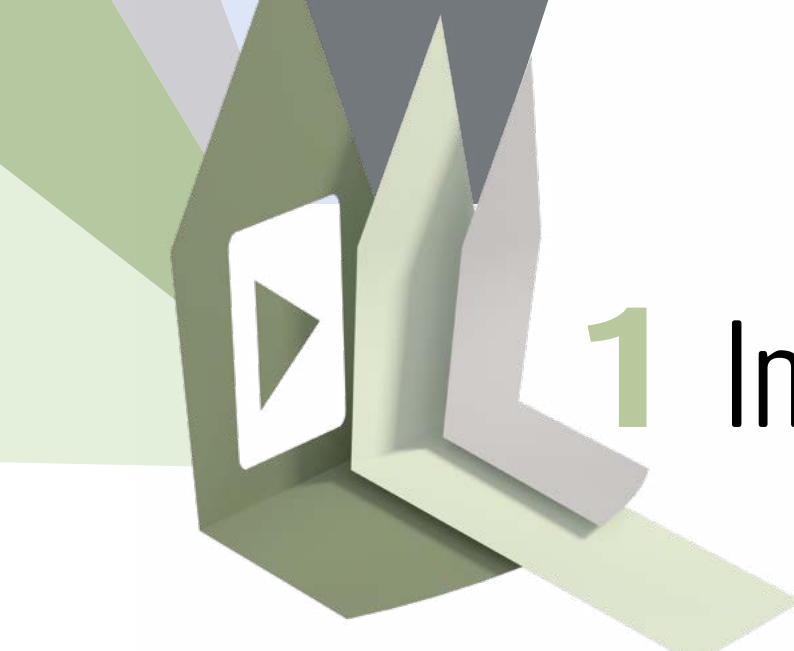


Duurzaam verder

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Bestuursverslag	3
3. Vooruitblik	9
4. Stakeholders	11
5. Risico's	14
6. Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	16
7. Bewonersparticipatie	22
8. Sociaal en Leefbaar	24
9. Verhuurbeleid	28
10. Beheer voor derden	32
11. Personeel en organisatie	33
12. Financiële positie en resultaten	35
13. Waardering activa	42
14. Verbindingen	48
15. Vennootschapsbelasting	50
16. Governanceverslag	51
17. Verklaringen	62
Verkorte Jaarrekening 2018	64
Bijlagen	71



1 Inleiding

Het jaarverslag is alweer omvangrijker geworden dan vorig jaar. Wij schrijven graag op een compacte en informatieve wijze over wat ons bezig houdt, waar wij naar toe willen en hoe dat gaat, in termen van doelen en resultaten. Maar dat lukt elk jaar een beetje minder. Het jaarverslag wordt meer en meer een document dat qua inhoud en vorm afgeleid is van de eisen die externe toezichthouders en accountantsregels stellen. Waar aan de ene kant afspraken worden gemaakt over minder regels en verantwoording (Aw, Aedes) zien wij aan de andere kant de regeldruk rondom verantwoorden en controle toenemen (aangescherpte accountantsprotocollen). Dat alles met als basis gedetailleerde uitvoeringsregels vastgelegd in wetgeving. Hopelijk leidt de evaluatie van de Woningwet in 2019 in de toekomst tot wat verlichting.

In 2017 en 2018 zagen wij het volledig voldoen aan al die regels als een van de risicovelden. De organisatie is inmiddels aangepast en wij werken aan scenario's voor de toekomst van de organisatie, zodat wij dit alles adequaat kunnen blijven borgen.

Het jaarverslag is een belangrijk document waarin naast cijfers over het afgelopen jaar, in beschrijvende zin aandacht wordt gegeven aan het functioneren van de organisatie, de omgeving waarin de corporatie werkt en wat dat betekent voor doelen, resultaten en risico's. Wij kijken daarbij terug en vooruit. Het jaarverslag heeft dus ook een evaluatief karakter en draagt op die wijze bij aan het actualiseren en operationaliseren van beleid en doelen en het 'gesprek' met stakeholders. Twee jaar geleden hebben wij extra aandacht gegeven aan ons voorraadbeleid, vorig jaar aan het risicobeleid en dit jaar gaan wij uitvoerig in op duurzaamheid.

Al met al denken wij dat wij met dit verslag ons op een heldere en verantwoorde wijze te presenteren aan belanghebbenden van de corporatie.

Wij kijken terug
en vooruit

In hoeverre het voorgaande de leesbaarheid van het jaarverslag