel" ook hier mogelijk maakten. Daarnaast vonden we elkaar bij de inzet van de wijkzuster, het openstellen van het parkeerterrein van het ABG voor omwonenden en de inzet van de intermediair consultant van tLV. Traditioneel startte Prins Niles III en zijn Boerenploeg in ons complex Gertrudishof zijn rondgang langs de ouderen en zieken die het vieren van Vastenavond niet zijn vergeten of verleerd. Ook bewoners van omliggende seniorencomplexen waren hierbij van harte welkom. Deze inzet is erg gewaardeerd.

2012 is ook het jaar dat Stadlander het Buurtcultuurfonds in het leven heeft geroepen. Het eerste toegekende project is afkomstig van deze vestiging, namelijk een participatieproject van ouderen en jeugd in wandschilderingen in complex de Sortie.

Hoewel niet strikt leefbaarheid maar wel vermeldenswaardig zijn onze inspanningen voor de Energie Besparende Maatregelen (EBM) projecten. Gebleken is dat er veel energie moet worden ingezet om een groot deel van onze klanten te overtuigen van nut en noodzaak van EBM en de invloed daarvan op hun woonlasten.

In 2012 is het besluit genomen om een groot aantal woningen in de wijk Fort Zeekant over vier jaar te slopen en te herbestemmen voor nieuwbouw. Bewoners van 124 woningen zijn uitgenodigd voor een bewonersavond die weliswaar veel emotie opriep maar ook veel duidelijkheid bracht.

Aansluitend hebben wij met een vertegenwoordiging van deze bewoners afspraken gemaakt over de periode tussen heden en het sloopmoment. Het sociaal plan en het verhelpen van de gebreken aan de woning zijn ter hand genomen. Verder hebben wij afgesproken om elke woning te bezoeken, de zogenaamde "warme opname". Al deze woningen zijn dan ook bezocht door een gebiedsconsulent en een opzichter waarbij enerzijds uitleg is gegeven over het sociaal plan en de achtergrond van de voorgenomen sloop en anderzijds de technische staat van de woning is opgenomen. Gebreken zijn direct na de opname hersteld.

Ook al is een aantal bewoners nog teleurgesteld over het sloopbesluit, men is wel tevreden over onze aanpak en de begeleiding.

Daarnaast hebben wij een aantal kleinere leefbaarheidsacties in het werkgebied gerealiseerd zoals sport en spel in het Amalia-park (Amalia Olympics) in Fort Zeekant, het 55+ festijn ook in deze wijk, opschoondagen en straatspeeldagen.

In de wijk Centrum is vooral ingezet op woongedrag en veiligheid in relatie tot leefbaarheid. Vele overlastdossiers zijn inmiddels afgewikkeld, woonfraude is op zero tolerance basis

aangepakt waar dit maar mogelijk was en gebiedsbeheerders zijn gecoacht om bewoners effectief aan te spreken op gedrag. In de gemeente Woensdrecht is de gebiedsbeheerder gestart met de structurele aanpak van slecht huurdersgedrag. Verder hebben we een samenwerking opgezet met zowel tLV als de Brede Welzijns Instelling (BWI) om samen op te trekken op het gebied van welzijn en leefbaarheid. Dit heeft onder meer geleid tot een betere benutting van de MFC's in Ossendrecht en Putte en een zogenaamd huiskamerproject als pilot in Huijbergen.

Ook de grote input die we als Stadlander hebben geleverd in de verwezenlijking van de dorpsontwikkelingsplannen mag vermeld worden. We zijn hier vooral als kritische maar positieve gesprekspartner en soms als intermediair van zowel het dorpsplatform als de gemeente opgetreden en hebben hier op een goede en prettige manier met alle partners kunnen werken.

Hoe werken we samen?

Op het gebied van leefbaarheid werken we met tal van partijen samen. Natuurlijk zijn de gemeenten met de afdeling handhaving een belangrijke partner, evenals het Veiligheidshuis. Verder zijn we veelvuldig in gesprek met zorg- en welzijnspartners, dorpsplatforms, buurtpreventie en bewonersvertegenwoordigingen.

Ook in 2012 heeft onze samenwerking met Stichting Samenwerken en de toezichthouders geleid tot meer rust en leefbaarheid rondom onze woningen en projecten, tot tevredenheid van onze bewoners.

Vestiging Bergen op Zoom Oost

Wat hebben we in 2012 gedaan?

Het werkgebied van Vestiging Oost is een compact gebied met ruim 17.000 inwoners. Dit is 26% van het totaal aantal inwoners van Bergen op Zoom. Zo'n 4.500 huishoudens, die woonachtig zijn in de wijken Oost en Borgvliet-Langeweg te Bergen op Zoom, zijn klant bij Stadlander. De dynamiek op het gebied van demografie wordt gekenmerkt door een relatief hoog percentage ouderen, weinig jonge bewoners en grote culturele verschillen door een diversiteit aan nationaliteiten. Het opleidingsniveau is lager dan gemiddeld in Bergen op Zoom. Zo ook de inkomens: een hoog percentage inwoners heeft geen inkomen uit arbeid. Fysiek gezien kenmerkt het gebied zich door relatief veel beeldbepalende hoogbouw, verouderde gestapelde bouw en grote eengezinswoningen. Clustering van inwoners met vergelijkbare problematiek op een relatief kleine oppervlakte vraagt om een nieuwe benadering en werkwijze.

Vestiging Oost heeft ervoor gekozen haar werkwijze af te stemmen op de vraagstukken die liggen in het gebied en komen vanuit de klant.

Prioritering van vraagstukken heeft ertoe geleid dat 2012 in het teken stond van het in beweging brengen van bewoners in gebieden waar de complexiteit van de problematiek het grootst was. Buiten Gageldonk-West zijn dat de wijken Gageldonk-Oost en Langeweg. Hier zijn acties ondernomen om de leefbaarheid te vergroten vanuit de eigen kracht van bewoners.

Hoe werken we samen?

Om de vraagstukken vanuit de klant goed te leren kennen is kennis nodig van de klant. Bewonerscommissies spelen hier een belangrijke rol in. Contact versterken met deze commissies, en de huurdersbelangenvereniging, heeft ertoe geleid dat door het gehele gebied bewonerscommissies actief betrokken worden bij activiteiten om de leefbaarheid te vergroten. Gedurende het gehele jaar is ingezet om te gaan werken aan de vraagstukken die uit het gebied komen. De oorzaak van de problematiek achterhalen in plaats van symptoombestrijding maakt dat er preventief ingestoken kan worden. Gezamenlijk optrekken met bewoners en andere organisaties die in het gebied werkzaam zijn, maakt het mogelijk te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en daarmee de missie van Stadlander te realiseren.

Wijk- en buurtinitiatieven

Voor het gebied rondom appartementencomplex 'Heiningen' (Gageldonk-Oost) is een buurtcontract afgesloten. Samen met bewoners, de bewonerscommissie en externe organisaties als gemeente, politie en Saver, is een actie(f) plan opgesteld voor de komende jaren. Bewoners spelen hierin de hoofdrol, organisaties ondersteunen de diverse activiteiten. Bewoners brengen hiermee medebewoners in beweging om zelf actief te werken aan verbetering van hun eigen leefomgeving. Eind 2012 is een start gemaakt met 'Buurtalliantie' in Gageldonk-Oost om, ook weer gezamenlijk met bewoners en organisaties, te komen tot activiteiten in het gehele gebied.

Voor Gageldonk-West heeft 2012 in het teken gestaan van borging. Het sociaal – maatschappelijk programma, waarvan de uitvoering gestart is in 2009, zou in 2012 de afrondende fase bereikt hebben. Voortgang in 2013 is wenselijk om aan te blijven sluiten bij de fysieke herontwikkeling van het gebied. Eind 2012 is het fysieke Masterplan gepresenteerd aan bewoners. Deze nieuwe ontwikkelingen beïnvloeden de sociale cohesie in het gebied. Zorg blijft dan ook uitgaan naar het met elkaar verbinden van bewoners.

Vestiging Tholen

Wat hebben wij in 2012 gedaan?

Eind 2010 is in Scherpenisse, vanwege de verdwenen voorzieningen, een buurtwinkeltje opgestart. De winkel wordt gevoerd door Spar en Sjaloom Zorg levert personeel en begeleiding. Stadlander staat garant voor de huur van het pand. Doel is om de winkel te verplaatsen naar het te bouwen woonservicecentrum. De bouw hiervan is echter vertraagd door bezwaarprocedures waardoor ook in 2012 niet gestart kon worden met de bouw hiervan.

De Goudkaart en Buurtsparen zijn goedlopende leefbaarheidsinitiatieven op het eiland Tholen. Stadlander is inmiddels ver met de doorontwikkeling van dit concept om het uit te breiden naar de overige gemeenten. Verder zijn er nog wat kleinere leefbaarheidsprojecten in verschillende kernen uitgevoerd.

Voor Sint-Maartensdijk West is de sociale kaart in beeld gebracht. Voor deze wijk wil Stadlander insteken op een totale wijkaanpak. Niet alleen ingrepen in de fysieke woonomgeving maar ook ingrepen op sociaal en economisch gebied. De huidige kabinetsplannen hebben er voorlopig toe geleid de plannen te temporiseren in afwachting van meer duidelijkheid over de financierbaarheid van een project met een dergelijke omvang.

Hoe werken we samen?

Afgelopen jaar is veel geïnvesteerd in de samenwerking met gemeente en politie op het gebied van overlast, woonfraude en zorgvragen. De gemeente Tholen gaat zich waarschijnlijk aansluiten bij het Veiligheidshuis Bergen op Zoom. Hiermee is de samenwerking met politie, gemeente en verschillende zorgpartijen geborgd middels een overeenkomst en kunnen gegevens met al deze partijen uitgewisseld worden mocht dit noodzakelijk zijn. Dit betekent ook dat er op regionaalniveau naar de aanpak van dergelijke problemen gekeken kan worden.

Wijk- en buurtinitiatieven

Met de gemeente Tholen zijn in 2012 afspraken gemaakt over het woon- en wijkenfonds. Dit fonds, waaruit allerlei projecten gefinancierd kunnen worden na beoordeling door gemeente en corporatie, gaat in 2013 voor het eerst in werking. Verwachting is dat dit woon- en wijkenfonds er toe zal bijdragen dat meer wijk- en buurtinitiatieven van de grond komen binnen de gemeente.

Vestiging Steenberg

Wat hebben we in 2012 gedaan?

De uitkomsten van het in 2011 gehouden leefbaarheidsonderzoek (Lemon) zijn gedeeld en besproken met alle partijen die daar belang bij hebben, o.a. de gemeente, huurdersbelangenverenigingen, dorpsraden en zorgpartijen. Uit dit onderzoek blijkt dat met name in de kleine kernen waar de voorzieningen teruglopen, de bewoners meer bereid zijn zich in te zetten voor hun woonomgeving. Die betrokkenheid bij de woonomgeving uit zich in een hoger cijfer voor de leefbaarheid. Leefbaarheidsproblemen die acuut ingrijpen noodzakelijk maken, zijn gelukkig niet aan de orde in het werkgebied.

Wijk- en buurtinitiatieven

Eind 2011 is in Lepelstraat een buurtsuper geopend om de teruglopende winkelvoorzieningen te compenseren en de leefbaarheid van Lepelstraat te vergroten. In dit bijzondere project werkt Stadlander samen met de Stichting Zuidwester en de gemeente Bergen op Zoom. De buurtsuper maakt gebruik van het Lekker Makkelijk-concept. Dat is een landelijk initiatief van buurtwinkels, die ervoor zorgen dat inwoners van kleine kernen in hun eigen dorp terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Uitgangspunt is dat de winkel wordt gerund door mensen met een verstandelijke beperking. Zij worden bijgestaan door reïntegranten uit de gemeente en vrijwilligers uit het dorp.

Daarnaast leverde Stadlander ook dit jaar weer een bijdrage aan Bloemrijk Lepelstraat.

Bereikbaarheid van de voorzieningen vanuit het buitengebied is zeer belangrijk en daarom ondersteunt Stadlander dan ook van harte het initiatief van de buurtbus van de Stichting Welzijn Halsteren middels een meerjaarlijkse bijdrage. Verder zijn de diverse bewonerscommissies ondersteund bij initiatieven die de leefbaarheid van de bewoners in de complexen bevorderen.

De Goudkaart en Buurtsparen zijn in de kernen Lepelstraat en Halsteren nog steeds goedlopende leefbaarheidsinitiatieven.

Onze klanten in Halsteren, Lepelstraat en Roosendaal hebben in 2012 kennis gemaakt met onze gebiedsbeheerder en zijn werkzaamheden. Door de continue aanwezigheid in de wijk is hij eerste aanspreekpunt voor de bewoners.

Ook kan hij invloed uitoefenen op de fysieke en sociale woonomgevingen door het actief inspelen op signalen van ongenoegen en onveiligheid.

In Halsteren is vanaf april jl. een nieuwe locatie gevonden, samen met Vraagwijzer, waar wekelijks een spreekuur wordt gehouden door onze gebiedsconsulente. Onze klanten uit Halsteren kunnen derhalve ook in hun eigen woonomgeving met hun vragen of klachten terecht.

In de wijk Steenberg-Zuid is een bijeenkomst gehouden over het thema leefbaarheid. Tijdens deze bijeenkomst, waarbij zowel huurders als kopers aanwezig waren, bleek dat de inwoners van Zuid hun directe woonomgeving zeer waarderen. Zij geven hun wijk een hoger cijfer dan het cijfer dat voor de totale stad Steenberg is gegeven in de Lemon-enquête. Tevens zijn de bewoners in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij missen in de wijk. Een belangrijke uitkomst van deze bijeenkomst was dat de bewoners hun woningen graag energiezuiniger willen hebben.

Aan de Oostdam in Steenberg heeft de bewonerscommissie met behulp van bewoners de ontmoetingsruimte opgeknapt en opnieuw ingericht.

Ook de overige bewonerscommissies in Steenberg zijn ondersteund bij initiatieven die zij ontplooiën om de leefbaarheid in de complexen te bevorderen. De ontmoetingsmomenten die hierdoor ontstaan wordt door de bewoners als zeer waardevol ervaren.

In Kruisland hebben we een bijdrage geleverd aan een initiatief van bewoners om een brandgang te voorzien van verlichting in het kader van de veiligheid.

Hoe werken we samen?

In Wouw is in samenwerking met de dorpsraad en de basisschool een bijdrage geleverd aan een zwerfvuilactie. Ook de bewonerscommissie van Boerhaave in Roosendaal heeft in 2012 een financiële bijdrage gekregen als ondersteuning voor de vele activiteiten die zij organiseren voor de bewoners.

In het kader van de week van de eenzaamheid (thema langste eettafel van Nederland) is op donderdag 27 september 2012 in samenwerking met tanteLouise-Vivensis op

diverse locaties een high tea georganiseerd. Zowel in Halsteren als in Steenberg hebben vele senioren gehoor gegeven aan de uitnodiging voor dit gezellige samenzijn. Het doel om mensen uit alle delen van de samenleving elkaar te laten ontmoeten, met elkaar te praten onder het genot van een hapje, is zeer zeker geslaagd. Dit soort ontmoetingsmomenten kan mensen ertoe aanzetten om elkaar vaker op te zoeken.

Woonfraude en hennepsteelt

Er zijn in 2012 zes rechtszaken gevoerd in verband met woonfraude (overlast in verband met drugs dealen en onderhuur). In twee zaken is Stadlander in het gelijk gesteld. De huurcontracten zijn ontbonden en de woningen ontruimd. In twee zaken was er te weinig bewijs en is de vordering afgewezen. De twee overige zaken zijn nog in behandeling bij de rechter.

In 2012 zijn in het werkgebied van Stadlander 20 hennepkwekerijen ontdekt en ontmanteld. Van de twintig woningen hebben dertien bewoners vrijwillig meegewerkt aan opzegging. Vier woningen zijn ontruimd op last van de Rechtbank en voor drie woningen loopt nog een rechtszaak.

Sinds maart 2012 wordt actief op woonfraude ingezet. Hiervoor is een medewerker woonfraude aangesteld. Gelet op het aantal meldingen is de medewerker met name actief in Bergen op Zoom Oost. Samen met de inzet van wijkbeheerders vindt een eerste onderzoek/beoordeling plaats van ontvangen meldingen.

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

In 2012 zijn in totaal 268 meldingen ontvangen. 116 meldingen zijn definitief afgewikkeld. 152 zaken zijn nog in behandeling. Speerpunt van meldingen zijn (het vermoeden van) inwoning/onderhuur (99 meldingen) en hennepkwekerij (19 meldingen). Onderzoek van meldingen vergt veel inspanning en tijd. Ook buiten kantooruren worden onderzoeken ingesteld.

Hoofdstuk 2. Participatie & Samenwerking

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

Nadat Stadlander in 2009 samen met collega-corporaties de regionale woonvisie presenteerde, is er veel gebeurd.

Waar destijds lang niet iedereen de conclusies onmiddellijk kon omhelzen, wordt de rode draad van deze visie door gemeenten en andere stakeholders inmiddels onderkend. Het belang van de meerledige boodschap: krimp is onontkoombaar op termijn, een groeiscenario nul is al ambitieus genoeg én de noodzaak dat gemeenten en corporaties hun handen ineen slaan en de samenwerking bewust zoeken, dringt steeds meer door in de regio. Om de samenwerking te blijven stimuleren en om te bezien waar we staan, is in 2012 met collega-corporaties afgesproken de regionale woonvisie te herzien en deze in 2013 te presenteren.

Samenwerking huurders / overleg met huurdersplatform

Vestiging Bergen op Zoom West

De samenwerking met de huurdersvereniging in Bergen op Zoom heeft in 2012 een nieuwe impuls gekregen. De bestaande huurdersverenigingen zijn samen gegaan in huurdersvereniging Bergen op Zoom waarmee regulier overleg plaatsvindt. De diverse bewonerscommissies hebben in 2012 een wisselend beeld laten zien. Een deel van de Bergse bewonerscommissies is redelijk goed georganiseerd en betekent een meerwaarde voor haar achterban. Helaas is er ook een deel dat zich in 2012 geprofileerd heeft als een organisatie die vooral aanstuurt op confrontatie, veel eist en weinig geeft en van geen enkele professionalisering wil weten.

We zijn blij te constateren dat de huurdersvereniging hierin gelijk met ons optrekt en ook streeft naar commissies die werkelijk meerwaarde brengen voor de achterban en Stadlander.

Daarnaast hebben we samen met de gemeente Bergen op Zoom opgetrokken waar het de huisvesting van specifieke cases betrof en voor de huisvesting van statushouders. Dit alles heeft geleid tot het behalen van de norm die de landelijke overheid heeft gesteld.

Vestigingen Bergen op Zoom Oost

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

De Huurdersbelangenvereniging Spectrum is onder andere betrokken geweest in de ontwikkelingen in Gageldonk West, het buurtcontract Heiningen en de Buurtalliantie.

Vestiging Steenberg

De vestiging Steenberg werkt samen met de Huurdersverenigingen SRW en Halsteren en Lepelstraat. In 2012 is vooral overlegd over de praktische uitwerking van de fusie en de samenwerking vanuit de nieuwe vestiging. Er wordt om de maand overleg gevoerd met de Huurdersverenigingen. De lijnen met de bestuursleden zijn kort, waardoor praktische zaken snel opgepakt worden. In 2012 hebben zowel de bewoners van de Molenweg als de Oostdam een nieuwe bewonerscommissie opgericht.

Vestiging Tholen

De samenwerking met de huurdersvereniging Samen Sterk op Tholen loopt sinds jaar en dag goed. Regelmatig vinden er overleggen plaats en ook op informele wijze is er regelmatig contact over vraagstukken die bij de huurdersvereniging leven. Door het vertrek van een van de bestuursleden bestaat het bestuur sinds medio 2012 nog maar uit twee leden. Men is naarstig op zoek naar versterking van het bestuur. Ondanks intensieve inspanningen, ook van Stadlander, is het tot op heden niet gelukt om een geschikt bestuurslid te vinden.

Platform huurdersbelangenverenigingen

In 2012 is een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Huurdersvereniging Spectrum, Stichting Huurdersbelang Soomland, (samen opgegaan in Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom) Huurdersbelangenvereniging Halsteren/Lepelstraat, Huurdersbelangenvereniging Putte, Huurdersvereniging SRW, Huurdersvereniging Samen Sterk en Stadlander. In de overeenkomst met het platform is

precies vastgelegd wanneer, waarover en hoe Stadlander overlegt met de huurdersbelangenverenigingen. Ook is vastgelegd welke kosten Stadlander vergoedt. De vijf huurdersorganisaties zijn de officiële overlegpartners van Stadlander.

In het overleg, dat in 2012 regelmatig heeft plaatsgevonden, is onder andere uitvoerig gesproken over het huurbeleid, de projecten, de verkoop, de communicatie met Stadlander en de rol en positie van het platform. In het kader van de Overlegwet is advies gevraagd aan het platform over onder andere het mutatiebeleid en het overlastproces.

Regionale Geschillencommissie

In 2012 zijn er bij de commissie zes klachten van bewoners binnen gekomen. Een klacht is door de commissie niet ontvankelijk verklaard. Bij vier klachten hebben we ter zitting met de bewoners overeenstemming weten te bereiken. Eén geschil loopt nog. De Regionale Geschillencommissie heeft daarom geen uitspraak hoeven doen in 2012.

Samenwerking met de diverse gemeenten

Stadlander, Woningstichting Dinteloord en Woningstichting Woensdrecht vinden dat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Het is noodzakelijk dat gemeenten hun visie en activiteiten met elkaar afstemmen. In 2008 hebben de regionale corporaties hun visie op de woningmarkt afgestemd en op dit moment vindt een herijking van die visie plaats die ook met de verschillende gemeenten wordt besproken. Zonder een regionale visie heeft het volgens de corporaties geen zin om afspraken te maken. Op de thema's zoals bijvoorbeeld leefbaarheid, WMO, huisvesting van de doelgroep en de huisvesting van statushouders wordt op dit moment naar de mening van de corporaties goed samengewerkt en is er geen directe noodzaak of aanleiding om de huidige werkafspraken te herzien. Tot het moment dat er nieuwe prestatieafspraken zijn, willen de corporaties over bouwprojecten graag op projectniveau werkafspraken maken met de gemeente. De totstandkoming van prestatieafspraken is wat de corporaties betreft een ander traject dat loopt naast de concrete (woning)bouwprojecten die in gang gezet zijn. Qua tijdsplan en inhoud hoeven deze elkaar niet in de weg te zitten.

Samenwerking met de gemeente Bergen op Zoom

Door de fusie is Stadlander de enige werkzame corporatie in de gemeente. Verschillende visies en werkwijzen op projecten en beleid zijn in de loop van 2012 gebundeld tot uniforme en soms nieuwe uitgangspunten. Daar waar

tegengestelde belangen of historische afspraken elkaar hierdoor kruisten, leverde dit ook wel eens spanningen op. De complexiteit van de opgaven en vraagstukken (bezuinigingen, stagnerende woningmarkt, krimp, regelgeving, politiek) brengt met zich mee dat definitieve besluitvorming vaak langer duurt dan gepland en soms gewenst is.

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

Belangrijkste wapenfeit van 2012 is het sluiten van de samenwerkingsovereenkomsten voor de stedelijke vernieuwingsopgaven Gageldonk-West, Guido Gezellelaan en herijking Nieuw Borgvliet. Daarnaast was er de feestelijke start bouw van 75 woningen in het Groene Gordijn en de woningen aan de Visserhaven en de oplevering van complex De Statie en de woningen in de Markiezaten De Meander.

Stadlander vindt de volkshuisvestelijke opgave een regionale aangelegenheid. Daarom stellen wij ons nog steeds op het standpunt dat we nieuwe prestatieafspraken alleen kunnen maken als deze een regionale afstemming hebben.

Samenwerking gemeente Tholen

De samenwerking met de gemeente Tholen en Stadlander is erg goed. Regelmatig vindt er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaats. Getracht wordt om de gemaakte prestatieafspraken samen met gemeente binnen de gestelde termijnen uit te werken. Voorbeeld hiervan is het opstarten van een overleg met betrekking tot leefbaarheid/overlast in de kernen. Ook op het gebied van projectontwikkeling is veelvuldig samenwerking en overleg met de gemeente Tholen. Natuurlijk leidt dit regelmatig tot flinke discussies. Echter de verhoudingen zijn zo goed dat hier ruimte voor is en de gespreksmogelijkheid altijd open blijft.

In 2012 zijn het woonzorgcentrum Buitenhof en bijbehorende starterwoningen in Stadszicht II gerealiseerd. Daarnaast heeft Stadlander in Scherpenisse overeenstemming bereikt met de bezwaarmakers tegen het te bouwen woonservicecentrum. Daardoor kon er een start worden gemaakt met de voorbereidingen van dit te bouwen complex.

In Sint-Maartensdijk wordt er in overleg met de gemeente gecommuniceerd richting de bewoners die in het herstructureringsplan West wonen.

Samenwerking met de gemeente Woensdrecht

De samenwerking met de gemeente Woensdrecht is goed te noemen. We vinden in elkaar partners die de toekomst in de dorpen van belang vinden en daar onze inspanningen op willen richten.

In onze zoektocht om de dorpsontwikkelingsplannen meer schwing te geven vonden we elkaar samen met woningstichting Woensdrecht en tanteLouise-Vivensis uitstekend. Op ons initiatief is de vorm van begeleiding van deze projecten geheel anders van opzet geworden.

Samenwerking gemeente Steenberg

In 2012 is de samenwerking met de gemeente Steenberg gecontinueerd en versterkt. De vestiging van een kantoor van Stadlander in Steenberg wordt door de gemeente zeer gewaardeerd. De investeringen in een Brede School in het plangebied Buiten de Veste, de bouw van 34 nul-tredenwoningen op locatie De Bongerd en de vernieuwing van De Vossemere in Nieuw-Vossemeer zijn verder uitgewerkt. Daarnaast wordt in goede harmonie gestudeerd naar mogelijkheden om ook op andere plekken woningen te realiseren.

De samenwerking heeft mede door de gewenste regionale afstemming nog niet geleid tot prestatieafspraken.

Samenwerking gemeente Roosendaal

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

tanteLouise-Vivensis en zorgvastgoed

De bestuurders van tanteLouise-Vivensis en Stadlander hebben in het verleden een intentie-overeenkomst gesloten

om te komen tot een structurele samenwerkingsvorm. In 2012 hebben we verder gewerkt aan de verbreding en verdieping om die samenwerking nader vorm en inhoud te geven. Eind 2011 is een belangrijke stap voorwaarts gezet doordat we -werkend aan het project Vissershaven- de nodige basisdocumenten hebben vastgesteld. Die vormen de leidraad voor de structurele afspraken van onderdelen in de samenwerking. Daarnaast zijn er aan de kant van tanteLouise-Vivensis belangrijke stappen gezet door specifiek te gaan investeren in zogeheten intermediaire consultants. Zij kunnen de verbinding gaan leggen tussen de klanten van Stadlander en de zorgverlening door tanteLouise-Vivensis in het West-Brabantse deel van ons bezit. Op het gebied van extramurale zorgalarmering is er een afspraak gemaakt om te komen tot een eerste concrete uitrol. Stadlander legt een domotica infrastructuur aan in de nieuwbouw en mutatie die rechtstreeks communiceert met tanteLouiseVivensis. Soortgelijke afspraken zijn we aan het maken voor het Zeeuwse deel van ons bezit met de Stichting Voor Regionale Zorgverlening (SVRZ).

Zorgvastgoed en SVRZ

De samenwerkingsrelatie met de Stichting Voor Regionale Zorgverlening komt voort uit de reeds bestaande samenwerking die SVRZ had met Castria Wonen. In de lijn van voorgaande jaren trokken we samen op in de ontwikkeling van woonzorgprojecten. In 2012 hebben we verder gewerkt aan de bouwvoorbereiding van een woonservicecentrum met dorps huis en gymzaal in Scherpenisse. In Tholen hebben we het woonzorgcentrum opgeleverd in het uitbreidingsplan Stadszicht II.

Stadlander, SVRZ en een groot aantal binnen de gemeente Tholen werkzame zorgpartijen maken samen met de gemeente Tholen deel uit van de Stuurgroep Wonen Zorg Welzijn.

Overige zorgpartijen

Stadlander werkt ook nog met andere zorgpartijen en daaraan gerelateerde partners samen. Met sommige partijen heeft Stadlander een directe huurrelatie, andere instellingen zijn maatschappelijke partners in veld. Deze zorgorganisaties zijn onder andere: SDW, Prisma, GGZ WNB, SPB, S&L, Emergis en Het Gors.

Welzijn

WMO loket (Vraagwijzer)

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

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

Regionale Dementie Ondersteuningsnetwerk

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

Het Veiligheidshuis

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

Stichting tanteLouise-Vivensis

De samenwerking met tLV op operationeel niveau is goed te noemen. Bij de route die wij, met instemming van de gemeente Woensdrecht, hebben gelopen om de begeleidingsgroepen van de dorpsplatforms meer professioneel en effectief te maken, hebben wij elkaar goed kunnen vinden. Voorbeelden van verdere samenwerking zijn te vinden in de gezamenlijke benutting van de MFC's in de gemeente Woensdrecht. Daarnaast, samen met de Brede Welzijns Instelling aldaar, mogen ook de pilotprojecten "huiskamer" en "buurtsportcoach" genoemd worden als voorbeelden van samenwerking.

MASS-overleg

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

Hoofdstuk 3. Verhuur

De huurmarkt

Zoals eerder vermeld, hebben we in 2012 hard gewerkt aan de herijking van de Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen. Wat is er veranderd in de periode 2008 tot 2011 in de regio Bergen op Zoom? Wat betreft de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad niet zo veel. De bevolking is iets ouder geworden: in 2008 was 25% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2011 was dit 26%. Het aandeel gezinnen is met 1 procentpunt afgenomen, van 37% in 2008 tot 36% in 2011. Ook de omvang van de primaire doelgroep is met 27% ongeveer gelijk gebleven. De omvang van de sociale doelgroep is mogelijk wat toegenomen.

Het totaal aantal huishoudens is wat meer toegenomen dan verwacht: het gaat om een toename van 1.400 huishoudens in de periode 2008 tot 2011, waarvan 825 huishoudens in de gemeente Bergen op Zoom. Belangrijke verklaringen voor deze sterkere toename zijn de toegenomen levensverwachting (mensen worden steeds ouder) en een positief migratiesaldo.

Een belangrijk verschil tussen de situatie in 2008 en 2011 is de veranderde marktsituatie. Als gevolg van de economische crisis is de dynamiek op de woningmarkt afgenomen. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming beperkt en wordt de huursector mogelijk wat vaker bewoond door hogere inkomens. Mede in relatie tot de economische crisis is ook de beleidscontext veranderd. In 2011 hebben de corporaties onder meer te maken gekregen met de toewijzingsnormen van de EU. In de aankomende periode zullen de plannen in het regeerakkoord van Rutte 2 verder worden uitgewerkt.

De actuele marktsituatie wordt gekleurd door de economische crisis: de dynamiek op de woningmarkt is afgenomen en op de koopmarkt heeft de potentiële koper het voor het uitkiezen. De economische crisis zorgt voor terughoudende woonconsumenten, wat zich uit in een beperkte verhuisgevoelsgeneigdheid. Vooral eigenaar-bewoners stellen hun verhuizing uit, het zijn de kwaliteitszoekers tussen de 35 en 55 jaar (huishoudens die goed wonen, maar beter willen) die het nu laten afweten. Eigenaar-bewoners die wel willen verhuizen hebben moeite met de verkoop van hun woning, mede omdat huurders en starters terughoudend zijn richting de koopsector.

Anno 2011 is de druk op de huursector wat toegenomen. Enerzijds doordat de sociale doelgroep door koopkrachtdaling mogelijk wat in omvang is toegenomen, maar de afgenomen dynamiek op de woningmarkt is een veel belangrijkere verklaring. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming uit de huursector naar de koopsector afgenomen.

Op 31 december 2012 bedroeg het woningbezit van Stadlander 14.575 woningen. Stadlander verhuurt woningen in het goedkope, bereikbare, middeldure en vrije sector huursegment.

Huurprijs	Bergen op Zoom	Tholen	Steenbergen	Roosendaal	Woensdrecht	Etten-Leur / Moerdijk	Totaal	%
< 366,37	1.271	670	336	16	112	3	2.408	16,5
< 561,98	6.617	1.760	1.043	322	367	23	10.132	69,5
< 664,66	1.231	86	144	70	120	1	1.652	11,4
> 664,66	301	9	23	11	39	0	383	2,6
	9.420	2.525	1.546	419	638	27	14.575	100,0

Huurachterstanden/activiteiten huurincasso

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

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

Van de 161 aangezegde ontruiming in 2012 is het in 44 gevallen ook daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen. In elf gevallen leverde de huurder zelf de sleutels in en in 61 zaken is er alsnog een betalingsregeling afgesproken. 45 huurders voldeden na de aangezegde ontruiming direct hun achterstand.

Aan het einde van het boekjaar bedroeg het percentage huurachterstand van de huidige huurders 0,65% van de jaarhuur.

Huurverhoging

Na de perikelen omtrent het al dan niet invoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging is voor de sociale woningbouw de jaarlijkse huurverhoging gemaximaliseerd aan de inflatie. Per 1 juli 2012 heeft Stadlander voor deze categorie de huren verhoogd met 2,3%. In 2012 zijn vijf bezwaarschriften tegen de aangezegde huurverhoging ontvangen. Eén bezwaarschrift is alsnog door de huurder ingetrokken. De overige 4 zijn doorgezet naar de Huurcommissie. In alle vier dossiers heeft de Huurcommissie in verkorte procedure het bezwaar afgewezen en is de huurverhoging akkoord bevonden.

Voor onze sociale woningvoorraad streeft Stadlander er naar om de gemiddelde huur op te trekken naar gemiddeld 75% van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Op dit moment zitten we gemiddeld op 67,4% van de maximale huur (eind 2011: 68,0%). Bij mutatie van een woning zijn we voor het bepalen van de huur voor de nieuwe bewoner natuurlijk afhankelijk van de kwaliteit van die woning / wooncomplex. Ons streven is de huur voor iedere mutatiewoning in overeenstemming met de actuele situatie, te maximaliseren. De huur in percentage van de maximale huur van de mutatiewoning kan dus zowel op, onder als boven 75% liggen.

Voor de woningen die vallen onder het geliberaliseerde segment hanteert Stadlander verhogingen van 1,4%, 2,3% en 2,6 %. Het is ons beleid om bij woningmutatie een marktconforme huur te vragen.

Toewijzingbeleid/ontwikkeling woningzoekenden

Samen met Woningstichting Dinteloord publiceert Stadlander het actuele woningaanbod via de website www.zuidwestwonen.nl. Dit systeem biedt zowel het aanbod-, optie-, loting- en het direct wonen model aan.

Zuidwestwonen.nl hanteert een maximale inschrijfduur van drie jaar. We gaan er echter van uit dat een actief woningzoekende in deze periode een geschikte woning heeft kunnen vinden. Na deze periode vervalt de inschrijving en kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven.

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

Ontwikkeling inschrijvingen

Totaal: 1-1-2011 t/m 31-12-2011	Aantal inschrijvingen beginperiode	Nieuwe inschrijvingen	Aantal uitschrijvingen met reden woning geaccepteerd	Overige uitschrijvingen	Verloop inschrijvingen	Aantal inschrijvingen eindperiode
Gemeente Bergen op Zoom	2.841	1.821	519	1.495	-193	2.648
Gemeente Woensdrecht	309	242	59	194	-11	298
Gemeente Steenberg	670	391	100	349	-58	612
Gemeente Tholen	717	466	217	317	-68	649
Gemeente Roosendaal	232	219	36	191	-8	224
Overige gemeenten ZW-Nederland	343	139	50	161	-72	271
Overig Nederland/Buitenland	855	766	135	663	-32	823
totaal	5.967	4.044	1.116	3.370	-442	5.525

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

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

Toewijzingsmodel	Aantal reacties	Aantal NoGo	Aantal aanbiedingen	Aantal weigeringen	Aantal nieuw verhuurde woningen	% Verdeling naar model
Aanbodmodel	42.686	963	1.772	931	829	75%
Optiemodel		115	296	246	50	4%
Lotingmodel	3.938	66	203	97	106	10%
Directe verhuur	145	2	110	8	102	9%
Bemiddeling			25		25	2%
Totaal	46.769	1.146	2.406	1.282	1.112	100%

De nieuwe toewijzingsregels gaan in tegen de volkshuisvestelijke opgave van Stadlander om alle mensen te helpen die niet zelfstandig aan een woning kunnen komen. Ook als zij een huishoudinkomen boven de € 34.085,- hebben. De beschikking treft vooral gezinnen met bescheiden middeninkomens, zoals dat van politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen. Met een inkomen tussen € 34.085,- en € 43.000,- kunnen zij namelijk geen adequate woning kopen of zich een dure huurwoning veroorloven. Zodra deze gezinnen hun woonbehoefte zien veranderen, bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding of omdat ze vanwege hun werk

moeten verhuizen, worden ze onmiddellijk de dupe. En dat terwijl wij deze huishoudens juist ook heel graag in onze gemêleerde wijken en kernen willen huisvesten. Stadlander blijft de tussen de wal en het schip vallende gezinnen de mogelijkheid bieden om een betaalbare woning te huren. Daarom kiest Stadlander er o.a. voor ruimere inkomensgrenzen te hanteren en de vrije ruimte maximaal te benutten.

Aantal toegewezen woningen	Niet conform Europese beschikking		Niet conform Stadlander		Voorrangs/urgentie-regeling
	> 34.085 Aantal	< 664,66 Percentage	> 43.000 Aantal	<664,66 Percentage	
1.105	120	10,85	15	1,36	4

Aantal nieuwe huurcontracten

In 2012 sloot Stadlander 1.187 huurcontracten af. Het betrof 1.088 bestaande woningen en 99 nieuwbouwhuizen/aangekochte woningen. Het mutatiepercentage ligt op 8,1%

Aantal aanvragen urgentie en daadwerkelijke verlening

In het woonruimte-bemiddelingssysteem zuidwestwonen.nl is ook de huisvesting van urgenten opgenomen. We onderscheiden verschillende urgenties. Een sociale urgentie kan worden aangevraagd bij dreigende dakloosheid en inschrijfduurverlenging. Dit laatste is van toepassing wanneer

er sprake is van relatiebeëindiging. Uiteraard is het aanvragen van een sociale urgentie of inschrijfduurverlenging een aantal spelregels verbonden. Vraagwijzer beoordeelt als extern adviseur de aanvragen en adviseert zuidwestwonen.nl over het wel of niet toekennen van een urgentie.

Naast de urgentieregeling kennen we ook een zogenaamde 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 informeert.

	Aangevraagd 2012	Afgewezen	Woning geaccepteerd/uitgeschreven	Nog niet geholpen 31-12-2012 En urgentie nog actief
Sociale urgentie/ inschrijfduurverlenging	51	37	91	24
Woonzorgindicatie Verhuiskostenindicatie	108	-	61	63
Herstructureerder	13	-	15	4

Afwijzingen woonzorgindicatie en verhuiskostenindicatie zijn niet inzichtelijk omdat dit bij Vraagwijzer/WMO loket gebeurt.

Toewijzing naar rato van samenstelling huishouden, inkomen en huurprijs.

Eenpersoons huishouden		Huurprijs			
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 366,37	> 366,37 ≤ 561,98	> 561,98	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 22.025	51	171	30	252
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 22.025	20	123	44	187
65 jaar en ouder	Tot 20.675	3	54	19	76
65 jaar en ouder	Groter dan 20.675	1	34	14	49
Totaal		75	382	107	564

Tweepersoons huishouden					
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 366,37	> 366,37 ≤ 561,98	> 561,98	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 29.900	9	89	56	154
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 29.900	6	42	43	91
65 jaar en ouder	Tot 28.225	2	18	22	42
65 jaar en ouder	Groter dan 28.225	1	19	18	38
Totaal		18	168	139	325

Drie- en meerpersoons huishouden					
LEEFTIJD	JAARINKOMEN	≤ 366,37	> 366,37 ≤ 561,98	> 561,98	Totaal
Jonger dan 65 jaar	Tot 29.900	1	73	85	159
Jonger dan 65 jaar	Groter dan 29.900		21	35	56
65 jaar en ouder	Tot 28.225			1	1
65 jaar en ouder	Groter dan 28.225				0
Totaal		1	94	121	216

Tijdelijke verhuur – antikraak/leegstandwet

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

Vrije sector huur

Vanwege de nieuwe dynamiek in de woningmarkt krijgt de vrije huursector in toenemende mate een prominenter rol. Dit marktsegment kan de motor worden voor de doorstroming in de woningmarkt. De middeninkomens met een inkomen tussen de € 34.085,- bruto per jaar en € 43.000,- vallen in de huidige markt tussen wal en schip. Zij kunnen niet terecht op de koopmarkt vanwege de aangescherpte hypotheekisen en komen ook niet meer in aanmerking voor een huurwoning in het sociale segment. Daarnaast zullen zij met de nieuwe huurmaatregelen worden geconfronteerd met extra huurverhogingen van 4% boven de inflatie. Vanuit dit perspectief en de opvatting van Stadlander dat leefbare wijken gebaat zijn bij differentiatie in de wijk, zullen wij dit marktsegment in de komende jaren uitbreiden.

In 2012 zijn er twee nieuwbouwprojecten toegevoegd aan de portefeuille vrije sector huur. Het gaat hierbij om zeven nultreden woningen in Markiezaat de Meander en acht woningen in de wijk Gageldonk-West. Ook is er één woning uit de verkoop gehaald en in de vrije sector verhuurd. Hiermee komt het totaal aantal eenheden vrije sector huur uit op 254.

De verhuur in de eerste twee kwartalen van 2012 waren stabiel. De bezettingsgraad van onze portefeuille lag in het eerste kwartaal op 97,7% en in het tweede kwartaal op 96,9%. Het derde kwartaal was het effect van de overheidsmaatregelen met betrekking tot de hypotheekmarkt duidelijk zichtbaar. Dit uitte zich in een verdubbeling van de mutatiegraad in het derde kwartaal. Vanuit de doelgroep (voornamelijk) jongeren in het vrije sector huursegment ontvingen wij beduidend meer huuropzeggingen dan in de eerste twee kwartalen of de jaren ervoor. Voornaamste reden om de huurovereenkomst te ontbinden was de aankoop van een woning. In het vierde kwartaal van 2013 daalde de bezettingsgraad naar 95,6%.

In 2012 zijn in de bestaande voorraad vrije sector huurwoningen 41 woningen vrijgekomen, waarvan twee uit het sociale segment, die reeds zijn verhuurd. Het huurprijsniveau stond in 2012 licht onder druk.

Verkopen

Stadlander voert een actief verkoopbeleid. De verkopen zijn noodzakelijk om liquiditeit te genereren voor de verjongingsopgave en gewenst om het eigenwoningbezit te bevorderen en gedifferentieerde wijken te creëren. Onze doelgroep betreft vooral de startersmarkt. De gemiddelde verkoopsom ligt rond de € 140.000,-. Om in de huidige moeilijke markt de bereikbaarheid van een koopwoning te vergroten voor de starters en de zittende huurders, boden we deze doelgroep de mogelijkheid om gebruik te maken van de Starters Renteregeling. Het betreft een hypotheekregeling waarmee de financieringslast wordt verlaagd waardoor aankoop van een woning beter bereikbaar wordt.

Medio 2012 is het gelabelde verkoopbezit onder de loep genomen. Dit heeft geresulteerd in 1.350 extra woningen die van een verkooplabel zijn voorzien. In totaal zijn er 2.800 woningen verkoop gelabeld.

Mede vanwege de extra verkoop gelabelde woningen zijn er 69 woningen en zes garages verkocht in 2012. De verkopen hebben een netto opbrengst gegenereerd van € 9.456.000,. Acht woningen van de 69 zijn middels de Starters renteregeling verkocht, dit is 11,5% van het totaal aantal verkochte woningen. Bij de Starters Renteregeling ontvangt de koper de eerste tien jaar 20% korting op de hypotheekrente. Stadlander schiet deze rentekorting voor. De koper betaalt dit bedrag terug als hij zijn woning verkoopt of na dertig jaar aan het einde van de hypotheeklooptijd. De starter hoeft de voorgeschoten rentebetalingen in beide gevallen alleen maar terug te betalen als de woning meer waard is geworden. En de terugbetaling zal nooit meer bedragen dan de helft van de waardeverhoging van de woning. De voorgeschoten rentekorting bedraagt €112.000,-.

In totaal verkocht Stadlander 69 woningen. zes daarvan werden teruggekocht in het kader van de Slimmer Kopen regeling. Deze zes zijn allen wederom verkocht. Stadlander verkocht vijf woningen aan zittende huurders. Er zijn geen nieuwbouwwoningen verkocht.

Vereniging van Eigenaren

Stadlander heeft in 2012 het VvE beheer geïntegreerd in de organisatie. De portefeuille van het VvE Beheer bestaat uit 20 VvE's. Van deze 20 VvE's zijn er in 2012 drie nieuwe VvE's toegevoegd. Een daarvan betreft een nieuwbouwcomplex. Tevens is er een VvE vanuit het bestaande bezit geëffectueerd. De derde toevoeging betreft een complex volledig bestaand uit particulier eigenaarschap. Hierin heeft Stadlander geen eigendom. Het appartementencomplex sluit echter aan op een complex van Stadlander.

Tevens beschikt Stadlander over negentien VvE's die extern beheerd worden. In 2013 zullen er drie nieuwbouwcomplexen worden toegevoegd aan het interne VvE beheer en zal naast deze nieuwbouw het totale VvE beheer worden uitgebreid.

In 2013 wordt de VvE activiteit geëvalueerd en zal er een keuze gemaakt worden om het VvE beheer intern te blijven doen of om deze activiteit uit te besteden.

Standplaatsen/woonwagens

Ten aanzien van de woonwagens en standplaatsen maken we het volgende onderscheid:

- Woonwagens en standplaatsen in rechtstreeks bezit bij Stadlander. Dit betreft 40 standplaatsen en 22 woonwagens in de Gemeente Woensdrecht. In 2012 heeft hier één mutatie plaatsgevonden. Onderzocht is onder welke condities dit bezit kan worden overgedragen aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland (SWZWN)
- Woonwagens en standplaatsen in bezit van de Gemeente Bergen op Zoom. De gemeente bezit 92 standplaatsen, zeven huurwagens en zeven koopwagens. De gemeente heeft het voornemen om ze over te dragen aan SWZWN. Stadlander zit hier namens de SWZWN aan tafel om met de gemeente te onderhandelen over de prijs en condities van overdracht.
- De SWZWN heeft vijf standplaatsen op Tholen in beheer. In de SWZWN participeren dertien woningcorporaties. De deelnemers participeren op basis van het aantal in bezit zijnde wooneenheden. Voor Stadlander betekent dit een deelname van 21%.

Institutioneel vastgoed

Stadlander beschikt over een institutionele vastgoedportefeuille. Het betreft 195 huurcontracten met institutionele huurders. Er valt in deze portefeuille een onderscheid te maken tussen maatschappelijk geëngageerde huurders en commercieel verhuurde panden. Deze verdeling betreft ca. 65% maatschappelijk vastgoed (DAEB) en 35% commercieel vastgoed (niet-DAEB).

Gezien de huidige marktomstandigheden ervaart Stadlander een groeiend aantal panden dat leeg staat. Dit heeft met name te maken met de veranderingen in de zorg en in zijn algemeenheid de economische situatie. Daar waar leegstand aan de orde is, wordt getracht een passende oplossing te zoeken, bijvoorbeeld door het transformeren van de eenheid. Tevens zullen panden worden afgestoten indien institutionele panden niet binnen het toekomstbeleid van Stadlander past.

Hoofdstuk 4. Kwaliteit van het woningbezit

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

Nieuwbouw en aankoop bestaand vastgoed

In 2012 zijn 156 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

		Begroting 2012	Realisatie 2012
Bergen op Zoom			
Edisonlaan/Nobellaan	8 eengezinswoningen en 1 atelierruimte	9	9
Markiezzaten/De Meander	8 grondgebonden woningen, sociaal 2 MIVA-woningen 7 middeldure huur	17	17
Panden Sint Catharinaplein, fase 1	3 monumentale panden (verkoop)	3	3
De Statie	52 sociale appartementen	52	52
	6 middeldure appartementen	6	6
	± 500 m ² commerciële ruimten		
	stallingsgarage met 58 plaatsen		
Tholen			
Buitenhof	36 senioren appartementen, waaronder 2 MIVA-woningen	36	36
	3 PG-woongroepen		
Stadszicht 2	33 eengezinswoningen (verkoop)	33	33
totaal		156	156

Wijkontwikkelingen:

Bergen op Zoom

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

Stedelijke vernieuwingsopgaven Bergen op Zoom

In 2012 is overeenstemming bereikt voor de drie grote ISV-projecten te weten Gageldonk-West; Borgvliet en Guido Gezellelaan.

Gageldonk-West

Gageldonk-West is een typische naoorlogse (1954) uitbreidingswijk die aan herstructurering toe is. Gageldonk-West grenst aan het historische stadscentrum en het NS station.

Stadlander is dominant vertegenwoordigd met ca. 1.200 woningen (50% van het totale woningbestand). De opgave is om gedurende een tiental jaar 600 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw in de marktsegmenten sociaal, middeldure huur en koop. Door deze nieuwe mix ontstaat er meer diversiteit in de wijk en kunnen de bewoners daadwerkelijk een wooncarrière maken binnen de wijk.

Voor het Piusplein, het centrum van de wijk, zullen in 2013 concrete plannen worden uitgewerkt. De opgave daarbij is een goed functionerend winkelgebied en zorgvoorzieningen en een wijkgebouw met diverse voorzieningen.

Herstructurering Nieuw Borgvliet

Hier zijn in samenwerking met aannemersbedrijf van Agtmaal concrete afspraken met de gemeente gemaakt over de ontwikkeling van vier bouwlocaties.

Guido Gezellelaan

De Guido Gezellelaan wordt op termijn de doorgaande route naar het centrum voor wie vanuit het zuiden de stad binnenkomt. Om het gebied tussen de Guido Gezellelaan en de Burgemeester Blomlaan te herontwikkelen sloten Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom een samenwerkingsovereenkomst. De gemeente is daarbij verantwoordelijk voor een goede inrichting van de openbare ruimte en zal de Guido Gezellelaan zo inrichten dat de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid verbeteren. Voor Stadlander is het belangrijk een goede aansluiting te vinden met het Groene Gordijn. Stadlander herontwikkelt de oorspronkelijke 216 bestaande appartementen gefaseerd in maximaal 207

eenheden in een periode van 10 jaar. De 207 eenheden maken voor 80% van het totaal deel uit van het sociale segment, de resterende 20% van de vrije sector huur. Drie van de negen appartementsgebouwen zijn in 2008 al gesloopt. Op dit terrein zijn de eerste nieuwbouwappartementen als een verlenging van het Groene Gordijn voorzien. De zes nog bestaande flats worden na groot onderhoud tot ca. 2020 door geëxploiteerd.

Fort-Zeekant

In 2012 is een complex verworven aan de Van Bleiswijkstraat ten behoeve van de ontwikkeling van het Schelde balkon. In 2013 wordt deze ontwikkeling rondom het Scheldeflat en de omgeving Paulus Buyslaan / Schimmelpennincklaan opgepakt.

Warande West

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

In 2012 is gestart met een integrale visie op de legeringsgebouwen C, D en E, gekoppeld aan een nieuwbouwontwikkeling van ca. 25 appartementen in het plangebied het Groene Gordijn, het 4e pilotagesgebouw in het park.

Pleinenplan

Renovatie Rijksmonumentale panden Sint Catharinaplein

In het kader van de drugsproblematiek en het pleinenplan heeft voormalig Wonen West Brabant vijf Rijksmonumentale panden aan het Sint Catharinaplein aangekocht. De aankoop past in onze opvatting dat het centrum versterkt moeten worden. In 2012 zijn de panden met huisnummer 5, 6 en 7 gerenoveerd en verkocht. De renovatie van de panden is de eerste aanzet bij de herontwikkeling van het plein, de openbare ruimte en de herontwikkeling van verzorgingstehuis Huize St. Catharina.

Korenmarkt

In het kader van het versterken van de binnenstad en het pleinenplan is in november 2012 ook een intentie overeengekomen tussen Stadlander en de gemeente om de ontwikkeling van de Korenmarkt vorm te geven.

Veolia-terrein (Zuidoostsingel)

In 2012 heeft de verwerving van het achterliggende binnenterrein van de Veolia-remise plaatsgevonden. De remise was al in bezit van Stadlander. Dit maakt het mogelijk deze inbreidingslocatie integraal te ontwikkelen.

Halsteren

In het kader om de dorpskern vitaal te houden is er intensief overleg met de gemeente over de locatie Vogelenzang. Doel daarbij is behoud van twee supermarkten op deze locatie.

Gemeente Steenbergen

Ontwikkeling nieuw dorpshart Nieuw-Vossemeer

Stadlander is voornemens de kern Nieuw-Vossemeer een flinke impuls te geven. Op de locatie van het complex de Hofjes en het verzorgingshuis de Vossemeren wordt samen met Stichting tante Louise-Vivensis een plan ontwikkeld met 24 intramurale eenheden en zorggeschikte woningen. In 2012 zijn de planologische procedures doorlopen.

Project Brede School Steenbergen

Stadlander is sinds 2009 betrokken bij de ontwikkeling van de 'Brede School Steenbergen'. Het is een mede-initiatief van de gemeente Steenbergen en de Lowys Porquinstichting. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk programma voor een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en mogelijk een Slagwerkschool. In 2011 zijn de financiële haalbaarheid en het ontwerp nader uitgewerkt en is de samenwerking tussen de partijen geconcretiseerd. In 2012 is met de realisatie gestart.

Mollerlocatie / De Bongerd

De opgave voor de realisatie van 34 nultreden woningen op de locatie De Bongerd in Steenbergen is er een met ambitie. Nultreden, energieneutraal en bereikbaar voor de sociale huur. Een stapeling van ambities waarmee Stadlander marktpartijen heeft uitgedaagd om met een integrale aanpak "Slim & Snel" tot nieuwe oplossingen te komen. In december 2012 heeft dit geleid tot een definitieve selectie en aanbesteding.

Gemeente Woensdrecht

14 + 8 woningen De Hoef

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

Raadhuisplein Hoogerheide

In het centrumplan Raadhuisplein van de kern Hoogerheide heeft Stadlander turn key veertien appartementen in het sociale segment verworven.

Gemeente Tholen

St. Maartensdijk-West

In de typische jaren 60 wijk Sint-Maartensdijk-West is Stadlander met 65% van de woningen ruim vertegenwoordigd. De vergrijzing van de bevolking, de veroudering van het woningbezit van Stadlander en een forse wijziging van de economische activiteiten vragen om een heroriëntatie van de sociale structuur van Sint-Maartensdijk en de wijk West in het bijzonder. Zowel binnen het bestuur van Stadlander als in het college van B&W van de gemeente Tholen is een breed draagvlak om de kern Sint-Maartensdijk nieuw elan te geven en daarmee de leefbaarheid in de "smalstad" te bevorderen.

Vestetuin

Stadlander is samen met de gemeente Tholen en Bouwfonds via een gezamenlijke grondexploitatie betrokken bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein Tholen-Noord tot woongebied Vestetuin. In 2012 is de ontwikkeling eerste fase afgerond. Stadlander realiseert in deze fase 30 appartementen. De appartementen worden langdurig verhuurd aan zorgaanbieder De Schutse uit Sint-Annaland. Deze partij biedt identiteitsgebonden zorg aan waar veel vraag naar is vanuit de kerkelijke achterban.

Laban Deurloostraat Scherpenisse

De laatste procedurele en juridische hobbels voor deze locatie zijn geslecht. In 2013 kunnen we starten met de realisatie van een woonservicecentrum met dorpshuisfunctie en dertien huurappartementen. Direct naast het woonservicecentrum komen nog eens vijf grondgebonden woningen van twee woonlagen.

St. Annaland

In St. Annaland is Stadlander in 2012 verder in gesprek geweest met de Gemeente Tholen voor het nieuwe woonzorgcomplex, gelegen in het plangebied Havenplein.

Toelichting (nieuwbouw)projecten in realisatie

Gemeente Bergen op Zoom:

Project Vissershaven

Op het terrein van de voormalige gemeentewerf worden 108 woningen gerealiseerd. Het project is gestart eind 2011 en ligt aan de zuidkant van het Havenkwartier in Bergen op Zoom. De moderne woningbouw met een historiserend karakter vormt een mooie aansluiting op de binnenstad. De toekomstige bewoners zouden hun hele leven op deze locatie kunnen blijven wonen en hier hun 'wooncarrière' doorlopen. Er worden namelijk tien appartementen in de sociale huursector gebouwd, maar ook luxere appartementen (38), zeven eengezinswoningen en vijf herenhuizen, die in de (middel)dure sector zullen komen. Ook zijn er 48 zorgappartementen ten behoeve van tanteLouise-Vivensis opgenomen.

De woningen zijn nultreden woningen, of kunnen daar eenvoudig op worden aangepast. De klimaatinstallatie heeft een zogenaamde warmte- en koudeopslag als energiebron, wat resulteert in een lagere energierekening. De nieuwe woningen worden gebouwd rond een groen, ecologisch binnenhof met daaronder een stallingsgarage. We verwachten de oplevering van dit project in het eerste kwartaal van 2014.

Project Het Groene Gordijn (voormalige Cort Heijligerskazerne)

Hier is in augustus 2012 gestart met drie appartementsgebouwen, waarin ieder 25 appartementen worden gerealiseerd. De drie woongebouwen onderscheiden zich in uitstraling, mede omdat er 50 sociale huurwoningen en 25 middeldure huurappartementen worden gerealiseerd. De ligging van de bouwblokken is uniek te noemen. Door de verhoogde ligging krijgen de toekomstige bewoners straks een prachtig uitzicht over de parkachtige omgeving. Elk woongebouw krijgt vijf bouwlagen, waarbij per bouwlaag vijf ruime appartementen zijn gesitueerd. Alle appartementen zijn nultreden, d.w.z. alle woonfuncties zijn drempelloos en gelijkvloers bereikbaar. Ook vanuit de half verdiepte berging en parkeergarage zijn de appartementen, met de lift, drempelloos te bereiken. De geplande oplevering is in het derde kwartaal van 2013.

Hoogerheide, Project Raadhuisplein

Begin 2012 is gestart met de eerste fase van het project Raadhuisplein. In deze fase worden twee bouwblokken gerealiseerd, waarbij Stadlander in één gebouw veertien

appartementen zal afnemen. Zeven aaneengesloten appartementen zullen worden gehuurd door Stichting Dagen en Woonvoorziening en de andere zeven worden individueel verhuurd. Deze appartementen in het centrum van Hoogerheide zullen in het tweede kwartaal van 2013 worden opgeleverd.

Hoogerheide, Project De Hoef

Hier worden veertien grondgebonden nultredenwoningen gerealiseerd als twee-onder-een-kapwoningen. Alle woonfuncties bevinden zich gelijkvloers, wat het nodige wooncomfort geeft, ook op de langere termijn. Op de begane grond bevindt zich ook een royaal opgezette sanitaire ruimte en een slaapkamer van circa 16 m². De twee andere slaapkamers bevinden zich op de verdieping, waar zich ook nog een ruimte bevindt eventueel voor een extra badkamer. Tegelijk met de veertien sociale huurwoningen worden ook acht twee-onder-een-kapwoningen voor verkoop gerealiseerd.

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. Een voorbeeld is het jaarlijks controleren van de cv-installatie. Maar andere zaken pakken we aan omdat we vinden dat de conditie van een woning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd of dat de risicoanalyse van geconstateerde technische gebreken dit aanduidt. In 2012 is er voor ruim € 8,9 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven (€ 7,3 miljoen in 2011).

Binnenpakketten

Op basis van prestatiegericht ketenmanagement heeft Stadlander ca. 300 woningen voorzien van nieuwe binnenpakketten (douche, keuken, toilet).

	aantal
Douche	300
Keuken	265
Toilet	160

Door het toepassen van deze procesmatige en integrale benadering van de renovatiewerkzaamheden, verhogen we de kwaliteit en reduceren tegelijkertijd de kosten.

Schilderbeurt i.c.m. energiebesparende maatregelen

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

In 2012 hebben we 2400 woningen geschilderd. Bij 621 woningen hebben we op basis van prestatiegericht ketenmanagement de schilderbeurt in combinatie met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. Daar waar mogelijk zijn deuren en kozijnen voorzien van HR++ glas. Daarnaast zijn ook spouwmuren en gevels geïsoleerd, installaties energiezuinig gemaakt en zonnepanelen geplaatst.

Vervangen Cv-ketels

Besparing op de kosten van energie levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. In 2012 hebben we 320 individuele cv-ketels vervangen door een HR ketel (Hoog Rendementsketel).

Dagelijks onderhoud 2012

Naast planmatig onderhoud en grootschalige renovaties voert Stadlander ook dagelijks onderhoud uit. In 2012 is hier ruim € 11,5 miljoen aan uitgegeven. Voor € 8,6 miljoen betreft dit klachten- en mutatieonderhoud. Klachtenonderhoud is op grond van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud gaat over het opknappen van woningen bij verhuizingen. De kosten zijn ongeveer gelijk te verdelen over deze twee posten. De overige € 2,3 miljoen heeft betrekking op omvangrijke werkzaamheden die direct gerelateerd kunnen worden aan activiteiten die we niet kunnen uitvoeren tijdens het regulier planmatig onderhoud (bijvoorbeeld stucwerk, vervangen plafonds ed.).

Duurzaamheid

Energie labeling

In 2012 zijn de energielabels van alle woningen van Stadlander in een uniform softwarepakket, VABI-energie, ingevoerd. Deze beschikbare gegevens leveren een belangrijke bijdrage in de informatievoorziening voor zowel de interne processen als ook t.b.v. het Energieloket. Het Energieloket fungeert hierbij als de informatiebron op het gebied van energiebesparing naar alle klanten. Onderstaande tabel toont de verbetering van het Energie-Index (E.I) ten opzichte van voorgaande jaren, de benchmark en het landelijk gemiddelde voor woningcorporaties.

Energie-index (EI)	Stadlander	Benchmark	Landelijk
Gemiddelde doel EI 2018	1,32	-	-
Gemiddelde doel EI 2012	1,68	nog niet bekend	nog niet bekend
Gemiddelde doel EI 2011	1,74	1,77	1,86
Gemiddelde doel EI 2010	1,80	1,77	1,86
Gemiddelde doel EI 2009	1,80	1,79	1,92
Gemiddelde doel EI 2008	1,81	1,85	1,92

Bij de vormgeving van het ondernemingsplan van Stadlander zijn er beleidsmatige keuzes gemaakt om onze energieambities te kunnen realiseren. Deze energieambitie betekent dat Stadlander haar woningbezit in tien jaar van gemiddeld label D naar gemiddeld label B wil transformeren. In 2011 zijn daartoe de eerste projecten gestart. Label B heeft een energie-index tussen 1,06 en 1,30 en voor label C is dit 1,30 tot 1,60. Onderstaande tabel toont het verschil in percentages van de labels in 2012 ten opzichte van 2011.

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

Categorieën:

Het participatieproces verloopt in grote lijnen zoals het was opgenomen in het plan van aanpak. Als leidraad om te komen tot een keuze van participatievorm gebruiken we drie categorieën:

Categorie 1: complexen met een bouwjaar voor 1960

Hier zijn meerdere maatregelen nodig voor de verbetering van de energetische kwaliteit en is er veel inspanning nodig voor participatie van de bewoners.

Categorie 2: complexen met een bouwjaar tussen 1960 en 1982

Hier zijn enkele maatregelen nodig voor de verbetering van de energetische kwaliteit en is er een gemiddelde inspanning nodig voor de participatie van de bewoners.

Categorie 3: complexen met een bouwjaar na 1983

Het betreft hier eenvoudige maatregelen voor het verbeteren van de energetische kwaliteit en er is een matige inspanning nodig voor de participatie van de bewoners.

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

Gemiddelde Energie-Index (E.I.) per categorie		
		E.I.
Categorie-1	Bouwjaar tot 1960	2,21
Categorie-2	Bouwjaar 1960-1982	1,76
Categorie-3	Bouwjaar vanaf 1983	1,26

Bewonersparticipatie t.b.v. energiebesparende maatregelen

In 2012 zijn bij 740 woningen enquêtes uitgezet onder de klanten van Stadlander voor het verbeteren van de energiebesparende maatregelen. De resultaten van deze enquête zijn weergegeven in onderstaande tabel.

uitgezette enquêtes	aantal retour	akkoord	niet akkoord	% retour	% akkoord	% niet akkoord
740	709	632	78	95,81	85,41	10,54

Stadlander besteedde aan deze werkzaamheden in 2012 € 4,9 miljoen.

De hierboven beschreven maatregelen zijn allen aanbod gerichte acties. In 2012 heeft Stadlander een vraaggerichte maatregel ingevoerd namelijk het leveren en plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen. Op verzoek van de huurder zijn op die manier in 2012 700 woningen voorzien van zonnepanelen tegen een huurverhoging.

Gebruikte middelen:

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

De volgende middelen zijn in 2012 toegepast:

- Mailing met informatie energiebesparende maatregelen.
- Energiekaart met maatregelen, besparingsberekening en huurverhoging.
- Het actief bellen van klanten.
- Huisbezoeken.
- Open dag in proefwoning.
- Bewonersbijeenkomst.
- Eén op één presentatie van de voorgestelde energiebesparende maatregelen.
- Uitnodiging flyers voor open dag persoonlijk aanbieden.
- Nieuwsbrief verstuurd aan het begin van het jaar en rond de zomer.
- Deelname aan energiemarkten in Bergen op Zoom, Poortvliet en Huijbergen
- Deelname aan Duurzaam Durven Doen van de gemeente Bergen op Zoom.
- Start april 2012 vraag gestuurd aanbod zonnepanelen.
- Een promotie filmpje gemaakt voor de plaatsing van HR++ glas.
- Meegewerkt aan TV item van ZuidWest TV.
- Dienstencheque ontwikkeld voor ontzorgen van de klant.

Het energieloket 2012

Het energieloket heeft in 2012 een update gehad in de Stadlander huisstijl. Tevens is de informatiefolder herdrukt in een Stadlander vormgeving. Om het energieloket toegankelijker te maken voor onze klanten is er op de homepage van Stadlander een duidelijke afbeelding met een verwijzing naar het energieloket aangebracht. Door op de afbeelding te drukken komt de klant direct op het energieloket terecht. Het afgelopen jaar zijn er informatiefilmpjes voor het plaatsen van HR++ glas en plaatsing van zonnepanelen geplaatst op het energieloket. Ook heeft Stadlander het afgelopen jaar weer deelgenomen aan drie energiemarkten georganiseerd door de gemeenten en de regionale milieudienst. Stadlander presenteert op de energiemarkten onder andere het energieloket aan zijn klanten en helpt ze bij het aanmelden.

Vooralsnog leveren deze inspanningen geen spectaculaire verbeteringen van de aanmeldingen op het energieloket op of het inloggen op het energieloket.

Momenteel kent het energieloket 850 gebruikers waarvan de meeste na aanmelden na 3 á 4 maanden terug inloggen. Bij 10 á 15% is deze periode langer. Vanaf april 2012 zijn er 119 nieuwe aanmeldingen geweest. Omgerekend zou dit kunnen betekenen dat er per maand ongeveer 13 á 14 nieuwe aanmeldingen zijn.

Domotica

Stadlander (dan wel haar rechtsvoorgangers) voert al een aantal jaren het beleid om ten aanzien van de toenemende vergrijzing en zorgvraag de woningen die zij verhuurt, te voorzien van een digitale basis infrastructuur. Die infrastructuur moet het mogelijk maken om op termijn naast de elektronische deurontgrendeling ook allerlei zorg- en/of gemakdiensten aan te bieden. In de loop van 2011 zijn we gestart met het uitrollen van de basis domotica infrastructuur in de nieuw te bouwen woningen. In 2012 is de uitrol uitgebreid naar de woningen die muteren. De snelheid van uitrol is door een minder snelle nieuwbouwontwikkeling (en minder geschikte mutatiewoningen) achter gebleven bij het voorgenomen aantal. Om die reden stellen we de voorgenomen uitrolplanning bij en smeren die over een langere periode uit.

Samen met Telezorg, TU Eindhoven en tanteLouise-Vivensis participeert Stadlander in het project Slimme Zorg. Doel van dit project is de ontwikkeling van domotica toepassingen om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen, te stimuleren. Dit is een initiatief vanuit de provincie Noord-Brabant die hiervoor een subsidie heeft verstrekt.

Hoofdstuk 5. Interne organisatie

Reputatiemanagement en communicatie

Na de naamsverandering in 2011 en alle aandacht die we daarbij hebben gericht op de nieuwe huisstijl en symboliek voering, was 2012 het jaar om onze medewerkers te betrekken bij het uitdragen van de identiteit van Stadlander. Mensen beoordelen ons uiteindelijk op ons handelen. Gedrag is dan ook verreweg het meest werkzame 'corporate identiteit instrument'. Tegelijkertijd is het gedrag van medewerkers het meest moeilijk te beïnvloeden.

Ik ben Stadlander

Kort voor en direct na de zomervakantieperiode hebben bijna alle medewerkers van Stadlander meegedaan aan de 'Ik ben Stadlander' workshop. Ongeveer een half jaar nadat we ingewerkt waren op onze, al dan niet, nieuwe functies en werklocaties, werd het hoog tijd om iedereen bekend te maken met het belang van reputatiemanagement en de cruciale rol die iedere medewerker daar ook persoonlijk in heeft.

Van groot belang was tevens dat collega's vanuit verschillende functies en vestigingen met elkaar van gedachten konden wisselden over onze gewenste identiteit en het werkelijke imago dat Stadlander bij onze zeer uiteenlopende relaties heeft. In onze professionele contacten komen we namelijk vaak dezelfde mensen tegen. Omdat bijna alle collega's na de eerste kennismaking en introductie vol overgave participeerden, waren vele groepen in de gelegenheid om de eigen 'kijk op de werkelijkheid' in relatie tot de beeldvorming rondom Stadlander te verbreden.

Een goede reputatie werkt als een magneet. Op bewoners die zich mee in willen spannen voor een prettige wijk of buurt. Of op andere stakeholders met wie we graag samenwerken zoals gemeentemedewerkers, politie, mensen van welzijnsorganisaties en de (thuis)zorgpartijen bijvoorbeeld. Werken aan reputatie begint bij Stadlander dus intern en doe je niet alleen. Want onze reputatie zit niet bij onszelf, maar bij degene die hem ons toekent.

Stadlander Buurtcultuurfonds

Tijdens de ProefMei businessavond ondertekenden Ton Ringersma, bestuurder van Stadlander en Wim van den Donk, commissaris van de koningin / voorzitter Prins Bernhard Cultuurfonds Noord-Brabant een overeenkomst voor het instellen van het Stadlander Buurtcultuurfonds. Met de oprichting van dit fonds willen de woningcorporatie en het cultuurfonds bewoners met elkaar in contact brengen en zo de kwaliteit van het samenwonen in de buurt of kern verbeteren. In 2012 stortte Stadlander € 100.000,- in het fonds. Het Prins Bernhard Cultuurfonds afdeling Noord-Brabant voegt daar 15% aan toe, behandelt de aanvragen en brengt haar expertise en netwerk in. Stadlander heeft Stichting Regionaal Podium voor Popcultuur Bergen op Zoom (Gebouw-T) en Centrum voor de Kunsten Bergen op Zoom (CKB) gevraagd de woningcorporatie te adviseren en te ondersteunen. Zij beschikken immers over een netwerk van professionele kunstenaars, die het Stadlander Buurtcultuurfonds kunnen begeleiden. Eind september werd het Stadlander Buurtcultuurfonds extern geïntroduceerd. Stadlander ondersteunde tot de introductie van het Buurtcultuurfonds projecten zoals Beat de DJ en ProefMei die gericht zijn op het ontmoeten en het versterken van de onderlinge verbondenheid met de woonomgeving. De gedachte is dat als je je eigen omgeving waardeert, je er dan ook 'zuiniger' op bent. En dat verhoogt het woonplezier van iedereen.

Personeel & Organisatie

	2012	2011
Formatie kern	153,8	153,0
Formatie flexibel	5,9	6,0
Formatie ziektevervang	5,2	2,4
Formatie boventalligen	6,0	8,4
Aantal (gewogen) VHE's	15.778	15.773
Aantal VHE's per FTE	99	99
Aantal medewerkers kern	177	174
Aantal medewerkers flexibel	7	7
Man / vrouw	49% / 51%	49% / 51%
Fulltime / parttime	61% / 39%	64% / 36%
Instroom (kern en flexibel)	8,5%	6,1%
Doorstroom (kern en flexibel)	3,7%	reorganisatie
Uitstroom (kern en flexibel)	9,6%	10,0%
Instroom aantal stagiaires	7	6
Ziekteverzuim – excl. zwangerschapsverlof	5,0%	4,8%
Kort verzuim	0,8%	1,1%
Lang verzuim	4,2%	3,7%
Zwangerschapsverlof	0,5%	0,2%
Verzuimfrequentie	1,0	1,2
Niet verzuimende medewerkers	48%	41%

Ontwikkeling

- Bij de fusie is de formatie vastgesteld op 156,7 FTE. In 2011 is hiervan 153,0 FTE ingevuld. In 2012 is de formatie, conform vastgesteld beleid, uitgebreid met twee parttime Adviseurs Juridische Zaken.
- In 2012 is Stadlander gestart met een incompany leergang voor leden van het managementteam en middenkader. De leergang is zelf ontwikkeld en moet leiden tot een gedragsverandering van alle medewerkers van Stadlander om zo de missie, visie en strategie te realiseren en kernwaarden uit te dragen. In 2012 stonden resultaatgericht werken, stijl van leiderschap en een 360 graden feedback centraal. In 2013 volgen cultuur en duurzame inzetbaarheid.
- Procesoptimalisatie door ketensamenwerking wordt

steeds belangrijker. Om medewerkers op hetzelfde kennisniveau te brengen, hebben zo'n vijftig medewerkers van verschillende afdelingen een incompany training gevolgd. De deelnemers zijn geïnspireerd om met ketensamenwerking aan de slag te gaan. Zij zien de voordelen en hebben enthousiasme en 'teamspirit' ontwikkeld.

- Voor het merendeel van de medewerkers staat klantencontact centraal in het dagelijks werk. 'Klachtencontact' als onderdeel van het klantcontact kan door de mondiger wordende klant leiden tot situaties die door medewerkers als bedreigend worden ervaren. In het kader van de veiligheidsverplichtingen zoals vastgelegd in de Arbowet heeft Stadlander haar front-office medewerkers een cursus aangeboden waarin hen vaardigheden zijn bijgebracht

waardoor zij op een juiste wijze om weten te gaan met klachten van klanten en (escalerende) situaties die worden gekenmerkt door verbaal geweld. In de training is daarnaast ook aandacht besteed aan klantgerichtheid en de verantwoordelijkheid van het team in zijn geheel.

Belevingsonderzoek

In het najaar van 2012 is in overleg met de ondernemingsraad een onderzoek uitgevoerd naar de beleving van de medewerkers van de diverse aspecten van het werkklimaat en de werkomstandigheden na de fusie. Het onderzoek bestond uit 24 diepte-interviews met medewerkers uit alle geledingen van de organisatie, waarvan de helft bij de fusie een carrièreswitch gemaakt heeft. Elk interview duurde 45 minuten waarbij een checklist werd gehanteerd. Geconstateerd is dat medewerkers het werken bij Stadlander gemiddeld met een 7,7 waarderen. De bestuurder vindt een rapportcijfer van bijna een 8 – in het eerste jaar na de fusie – een groot compliment. Het rapport leverde geen verrassingen op. De benoemde pijnpunten waren reeds bekend. Het resultaat geeft geen aanleiding voor een nader kwantitatief onderzoek.

En verder

- De inzetbaarheid van medewerkers heeft nadrukkelijk aandacht gekregen. Dit heeft in de tweede helft van 2012 geresulteerd in een dalend (kort) verzuim en een lagere meldingsfrequentie.
- In 2012 is besloten de bereikbaarheid van Stadlander buiten kantoor tijden volledig uit te besteden. Dit jaar hebben de medewerkers nog in de tweede lijn meegedraaid. Vanaf 1 januari 2013 hebben zij geen rol meer.
- In 2011 zijn negen medewerkers boventalig verklaard. Zes daarvan hadden na zes maanden nog geen andere baan gevonden. Hun arbeidsovereenkomst en begeleiding door het outplacementbureau is, op basis van voorwaarden in het sociaal statuut, met vier maanden verlengd tot 1 september 2012.
- Om te kijken wat de werkkostenregeling Stadlander zou kunnen opleveren/kosten, is in 2012 een testomgeving ingericht. In deze administratie is een jaar lang schaduw gedraaid. Op basis van de bevindingen is besloten per 1 januari 2013 de werkkostenregeling in te voeren.

Managementinformatie (Barometer)

Stadlander gebruikt de door haar zelf ontwikkelde Barometer als stuur- en rapportage-instrument. Begin 2012 is dit instrument voor heel Stadlander in gebruik genomen. De eerste helft van het jaar hebben alleen management, bestuur en Raad van Commissarissen gebruik gemaakt van de rapportages. In die maanden zijn ook de gebruikte indicatoren fijn geslepen en zijn de nodige verbeteringen aangebracht in de administratie. Nadat de administraties van de drie fusievoorgangers per 1 december 2011 waren samengesmolten, bleek er nog wat vervuiling te zijn ontstaan door de conversie van de oude administraties naar de nieuwe omgeving. Dit beïnvloedde ook de metingen in de Barometer.

In de tweede helft van 2012 is de Barometer ook beschikbaar gesteld aan het middenkader. Vanaf dat moment waren alle indicatoren ook geautomatiseerd te raadplegen per vestiging, afdeling kern, wijk of complex. Eind 2012 was de Barometer geheel gevuld en is een start gemaakt met het verder uitrollen naar alle afdelingen. Dit zal in 2013 worden voortgezet. Ook zullen de indicatoren nog per gemeente en leverancier worden berekend.

Interne controles en processen

Vanaf 1 december 2011 is een aparte medewerker AO/IC aangesteld die onder meer als taak heeft de onafhankelijke interne controller te ondersteunen bij zijn controlewerkzaamheden. Omdat deze functie nieuw was, is voor 2012 een beperkt intern controleplan afgesproken met bestuur, commissarissen en accountant. Dit controleplan loopt tot en met maart 2013, en tijdens het schrijven van dit jaarverslag is de laatste controle in uitvoering. De verwachting is dat het hele plan conform planning wordt uitgevoerd.

In 2012 is verder een risicoanalyse uitgevoerd, welke als basis is gebruikt voor het samenstellen van het intern controleplan 2013. De uitkomst van deze analyse en de conclusies in het controleplan zijn besproken met bestuur, Raad van Commissarissen en externe accountant. Vanaf april 2013 wordt dit uitgevoerd.

Inhoudelijk zijn er uit enkele controles aandachtspunten gekomen. Deze zijn besproken met het management en de afdelingen, waarna verbetermaatregelen zijn genomen. Via de Barometer rapporteert de onafhankelijke interne controller daarover ook aan de Raad van Commissarissen. Naast de interne controles is veel tijd gestoken in het beschrijven van de processen. Begin 2012 is een plan van aanpak vastgesteld. Eind februari is vervolgens begonnen met het beschrijven van alle primaire processen, en de belangrijkste ondersteunende processen. De planning loopt door tot eind 2013. Per 31 december lag de uitvoering op schema.

Integriteit

Van de drie fusiecorporaties had alleen Wonen West Brabant een eigen integriteitcode vastgesteld. Deze code is in 2011 vervolgens overgenomen als tijdelijke integriteitscode voor Stadlander. Bedoeling was om in 2012 een nieuwe Stadlander code op te stellen. Om organisatorische redenen is dit doorgeschoven naar 2013.

In 2012 zijn over één medewerker twee klokkenluidermeldingen ontvangen die over meerdere zaken gingen. Deze zijn door de interne controller onderzocht. Merendeels bleken deze ongegrond. De betreffende medewerker is aangesproken op de zaken die wel gegrond waren en er zijn bijpassende maatregelen genomen.

Hoofdstuk 6. Financiële verantwoording

Onzekere toekomst

In 2012 heeft de economische crisis zich voortgezet. Wat dit betekent voor toekomstige renteontwikkelingen, financieringsmogelijkheden en economische groei, is onzeker. Het vertrouwen in de woningmarkt heeft hiermee ook een forse klap gehad. De bezuinigingen die het kabinet nu heeft voorgenomen lijken bitter weinig aan een spoedig herstel bij te dragen.

Bij de vorming van het huidige kabinet Rutte II zijn in het regeerakkoord ook afspraken gemaakt over verdergaande hervormingen van de woningmarkt. De aan de corporaties opgelegde verhuurdersheffing van twee miljard euro en de daaraan gekoppelde, noodzakelijke, extra huurverhogingen, mede gebaseerd op het inkomen van huurders, hebben een grote financiële impact voor zowel huurders als verhuurders. Deze voorstellen uit het regeerakkoord konden echter niet rekenen op voldoende steun in de Eerste Kamer.

Ten einde alsnog goedkeuring te krijgen voor een (aangepast) wetsvoorstel heeft de minister steun gezocht bij een aantal oppositiepartijen (CU, D'66 en SGP). Uit dit overleg is op 13 februari 2013 het Woonakkoord tot stand gekomen. Op donderdag 14 februari 2013 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het uit dit Woonakkoord voortvloeiende wetsvoorstel voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen per 1 juli 2013. Het wetsvoorstel is op 12 maart goedgekeurd door de Eerste Kamer.

De invoering van de verhuurdersheffing heeft voor Stadlander tot gevolg dat in 2013 een bijdrage aan verhuurdersheffing voldaan moet worden van circa € 250.000, die snel oploopt tot circa € 9.500.000 in 2017.

Daarnaast wordt Stadlander geconfronteerd met een saneringsheffing van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Deze saneringsheffing is nodig t.b.v. Vestia, WSG en andere corporaties die om gaan vallen, onder andere als gevolg van de bovenbedoelde verhuurdersheffing. Deze saneringsheffing belooft komende jaren zo'n € 3,5 miljoen per jaar.

Totaal moeten wij dus komende jaren, met de kennis van nu, elk jaar € 13 miljoen afdragen aan het Rijk en het CFV.

Aangezien de kabinetsplannen bij de opmaak van de jaarrekening nog niet waren vertaald in wetgeving is in overleg met de accountant besloten om de heffing nog niet mee te nemen in de bedrijfswaardeberekening. Alleen de verhuurdersheffing voor 2013 en de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013 zijn ingerekend.

Nieuwe richtlijn jaarverslaglegging

De jaarrekening 2012 is opgesteld conform de nieuwe richtlijn 645. Dit houdt o.a. in dat:

- Er onderscheid wordt gemaakt tussen het sociale vastgoed (DAEB-bezit dat gewaardeerd wordt tegen bedrijfswaarde) en commercieel vastgoed (niet-DAEB-bezit waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat)
- Voor het sociaal vastgoed zien wij ons als beheerder en voor het commerciële deel als belegger.
- Splitsing DAEB / niet-DAEB o.b.v. € 652 grens

Jaarresultaat

Over 2012 heeft Stadlander een nadelig resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen behaald van € 6,4 miljoen. Over 2011 was dat nog een winst van € 6,3 miljoen.

Belangrijkste mutaties resultaat ten opzichte van 2011:

Hogere huuropbrengst	+ / + €	2,5 miljoen
Hogere afschrijvingslast	- / - €	10,7 miljoen
Hogere overige waardeveranderingen	- / - €	6,1 miljoen
Hogere onderhoudslasten	- / - €	2,6 miljoen
Lagere bedrijfslasten	+ / + €	3,1 miljoen
Vennootschapsbelasting	- / - €	4,0 miljoen
Resultaat deelnemingen	+ / + €	2,6 miljoen
Overige (kleinere) verschillen	+ / + €	2,5 miljoen

Nadeel ten opzichte van 2011 - / - € 12,7 miljoen

Hogere huuropbrengst

De stijging van de huuropbrengsten wordt enerzijds veroorzaakt door de huurverhoging per 1 juli 2012 van 2,3% en de huurharmonisatie bij mutatie en anderzijds door opleveringen in 2011 en 2012.

Hogere afschrijvingslast

Bij de toepassing van de nieuwe richtlijn is in 2011 afgeschreven op basis van de historische kostprijs. Voortschrijdend inzicht heeft in 2012 geleerd dat afgeschreven moet worden op basis van de bedrijfswaarde. Dit verklaart de toename van € 10,7 miljoen.

Hogere overige waardeverminderingen

Deze post heeft in 2012 een omvang van € 5,7 miljoen nadelig, waar dit in 2011 nog een opbrengst was van € 0,4 miljoen. Onder deze post is de dotatie opgenomen ten behoeve van de voorziening onrendabele investeringen voor projecten die in het boekjaar intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn. In 2012 is voor de projecten Pilotes Cort Heijligers, Stadzicht II, De Hoef en Raadhuisplein in totaal € 7,9 miljoen gedoteerd aan de voorziening. Daarnaast is er nog een zestal nieuwbouwprojecten die € 3,6 miljoen minder nadelig uitvallen dan in het verleden geraamd.

Volgens de nieuwe richtlijn wordt onder de post ook de terugname van een eerder genomen onrendabel deel opgenomen van complexen die in exploitatie zijn. Dit bedroeg in 2012 € 1,8 miljoen negatief.

Hogere onderhoudslasten

De onderhoudsuitgaven zijn in 2012 ruim 10% hoger dan in 2011. Dit wordt vooral veroorzaakt door het planmatig onderhoud dat € 1,7 miljoen hoger ligt dan in het vorige jaar. In 2011 was met name meer voorbereidingstijd benodigd om de opgave van de verbetering van de energiekwaliteit inhoud te geven en een goede afstemming te maken met de meerjaren onderhoudsraming van de drie fusie-organisaties.

Lagere bedrijfslasten

In 2012 zijn de bedrijfslasten aanmerkelijk lager dan in 2011. Dit komt voor een groot deel omdat in 2011 de kosten van de reorganisatie en de fusie vielen (ca. € 2,1 miljoen). In 2012 was de heffing voor de bijzondere projectsteun wijkaanpak € 0,6 miljoen lager en is er € 0,4 miljoen minder gedoteerd aan de voorziening dubieuze debiteuren.

Vennootschapsbelasting

Aangezien woningcorporaties in 2011 de ANBI-status hebben verkregen, was er voor corporaties in 2011 de mogelijkheid om de gerealiseerde winsten over de jaren 2008 tot en met 2011 te doteren aan een herbestedingsreserve. Deze herbestedingsreserve kon worden ingezet om nieuwe investeringen te realiseren. De wetgeving is hierop aangepast en per 1 januari 2012 bestaat de mogelijkheid voor de vorming van een herbestedingsreserve niet meer. Dit leidt er toe dat waar er vorig jaar nog sprake was van een terugvordering op de belastingdienst er in 2012 weer sprake is van een verplichting.

Resultaat deelnemingen

In 2011 is een verlies genomen van € 3,0 miljoen met het vormen van een voorziening door Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV als verwachting van het negatieve eindresultaat in de ontwikkeling van Tholen Noord. De Grondexploitatie BV participeert voor een derde deel in de Grondexploitatie Tholen Stad VOF samen met de gemeente en Bouwfonds. In 2011 heeft ook in de Stadlander Vastgoed BV afwaardering van een aantal bezittingen plaatsgevonden, wat leidde tot een verlies van € 1,5 miljoen.

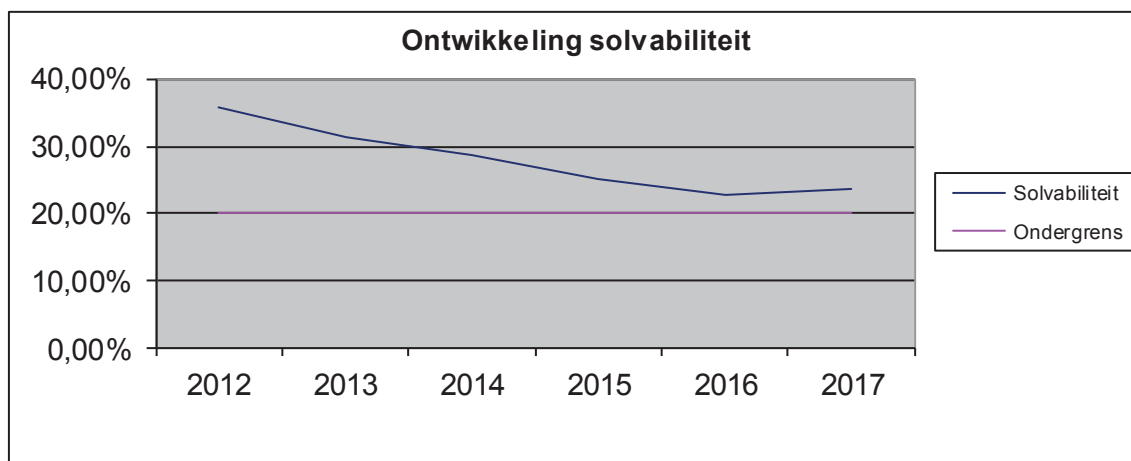
In 2012 zijn er geen bijzondere waarde mutaties geweest.

Financiële meerjarenprognose

Bij de beoordeling van de fusie is gesteld dat er op lange termijn voor Stadlander een weerstandsvermogen (lees: solvabiliteit) moet zijn van 20% van het balanstotaal. Vanwege de grote opgave van Stadlander de komende jaren in de transformatie van haar bezit loopt de solvabiliteit de komende jaren terug, maar blijft de financiële positie gezond. In deze prognose is gerekend met de voorgenomen bezuinigingen om de heffingen van ca. € 13,0 miljoen per jaar te kunnen voldoen.

Om de af te dragen € 13 mln te dekken is het volgende ingerekend in de bedrijfswaarde:

1. Stadlander schrapt voor € 5 miljoen per jaar aan ruimte voor (extra) volkshuisvestelijke initiatieven. Deze ruimte voor de volkshuisvesting is dus definitief niet meer beschikbaar.
2. Stadlander zal de door de regering gewenste inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten doorvoeren. Over 8 tot 10 jaar levert dit € 4 miljoen aan extra huuropbrengsten per jaar op.
3. € 2 miljoen dient bespaard te worden door nieuwe manieren van opdrachtgeven, zoals ketensamenwerking.
4. Tot slot dient € 2 miljoen bespaard te worden op personeel en organisatie (10-15%). Dit betreft de begrotingsposten personeel (€ 11 mln) en overige beheerskosten (€ 5 mln).



Beoordeling door toezichhouders

In 2012 hebben het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) de financiële prestaties van Stadlander over 2011 en de prognoses voor 2012-2016 getoetst. Begin 2012 zijn de prognoses getoetst en halverwege het jaar de verantwoordingsinformatie. Beide instellingen hebben op beide onderdelen een positieve beoordeling gegeven. Ook is Stadlander ten aanzien van de stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille positief beoordeeld.

Treasury

In 2012 is vanwege de problematiek bij Vestia veel aandacht uitgegaan naar de derivatenportefeuille. Ook Stadlander heeft swaps voor in totaal € 80 miljoen (ca. 15% van de leningportefeuille is hiermee afgedekt). Hiervoor heeft Stadlander een volledige hedge, dit wil zeggen dat er geen open posities zijn waarmee Stadlander speculeert, maar dat de swaps alleen worden gebruikt om renterisico's te beperken. Vanwege de huidige lage rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille ca. € 17,5 miljoen negatief. Het lijkt nadelig dat de rente zo laag staat, maar voor Stadlander is het gezien de financieringsbehoefte in de toekomst gunstig als de rente laag blijft gezien de verjongings-opgave van Stadlander en de daarbij behorende financieringsbehoefte. In 2012 zijn overigens geen nieuwe swaps aange-trokken.

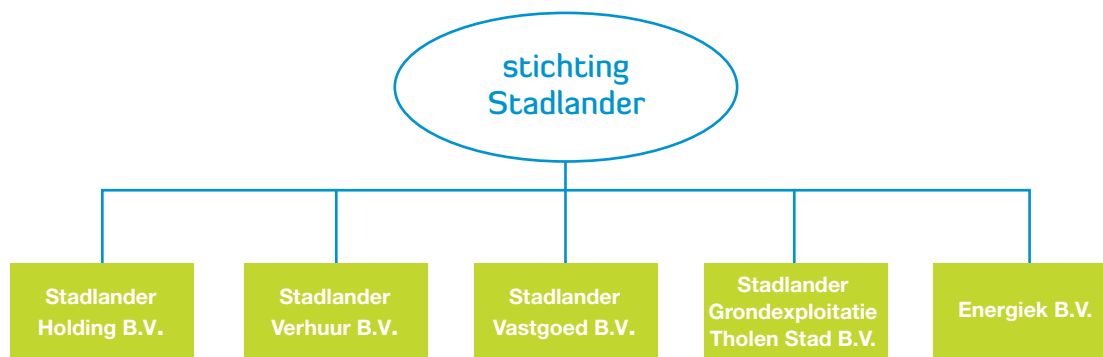
Stadlander heeft in 2012 geen nieuwe leningen afgesloten aangezien er in de loop van 2011 al een vijftal leningen was afgesloten, ieder groot € 20 miljoen, waarmee de financieringsbehoefte voor de jaren 2012 en 2013 was afgedekt. Twee leningen zijn gestort in 2012 op 1 juli en 1 oktober tegen respectievelijk 3,905% en 3,945% met looptijden van

50 en 48 jaar. De overige drie leningen hebben een looptijd van 40 jaar en worden gestort op 1 juli 2013, 1 oktober 2013 en 1 januari 2014 tegen tarieven van 3,490%, 3,490% en 3,555%. Het betreffen allemaal basisrente leningen met lange looptijden (40 tot 50 jaar). Met deze leningen wordt lang geprofiteerd van de relatief lage rentes. Het rentepercentage van de basisrentelening is daarnaast nog lager dan de traditionele lening. Het verschil wordt veroorzaakt door de kredietopslag. Bij de traditionele lening is de kredietopslag voor de hele looptijd van de geldlening in het percentage verdisconteerd (hoe langer de looptijd hoe hoger de kredietopslag), terwijl deze bij de basisrentelening variabel is en gekozen kan worden voor een kortere periode waardoor de kredietopslag lager is. De kredietopslag vindt plaats na 5, 6 of 7 jaar.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Stadlander is in 2012 gedaald naar 4,19% (was 4,33%) inclusief de derivaten. Exclusief derivaten bedroeg de gemiddelde rente eind 2012 3,68% (was 3,95%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningportefeuille, ook wel duration genoemd, is gestegen naar 9,3 jaar (was 9,2 jaar).

Nevenstructuur

Als gevolg van de fusie had Stadlander in 2011 een verbin-dingenstructuur die was samengesteld uit de verbindingen van de voormalige fusiepartners. De statuten van de verschillende BV's waren verschillend van opzet en de wijze waarop de governance was geregeld in de betreffende statuten ook. Om een eenduidige aansturing mogelijk te maken is de verbindingenstructuur eind 2011 vereenvoudigd en geharmoniseerd. De nevenstructuur ziet er per 1 januari 2012 als volgt uit (Stadlander is 100% aandeelhouder):



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

Stadlander Vastgoed BV

Van woningcorporaties wordt verwacht dat ze zowel bedrijfsmatig het vastgoed exploiteren als met de beschikbare financiële middelen maatschappelijke doeleinden realiseren. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de exploitatie van sociale woningbouw en andere activiteiten had Castria Wonen in 2003 een Vastgoed BV opgericht waarin alle niet sociale woningbouw activiteiten in werden ondergebracht. Dit zijn overigens geen per definitie niet-DAEB activiteiten.

De Tweede Kamer heeft 5 juli 2012 unaniem de nieuwe Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) aangenomen. Deze nieuwe Woningwet behandelt onder meer het werkdomein van corporaties, het toezicht, de governance, de scheiding tussen taken met staatssteun en de activiteiten zonder staatssteun, etc. Ook worden er strengere eisen gesteld aan het aangaan van verbindingen en het bestuur en het toezicht bij de verbindingen. Veel moet nog verder uitgewerkt worden in algemene maatregelen van bestuur. Als hierover meer duidelijkheid bestaat, zal besloten worden hoe om te gaan met deze vennootschap en haar bezit.

Stadlander Holding BV

In deze BV hebben in 2012 geen activiteiten plaatsgevonden. In 2012 is een eerste opzet gemaakt om deze vennootschap te gaan gebruiken voor de activiteiten die Stadlander in het kader van domotica gaat uitvoeren in het concept Slimme Schakel. Dit wordt in 2013 verder uitgewerkt.

Stadlander Verhuur BV

In deze vennootschap hebben in 2012 ook geen activiteiten plaatsgevonden, er is sprake van een lege BV.

Stadlander Grondexploitatie Tholen Stad BV

Deze vennootschap is in juli 2010 opgericht en heeft ten doel het participeren in de ontwikkeling van projecten in Tholen. Door middel van deze B.V. participeert Stadlander voor 1/3e deel in de resultaten van de Grondexploitatie Tholen Stad V.O.F. Indien de middelen van de Grondexploitatie BV ontoereikend zijn, komen de verplichtingen ten laste van Stadlander. De eind 2011 nog sluitende grondexploitatie-opzet is in 2012 bijgesteld aan de veranderde marktomstandigheden. Op basis van een aantal scenario-berekeningen wordt een aanzienlijk nadeel verwacht en hiervoor is in 2011voorziening gevormd van € 3,0 miljoen.

Energiek BV

In deze B.V. worden activiteiten/investeringen ingebracht die gericht zijn op verlaging van het energieverbruik. Op deze wijze kunnen de kosten van de installatie via de servicekosten aan de huurders worden doorberekend (rekening houdend met het 'niet meer dan anders'-principe). De investeringen in de eerste twee projecten Markiezaten de Wal en De Brug zijn in 2010 geactiveerd en de doorbelasting vindt vanaf de start van de verhuur in 2011 plaats. In 2012 is gestart met het project Vissershaven en de Warmte Koude Opslag (WKO-installatie) zal vanuit Energiek BV geëxploiteerd gaan worden.

Deelnemingen

ROM Projecten B.V. (voormalig deel Marsaki)

Op 21 september 2011 hebben de aandeelhouders, commissarissen en bestuurder van ROM Marsaki besloten tot een juridische splitsing van de organisatie. In de nieuwe structuur is het 'oude Marsaki' gesplitst in twee vennootschappen. Een vennootschap 'Projectmanagementbureau B.V.' van waaruit de diensten worden verleend aan aandeelhouders en derden en een vennootschap 'ROM Projecten B.V.' van waaruit (facultatief) projecten voor en door de aandeelhouders kunnen worden ontwikkeld.

Stadlander heeft een eigen afdeling voor projectontwikkeling en is per 2 januari 2012 uitgetreden uit de Projectmanagementbureau B.V. De aandelen zijn verkocht aan de overgebleven 4 aandeelhouders en Stadlander is vanaf dat moment alleen nog aandeelhouder van de ROM Projecten B.V. Wel kan Stadlander op regiebasis aanvullende diensten afnemen van Projectmanagementbureau B.V.

In ROM Projecten B.V. is Stadlander verantwoordelijk voor de projecten en resultaten in de 'eigen' (geregeld via geletterde aandelen) Tholen.com B.V. In deze vennootschap worden de lopende projecten afgebouwd. In 2012 zijn in Tholen het complex Buitenhof en de starterswoningen in Stadszicht II opgeleverd, het enige project dat nog resteert, betreft het woonservicecentrum te Scherpenisse. De ontwikkellocaties in deze vennootschap zijn inmiddels overgeheveld naar Stadlander.

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

In 2012 is PMB Marsaki een nieuw financieringsarrangement met de bank overeengekomen. Stadlander heeft het standpunt ingenomen dat ze haar 'eigen' Tholen.com B.V. zelf gaat financieren. Het nieuwe arrangement houdt in dat de afgegeven borgstelling van € 1.250.000 is komen te vervallen en de achtergestelde lening van € 585.000 aan voormalig ROM Marsaki B.V. terugbetaald is aan Stadlander. Het financiële risico is daarmee teruggebracht tot het

gestorte aandelenkapitaal en de opgebouwde reserves van deze vennootschap. Volgens de voorlopige cijfers is 2012 afgesloten met een resultaat van € 135.955 en een vermogen van € 751.848.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

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

Het doel van de stichting is tweeledig:

- a) woonwagengebeheerstandplaatsen en woonwagens in eigendom te verkrijgen, vervreemden dan wel te belasten met (beperkte) zakelijke of persoonlijke rechten, waaronder met name ook begrepen het verhuren van standplaatsen en huurwoonwagens;
- b) de haar in eigendom toebehorende woonwagengebeheerstandplaatsen en woonwagens te beheren en een goed beleidsmatig beheer dienaangaande te voeren.

Het huisvesten van deze doelgroep vereist zijn specialisme. Door met meerdere toegelaten instellingen deel te nemen in deze stichting worden deskundigheid en financiële risico's beter gewaarborgd. De deelname is dus niet alleen duurzaam, maar staat ook ten dienste van de eigen werkzaamheid. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts van een duurzame financiële band. Ultimo 2012 omvat de stichting 13 corporaties uit West-Brabant en Midden- en Noord-Zeeland en exploiteert 198 standplaatsen en 34 huurwoonwagens.

In 2011 is het strategisch voorraadbeleid geformuleerd en zijn de uitgangspunten gebruikt om een geactualiseerde bedrijfswaardeberekening op te stellen. Deze berekeningen lieten zien dat op korte termijn geen financiële tekorten zijn te verwachten. Daarom is in 2012 door de leden besloten dat de in het verleden door zeven Brabantse corporaties afgegeven garantstelling kon komen te vervallen. Deze garantie hield in dat de zeven corporaties gedurende de exploitatietermijn van 25 jaar garant stonden voor een bedrag van maximaal € 2.000.000 voor mogelijke exploitatieverliezen.

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.

Stadlander onderzoekt of ze de in haar bezit zijnde standplaatsen en woonwagens zal overdragen aan de stichting. Volgens de jaarrekening 2011 bedroeg het eigen vermogen € 2,3 miljoen en is er een voorziening opgenomen voor het "opvangen van toekomstige exploitatie tekorten" van € 2,1 miljoen. Tijdens het samenstellen van dit verslag was er nog geen jaarrekening 2012 met een accountantsverklaring ontvangen.

Commanditaire vennootschap Cité C.V.

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

Het doel van de vennootschap is:

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

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

euro zal in 2020 terugbetaald worden.

Eind 2012 is echter een overleg geweest waarin de vennoten aangaven dat door de fusie tussen StadsWonen en Vestia, de toenmalige redenen voor matching achterhaald zijn. Dit heeft geleid tot een voorstel voor eerdere beëindiging van CV Cité, waarbij Vestia het aandeel van de commanditaire vennoten overneemt. Het circa 8 jaar eerder aflossen betekent wel een korting op het genoemde bedrag van € 3 miljoen en er is overeenstemming bereikt over een afkoopsom van € 2.438.538. Deze overeenstemming moet nog ter goedkeuring aan het Centraal Fonds worden voorgelegd.

Uit de voorlopige cijfers van CV Cité blijkt dat 2012 afgesloten is met een verlies van ruim € 10,6 miljoen, grotendeels veroorzaakt door een lagere bedrijfswaarde als gevolg van wijziging van de waarderingsgrondslagen en een negatief eigen vermogen van bijna € 8,3 miljoen.

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, 25 april 2013

mr. A.B. Ringersma,
directeur-bestuurder

Hoofdstuk 8. Jaarverslag 2012 van de Raad van Commissarissen

Dit is het jaarverslag van de Raad van Commissarissen van Stadlander. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over het door de RvC in 2012 gevoerde interne toezicht.

Samenstelling Raad van Commissarissen

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

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de RvC per 31 december 2012 weergegeven, inclusief de hoofd- en relevante nevenfuncties van de leden. De samenstelling van de Raad is conform de profielschets zoals deze is verwoord in het reglement Raad van Commissarissen Stadlander.

Governance Structuur

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

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

In het kader van de governance code heeft de RvC in 2011 een "leg uit besluit" genomen inzake het lidmaatschap van de heer Meijler, omdat de heer Meijler destijds werkzaam was bij de provincie Zeeland¹. Afgesproken is toen dat indien activiteiten in Zeeland ter goedkeuring worden voorgelegd of besproken worden, de heer Meijler zich verschoont van deelname aan de discussie en stemming. In 2012 is dit besluit nog van kracht geweest. Sinds 1 januari 2013 is de heer Meijler niet meer werkzaam bij deze provincie en is het "leg uit besluit" daarom niet meer van toepassing.

De eerste zittingstermijn van de heer Wagenveld liep af op 31 december 2011. De overige leden van de RvC hebben na beraad zonder aanwezigheid van de heer Wagenveld hem per 1 januari 2012 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Per 1 januari 2013 zouden de benoemingen van mevrouw van Rooij en de heer Bakker eindigen. De RvC heeft hen, na beraad buiten hun aanwezigheid, herbenoemd voor vier jaar ingaande 1 november 2012.

¹ Zie het jaarverslag 2011 voor de exacte inhoud van het besluit en de bijbehorende argumentatie.

Op 31 december 2012 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Leden RvC	Woonplaats	Leeftijd	Benoemd per	Aftredend per	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Mw. A. van den Berg, Voorzitter	Dinteloord	70	1-1-2011	1-1-2015 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none"> • lid Raad van Commissarissen en lid financiële commissie HTM Personenvervoer N.V. • voorzitter Raad van Commissarissen Zebra Gasnetwerk BV. • lid bestuur Stichting Beheer Aandelen Fondsenbeheer Nederland • voorzitter Stichting Vrienden van de West Brabantse Waterlinie • penningmeester Stichting Vrouwen Integratie Vandaag (VIV) • lid algemeen bestuur Stichting Brabants Landschap • lid Platform Brabantse Wal
Hr.C.J. Meijler, Vice-voorzitter	Middelburg	57	1-1-2006 (vm. WWB)	1-1-2014 (niet herbenoembaar)	Gepensioneerd	• geen
Mw. M.A.M. van Rooij	Roosendaal	66	1-1-2011	1-1-2013 (herbenoembaar)	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none"> • vice-voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Groenhuijsen. • lid Raad van Toezicht Stichting Katholiek Primair Onderwijs Roosendaal
Hr. J.H. Mulder	Vlissingen	43	1-1-2011	1-1-2015 (herbenoembaar)	Gemeentelijk manager Strategie, Beleid en Projecten	<ul style="list-style-type: none"> • lid Rekenkamer gemeente Hulst; • bestuurslid Regiocomité Zeeland Vereniging Vrije Universiteit - Windesheim; • lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Roosendaal (Jan Tinbergen College); • lid Raad van Toezicht Stichting Eilandzorg Schouwen-Duiveland.
Hr. M.W. Bakker	Huijbergen	53	1-1-2011	1-11-2016 (niet herbenoembaar)	Intergemeentelijk bedrijfsadviseur strategie en financiering	<ul style="list-style-type: none"> • voorzitter Rekenkamer- commissie Gemeente Hulst • secretaris/lid Raad van Commissarissen RABO Bank • vice-voorzitter Raad van Commissarissen R&B wonen
Hr. B.P.M. Nefs	Halsteren	64	1-1-2010 (vm. Castria)	1-1-2014 (herbenoembaar)	Bedrijfsadviseur	• voorzitter Stichting Beschermingsbeleid Meerderjarigen Halsteren
Hr. J. Wagenveld	Steenbergen	52	1-1-2008 (vm. Castria)	1-1-2012 (herbenoemd tot 2016)	Universitair docent	geen

De bestuurder is verantwoordelijk voor de beleidsvorming en -realisatie en de dagelijkse gang van zaken binnen Stadlander. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als statutaire taak om toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken bij Stadlander. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad ter zijde en is zij de formele werkgever van de bestuurder.

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

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

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

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

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

Van deze vijf nevenstructuren zijn op dit moment alleen de eerste drie actief. Binnen Stadlander Verhuur BV en Stadlander Holding BV worden op dit moment geen activiteiten verricht. Tegelijkertijd met de goedkeuring van deze structuurwijziging heeft de RvC een verbindingsstatuut goedgekeurd, waarin wordt beschreven hoe de sturing, de verslaglegging en de governance van verbindingen moet zijn. In 2012 is de structuur formeel vormgegeven. In 2013 wordt de harmonisatie van de nevenstructuren verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

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

Commissies

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

De remuneratiecommissie doet voorstellen aan de RvC voor de benoeming, de beoordeling, de beloning en de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Momenteel bestaat de commissie uit mevrouw Van den Berg (voorzitter), de heer

Nefs en de heer Mulder. De commissie komt jaarlijks 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 bestaat uit de heer Wagenveld (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Bakker. Verder zijn normaliter de bestuurder, de controller en de manager bedrijfsdiensten bij de vergaderingen aanwezig. Bij de behandeling van de jaarrekening en het controleplan van de externe accountant is ook een vertegenwoordiging van het accountantskantoor aanwezig.

De derde commissie is de commissie jaarverslag. Deze bestaat uit de heer Meijler (voorzitter), mevrouw Van Rooij en de heer Nefs. Deze commissie verzorgt de opzet en de samenstelling van het jaarverslag van de RvC. Zij wordt daarbij ondersteund door de controller.

Activiteiten van de RvC in 2012

In 2011 is Stadlander ontstaan uit een fusie tussen de woningcorporaties Wonen West-Brabant, Castria Wonen en Soomland. In 2011 stond intern de implementatie centraal. Omdat het de nodige tijd en energie kost om drie verschillende organisaties te integreren tot één samenhangende organisatie is ook in 2012 de implementatie in de postfusie fase een terugkerend thema geweest in het overleg tussen de Raad van Commissarissen van Stadlander en de directeur-bestuurder. Datzelfde geldt voor de integratie en actualisering van het beleid van de corporatie.

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

De Raad van Commissarissen nam in 2012 deel aan een drietal themabijeenkomsten, welke verzorgd werden door het managementteam al dan niet tezamen met externe deskundigen, waarbij specifieke en actuele onderwerpen aan de orde kwamen en werden verdiept. De eerste themadag in maart stond in het licht van een aantal interne procedures over woonruimtebemiddeling, het proces van bemiddeling, de bevindingen uit de analyses over de bemiddeling en de verbeteringen die Stadlander bij de woonruimtebemiddeling voor ogen heeft. In juni was er tezamen met leden van de Ondernemingsraad en de Huurdersverenigingen een studiebijeenkomst inzake Ketensamenwerking aan de hand van een bedrijfsspel. In september was Risicomanagement het thema van de derde bijeenkomst, een immer actueel onderwerp. Na een inleiding over risicomanagement door een extern deskundige is de stand van zaken ten aanzien van risicomanagement van Stadlander zelf uit de doeken gedaan. In een levendige discussie met elkaar heeft de raad zich een goed beeld kunnen vormen van risicomanagement in de brede zin van het woord dat Stadlander voorstaat.

Ook heeft de raad een tweetal regionale netwerkbijeenkomsten met collega-corporaties uit West-Brabant bijgewoond. In de eerste bijeenkomst was het thema de actualisering van het regionaal volkshuisvestingsbeleid. De tweede bijeenkomst stond in het teken van het huidige toezicht zoals de overheid dat heeft ingericht en de verbetering daarvan. Nadat een vertegenwoordiger van het bestuur van Aedes zijn kijk op de inrichting van het externe toezicht uit de doeken had gedaan, was er volop ruimte voor de deelnemers om hun vragen en ideeën te berde te brengen.

Daarnaast is er ook nog een bijeenkomst geweest met de directeur-bestuurders en de Raad van Commissarissen van Stadlander met de Zeeuwse directieurenkring in het kader van het VTW rapport over toezicht met bite.

Naast deze RvC brede activiteiten hebben de voorzitter en twee leden van de Raad van Commissarissen het jaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad gehad. De leden van de OR hebben een zeer openhartig gesprek gevoerd met de vertegenwoordigers van de raad. De raad heeft een positief kritische OR ontmoet.

De twee door de huurderorganisaties op voordracht benoemde leden van de raad hebben twee keer een overleg gehad met het Platform Huurdersorganisaties. De commissarissen wonen daarnaast individueel regelmatig bijeenkomsten bij van bijvoorbeeld Aedes, de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Bij de vergaderingen van de RvC waren in het algemeen de bestuurder, de controller en het voltallige management aanwezig. De bespreking van de beoordeling en remuneratie van de bestuurder vond uitsluitend plaats tussen de leden van de RvC.

De Raad van Commissarissen stelde in 2012 de volgende zaken vast:

- Intrekken van de controleopdracht aan PwC voor de jaarrekening van Stadlander Vastgoed BV;
- Opzet en uitkomsten zelfevaluatie RvC;
- Gevolgen en uitwerking van de nieuwe governancecode woningcorporaties;
- Controlereglement Stadlander;
- Jaarlijks vast te stellen extra aandachtspunt voor de accountantscontrole;
- Implementatie btw-wetgeving inzake bezoldiging voor commissarissen;
- Doelstellingen, beoordeling en beloning van de bestuurder;
- Herbenoeming van mevrouw De Rooij en de heer Bakker als RvC-lid;
- Vergaderschema RvC 2013.

De Raad van Commissarissen keurde in 2012 de volgende besluiten van het bestuur goed:

- Begroting 2012 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2012 Grondexploitatie Tholen Stad BV;
- Begroting 2012 Energiek BV;
- Wijziging namen en opzet van de nevenstructuren uit de fusievoorgangers;
- Jaarrekening en jaarverslag 2011 Stichting Stadlander;
- Voor verkoop gelabelde woningvoorraad voor de komende jaren;
- Diverse acquisities en investeringen;
- Uitgangspunten voor de begroting 2013;
- Begroting 2013 inclusief treasuryjaarplannen Stichting Stadlander;
- Begroting 2013 Stadlander Vastgoed BV;
- Begroting 2013 Energiek BV;
- Samenwerkingsovereenkomst Gageldonk-West met de gemeente Bergen op Zoom;

- Samenwerkingsovereenkomst Guido-Gezellelaan met de gemeente Bergen op Zoom;
- Ontbinding samenwerkingsovereenkomst Nieuw-Borgvliet met de gemeente Bergen op Zoom.

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

- Viermaandelijkse interne voortgangsrapportages van de controller (de Barometer);
- Financiële toekomstscenario's voor Stadlander;
- Waardering institutioneel vastgoed;
- Format investeringsvoorstellen;
- Relatie met de gemeente Bergen op Zoom;
- Samenwerking met zorginstelling tanteLouise-Vivensis;
- Gevolgen van de financiële en governance problemen bij andere woningcorporaties;
- Lange termijn ontwikkelingen op de woningmarkt;
- Continuïteitsoordeel Stadlander door het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- Oordeelsbrief Stadlander door het Ministerie van Binnenlandse Zaken;
- Strategisch voorraadbeleid;
- Definitie stakeholders van Stadlander;
- Intern controleplan 2013;
- Fraudebestrijding;
- Opstellen integriteitscode;
- Relatie met de huurdersverenigingen;
- Diverse actualiteiten en prioriteiten.

Zelfevaluatie

In het jaarverslag over 2011 is gemeld dat tijdens de laatste vergadering van de Raad in 2011 afspraken zijn gemaakt over een eerste (zelf)evaluatie van het eigen functioneren. Afsproken is toen om tenminste elke twee/drie jaar de zelfevaluatie te laten begeleiden door een externe derde. Voor de eerste zelfevaluatie is, mede op basis van best practices van elders, een vragenlijst samengesteld. De bestuurder is ook input voor de zelfevaluatie gevraagd.

In de vragenlijst komen aan de orde: het toetsingskader van de raad, de informatievoorziening aan de raad met de stakeholderrelaties, de toetsings- en adviesrol van de raad en de samenstelling en het functioneren van de raad (collectief en individueel incl. de effectiviteit van vergaderingen). Gezien de nog korte periode waarop de zelfevaluatie betrekking heeft, is de werkgeversrol van de raad niet beschouwd. De vragenlijst is door elk lid van de raad in een

open schriftelijke ronde ingevuld. De vicevoorzitter van de raad heeft waar nodig telefonisch verduidelijking gevraagd en de essentie vervaagt in een geanonimiseerd gespreksdocument. Dit is, buiten aanwezigheid van de bestuurder in de raad besproken.

De voornaamste bevindingen zijn:

- Informatievoorziening: deze wordt als goed ervaren, maar zal nog worden vastgelegd in een informatieprotocol. Juist vanwege de ontwikkelingen van de afgelopen jaren zal worden bewaakt dat de volkshuisvestelijke/maatschappelijke zaken voldoende aan de orde blijven komen. De stakeholdersrelaties zullen meer systematisch aan de orde komen;
- Toetsings- en adviesrol: deze worden positief beoordeeld en de adviesrol wordt verder versterkt door de ontwikkeling van het strategisch voorraadbeleid periodiek te bespreken;
- Raad van Commissarissen: de ervaringen zijn goed; bij een toekomstige vacature zal er voor worden gewaakt dat het financiële aspect in de samenstelling niet de boventoon gaat voeren.

Via de actie-/besluitenlijst wordt aan de uitvoering gevolg gegeven.

Activiteiten van de commissies

De auditcommissie is in 2012 tweemaal bijeen geweest. De behandelde onderwerpen zijn de jaarrekening, het jaarverslag en bijbehorende nevenstructuren van Stadlander, de managementletter 2012 van PwC alsook het controlereglement en het intern controleplan.

De commissie jaarverslag is in 2012 gestart. Zij heeft de opzet en de inhoud van het jaarverslag van de RvC afgestemd. De leden van commissie jaarverslag hebben ieder een deel van de verslaggeving over de activiteiten van de raad in 2012 geschreven voor de jaarrekening 2011.

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

Beloning directie

Sinds oktober 2005 is de heer mr. A.B. Ringersma statutair bestuurder, eerst van Wonen West Brabant, na de fusie per 1 januari 2011 van Stadlander. De bestuurder had bij Wonen West Brabant al een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. Omdat Wonen West Brabant de fusiedragende partij was, is dit contract automatisch overgegaan naar Stadlander. Wel heeft de RvC van Stadlander de benoeming als bestuurder voor onbepaalde tijd in januari 2011 herbevestigd, buiten aanwezigheid van de bestuurder².

De Raad van Commissarissen heeft, met voorbereidend werk van de remuneratiecommissie, het functioneren in 2012 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 2012, is de verantwoording door de bestuurder daarover besproken. Op basis van het advies van de remuneratiecommissie besluit de Raad dat er voldoende redenen zijn om het salaris met 2% te verhogen conform de arbeidsovereenkomst. De bestaande arbeidsovereenkomst vanuit de fusievoorganger is gerespecteerd. In onderling overleg is besloten het uiteindelijke maximumsalaris af te toppen. Het maximumsalaris kon conform de oude Izeboud-regeling uitgroeien boven het maximum in de nieuwe beloningscode bestuurders. De bestuurder heeft er vrijwillig mee ingestemd dat zijn maximaal te behalen salaris wordt afgetopt op de nieuwe sectorbrede beloningscode. De bestuurder wordt nu conform schaal G van de beloningscode bestuurders beloond.

Per 1 januari is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze wet kent een overgangsregeling. De RvC heeft besloten om voor de bestuurder de overgangsregeling van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat de komende vier jaar de bestaande afspraken worden voortgezet, waarna in drie jaar het salaris stapsgewijs zal worden aangepast aan de nieuwe beloningsstructuur.

² Volgens de meest recente Governance Code Woningcorporatie dient de bestuurder steeds voor perioden van vier jaar te worden benoemd. De huidige aanstelling voor onbepaalde tijd was echter al aangegaan voor de invoering van deze versie van de code.

De totale salarislasten voor de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (Wopt) ten behoeve van de bestuurder bedroegen in 2012 € 231.783. Dit is inclusief het werkgeversaandeel in pensioenvoorzieningen en fiscale bijtelling voor privégebruik van een dienstauto³. Tevens is daarin een verhuiskostenvergoeding opgenomen. Deze vergoeding is verstrekt omdat de bestuurder in 2012 op verzoek van de RvC is verhuisd van Zoeterwoude naar Bergen op Zoom.

Beloning aan bestuurder A.B. Ringersma	2012	2011
Vaste salarislasten incl. onkostenvergoedingen en bijtelling dienstauto	€ 174.677	€ 169.475
Lasten pensioenvoorziening en levensloopbijdrage	€ 57.106	€ 54.094
Totaal lasten	€ 231.783	€ 223.569

De bestuurder vervulde in 2012 één nevenfunctie. Op persoonlijke titel is hij benoemd lid van de deelnemersraad van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Bezoldiging commissarissen

De commissarissen krijgen voor hun inspanningen een vergoeding die is gebaseerd op de honoreringscode commissarissen van woningcorporaties. De vergoeding die de Raad van Commissarissen in 2012 ontving bedroeg in totaal € 69.594⁴ (voorzitter € 12.372, vicevoorzitter € 10.826 en leden € 9.279 per persoon). Conform de honoreringscode kunnen de commissarissen verder hun reiskosten declareren (vergoeding conform cao woningcorporaties) en mogen zij studiekosten declareren.

Relatie met de accountant en de controller

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

De aanstelling en de beoordeling van de controller is arbeidsrechtelijk een taak van de bestuurder. De RvC is in 2011 actief betrokken bij de aanstelling van de huidige controller. De voorzitter en de voorzitter van de auditcommissie zijn verder betrokken bij de beoordeling van de controller. In 2012 heeft de RvC een controlereglement aangenomen. Daarin is formeel geregeld dat de RvC altijd actief wordt betrokken bij aanstelling en beoordeling van de controller, en dat ontslag of inhoudelijke wijziging van de functie van de controller vooraf moet worden goedgekeurd door de RvC. Ook is daarin opgenomen dat de controller toegang heeft tot alle informatie van Stadlander. In het controlereglement zijn tevens over dezelfde onderwerpen afspraken gemaakt voor de medewerker AO/IC die de controller ondersteunt.

De controller is standaard aanwezig bij de RvC-vergaderingen en rapporteert driemaal per jaar via de Barometer direct aan de RvC over de prestaties binnen Stadlander. Daarnaast heeft de controller zelf rechtstreeks toegang tot de RvC-leden, en kunnen de RvC-leden desgewenst contact opnemen met de controller. Leden van de RvC hebben dit in 2012 diverse malen actief gedaan.

³ De bijtelling dienstauto gold tot en met mei 2012. Daarna is de bestuurder gebruik gaan maken van een hybride auto, waarvoor geen bijtelling meer geldt.

⁴ Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw.

De accountant en de controller stemmen hun werkzaamheden onderling af in het kader van de single audit gedachte. In 2012 een intern controleplan opgesteld, waarin is aangegeven welke onderwerpen door de controller nader worden bekeken. Dit controleplan is actief besproken in de auditcommissie en de RvC vergadering.

Relatie met de huurdersverenigingen

De twee op voordracht van de Huurdersverenigingen benoemde commissarissen hadden twee maal tussentijds overleg met het Platform van Huurdersbelangenverenigingen. In dit overleg worden zij door dit Platform bijgepraat over wat er binnen de huurdersbelangenverenigingen speelt, met name ook wat betreft de relatie tussen het Platform en de verschillende relevante geledingen binnen Stadlander. Daarnaast is er het jaarlijks overleg tussen het Platform en een delegatie van de Raad van Commissarissen onder leiding van de voorzitter van de Raad. Door deze contacten blijft de Raad goed op de hoogte van welke onderwerpen er binnen de Huurdersverenigingen leven en tracht zij waar nodig en mogelijk een bemiddelende rol te vervullen tussen Platform en Stadlander. Met name op het vlak van de onderlinge communicatie zijn zeker nog verbeteringen mogelijk. Een in ontwikkeling zijnde overlegmatrix kan hierin wellicht verbetering brengen.

Verantwoording aankoop Stadlander woning, Catharinaplein 7/7a, door bestuurder

Op 20 november 2009 heeft de bestuurder aan de RvC te kennen gegeven dat gezien de persoonlijke omstandigheden een verhuizing van Zoeterwoude naar Bergen op Zoom in de rede ligt. De toenmalige RvC juicht dit initiatief van harte toe gegeven de bestaande wens dat de bestuurder in het werkgebied komt wonen.

In de RvC vergadering van 25 november 2009 heeft de toenmalige RvC de bestuurder toestemming verleend voor een eventuele aankoop van een woning van WWB, tevens wordt een verkoopprocedure vastgesteld. Dit op basis van adviezen van de controller en de accountant.

In de RvC vergadering van 29 juni 2011 heeft de nieuwe RvC van Stadlander het besluit van 25/11/2009 unaniem bevestigd. In deze vergadering is ook de procedure bevestigd waaronder de aankoop dient te geschieden.

De procedure is als volgt :

1. De RvC benoemt een begeleidingscommissie bestaande uit mevr. Van den Berg, en de heren Meijler en Wagens-

- veld. De begeleidingscommissie ziet erop toe dat het proces conform de vastgestelde procedure verloopt.
2. De koopprijs wordt vastgesteld door een door de RvC aangewezen onafhankelijke externe geregistreerde taxateur/makelaar Deze verkoopprijs wordt door de RvC geaccordeerd en definitief vastgesteld. De makelaar mag geen binding hebben met Stadlander en wordt gedurende een jaar uitgesloten van nieuwe opdrachten.
 3. De bestuurder krijgt een voorrangsregeling voor de aankoop van een Stadlanderwoning omdat de RvC het onwenselijk acht dat de bestuurder zelf op de vrije markt gaat handelen.
 4. De aankoop door de bestuurder wordt opgenomen in het jaarverslag van 2012.
 5. Intern wordt het proces bewaakt door een MT-lid, i.c de heer Maas, die actief de onafhankelijke interne controller informeert over de voortgang

Op 16 augustus 2011 geeft de Bestuurder per brief aan de heer Maas aan dat hij belangstelling heeft voor de aankoop van het pand Catharinaplein 7/7a. Het betreft een te renoveren monument dat in het kader van o.a. de drugsproblematiek en het gemeentelijke pleinenplan, door Stadlander van de gemeente Bergen op Zoom is aangekocht.

In de RvC vergadering van 12 september 2011 verleent de RvC unaniem de bestuurder toestemming om het pand Catharinaplein te kopen. Tevens wordt de procedure op de volgende punten aangescherpt:

6. Vooraf verkrijgt de Cie van de RvC inzicht in de vooruit berekende stichting kosten. De definitieve stichtingskosten kunnen pas worden vastgesteld wanneer het werk is aanbesteed, gegund en opgeleverd.
7. De renovatie geschiedt op basis van technische prestatie beschrijvingen, alle afwijkingen worden gemeld en verwerkt in een meer/minder werk staat. De kwalitatieve borging van de cijfers (kosten en opbrengsten) vindt plaats door de controller, zo nodig bijgestaan door de accountant.
8. De controller, bijgestaan door de accountant, controleert niet alleen financieel maar ook materieel of de woning ook daadwerkelijk is geleverd overeenkomstig de technische prestatie beschrijving
9. De finale meer/minderwerk staat behoeft de goedkeuring van de externe accountant.

De verkoopprijs van pand Catharinaplein 7/7a wordt door Baas makelaars vastgesteld op € 335.000,- v.o.n. (rapport 6 december 2011). In het kader van de financiering is deze taxatie door het onafhankelijke instituut NWWI gevalideerd. Op 27 juli 2012 heeft het transport van het pand Catharinaplein 7/7a aan de heer en mevrouw Ringersma /Kraan plaats gevonden.

De eindafrekening, laatste termijn en definitieve staat van meer en minder werk, is op 19 november in rekening gebracht.

De bestuurder heeft nog extra voor circa €105.000,- in de woning geïnvesteerd.

De formele oplevering vond op 14 december plaats en de gereed melding van de renovatie aan de gemeente op 9 januari 2013.

De Toekomst

De ontwikkelingen rond en in de corporatiesector blijven op z'n zachtst gezegd dynamisch. De ingrijpende afspraken tussen Nederland en de EU over de activiteiten voor huishoudens met een inkomen onder en boven € 34.000 zijn nog niet eens verwerkt. Saneringsbijdragen voor (bijna) omgevallen collega-corporaties volgen elkaar op en aangekondigd rijksbeleid, zoals de verhuurdersheffing, verandert elke paar maanden. Dit alles trekt een zware wissel op de veerkracht van Stadlander. In 2012 vergde dit veel aandacht van bestuurder en raad van commissarissen. In 2013 zal dit niet anders zijn.

Realiseren volkshuisvestelijke ambities eerste prioriteit

Als volkshuisvester kiest Stadlander ervoor om de voor de regio zo noodzakelijke volkshuisvestelijke plannen waar te maken. Concreet creëert Stadlander daarmee de komende 10 jaar met een investeringsbedrag van ca. 40 miljoen euro per jaar, jaarlijks werk voor ongeveer 400 bouwvakkers. Daarnaast gaat de corporatie door met haar voorgenomen investeringen in duurzaamheid. Gecombineerd met de normale renovatiewerkzaamheden gaat het over de periode van 2011 tot en met 2020 om een investeringsbedrag van € 75 miljoen voor 10.000 bestaande huurwoningen. Hiermee creëert Stadlander per jaar werk voor 150 mensen.

Deze volkshuisvestelijke investeringen zijn noodzakelijk om kwalitatief de juiste woningen te bieden aan de onvermijdelijk vergrijzende bevolking. Ze zijn tevens cruciaal om de toekomstige kasstromen en daarmee de continuïteit van Stadlander duurzaam te waarborgen. In onbewoonbare dichtgetimmerde of gesloopte woningen kan niemand wonen. Deze huizen leveren geen enkele huurinkomsten op. Nadere mededelingen over concrete (nieuwbouw)projecten verwacht Stadlander vanaf de zomer te kunnen doen.

De keuze om ondanks de verhuurdersheffing en de verwachte saneringssteun aan andere corporaties niet in te willen boeten op onze volkshuisvestelijke ambities heeft wel consequenties.

De RvC heeft ingestemd met het beleid dat Stadlander € 5 miljoen schrappt in de lopende begroting ten behoeve van volkshuisvestelijke initiatieven. Deze ruimte voor de volkshuisvesting is dus definitief niet meer beschikbaar. Mocht blijken dat na behandeling van de verhuurdersheffing in het parlement een deel van de heffing kan worden omgezet in een investeringsimpuls, dan biedt dat mogelijkheden om (een deel van) deze maatregel terug te draaien. Stadlander zal de inkomensafhankelijke huurverhogingen moeten doorvoeren. Over acht tot tien jaar mogen we hiervoor € 4 miljoen aan extra huur per jaar inrekenen. De corporatie heeft de Huurdersbelangenverenigingen hierover om een advies gevraagd. Daarnaast wordt er nog € 2 miljoen bespaard door nieuwe manieren van opdrachtgeven, zoals ketensamenwerking. Tot slot gaat Stadlander € 2 miljoen besparen op haar personeel en organisatie. Dit zal uiteindelijk concreet tussen de 18 en 24 voltijdsbanen gaan kosten. De corporatie zal zich in 2013 hierover bezinnen en aan het einde van het jaar besluiten nemen.

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

Hoofdstuk 9. Jaarrekening

9.1 Geconsolideerde Balans

(voor voorgestelde resultaatbestemming van +/- € 6.371.224,-)

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
A. Vaste activa		
I. Materiële Vaste Activa		
1. sociaal vastgoed in exploitatie	771.828.863	760.412.138
2. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	20.381.860	10.418.393
3. onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	9.717.256	10.458.087
	801.927.979	781.288.618
II. Vastgoedbeleggingen		
1. commercieel vastgoed in exploitatie	85.741.295	77.275.283
2. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.348.796	34.308.850
3. vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	5.217.682	4.718.500
	122.307.773	116.302.633
III. Financiële Vaste Activa		
1. Deelnemingen	756.848	620.893
2. Andere deelnemingen	2.438.538	3.000.000
3. Latente belastingvorderingen	1.742.380	1.298.890
4. Overige effecten	511.050	500.000
5. Te vorderen BWS-subsidies	109.915	124.488
6. Overige vorderingen	4.728.170	4.978.983
	10.286.901	10.523.254
Totaal vaste activa	934.522.653	908.114.505
B. Vlottende activa		
I. Voorraden		
1. vastgoed bestemd voor verkoop	985.782	605.019
2. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.773.822	3.798.445
3. overige voorraden	149.206	149.206
	3.908.810	4.552.670
II. Onderhanden projecten	221.437	707.453
III. Vorderingen		
1. huurdebiteuren	1.045.885	757.709
2. gemeenten	123.889	97.871
3. belastingvorderingen	-	3.222.380
4. belastingen en premies sociale verzekeringen	833.363	44.357
5. overige vorderingen	740.364	689.961
6. overlopende activa	1.004.301	1.771.964
	3.747.802	6.584.242
IV. Liquide middelen	3.190.529	4.399.377
Totaal vlottende activa	11.068.578	16.243.742
TOTAAL ACTIVA	945.591.231	924.358.247

PASIVA		31-12-2012	31-12-2011
C. Eigen vermogen			
1. Wettelijke en statutaire reserves		186	186
2. overige reserves		359.697.831	330.879.662
3. resultaat boekjaar		-6.371.224	6.292.987
totaal eigen vermogen		353.326.793	337.172.835
D. Voorzieningen			
1. voorzieningen onrendabele investeringen		2.717.414	5.635.722
2. voorziening latente belastingverplichtingen		657.000	2.077.000
3. voorziening reorganisatiekosten		38.657	737.192
4. voorziening deelnemingen		3.000.000	3.000.000
5. overige voorzieningen		896.851	758.264
totaal voorzieningen		7.309.922	12.208.178
E. Langlopende schulden			
1. schulden/leningen overheid		281.729	366.038
2. schulden/leningen kredietinstellingen		491.006.373	486.553.880
3. verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		32.835.159	35.053.680
4. overige schulden		96.719	87.205
totaal langlopende schulden		524.219.980	522.060.803
F. Kortlopende schulden			
1. schulden aan kredietinstellingen		34.638.792	30.957.323
2. schulden aan leveranciers		7.278.235	6.948.740
3. schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	-
4. belastingen en premies sociale verzekeringen		4.997.745	1.649.479
5. schulden ter zake van pensioenen		143.764	19.906
6. schulden aan gemeenten		49.644	-
6. overige schulden		128.101	58.400
7. overlopende passiva		13.498.255	13.282.583
totaal kortlopende schulden		60.734.536	52.916.431
TOTAAL PASIVA		945.591.231	924.358.247

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huuropbrengsten	87.300.228	84.894.419
2. Vergoedingen	2.793.952	2.845.524
3. Overheidsbijdragen	1.959	1.959
4. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.998.259	5.287.539
5. Geactiveerde productie eigen bedrijf	523.177	675.378
6. Overige opbrengsten	1.313.091	990.253
Saldo bedrijfsopbrengsten	96.930.666	94.695.072
Bedrijfslasten		
1. Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	31.163.688	20.433.881
2. Overige waardeveranderingen (Im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	5.724.935	-367.134
3. Erfpacht	7.476	44.595
4. Lonen en salarissen	8.042.054	8.894.189
5. Sociale lasten	1.139.225	1.182.505
6. Pensioenlasten	1.509.511	1.570.062
7. Onderhoudslasten	20.619.697	18.039.122
8. Leefbaarheid	749.906	731.308
9. Lasten servicecontracten	2.798.752	2.604.483
10. Overige bedrijfslasten	9.867.470	12.938.329
Saldo bedrijfslasten	81.622.714	66.071.340
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	795.285	11.688
Waardeveranderingen van financiële vaste activa van effecten	-81.430	-960.000
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	685.554	726.934
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.053.665	-22.436.617
Saldo financiële baten en lasten	-21.449.541	-22.669.683
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-5.346.304	5.965.737
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-599.159	3.356.806
Resultaat deelnemingen	-425.761	-3.092.986
Resultaat na belastingen	-6.371.224	6.292.986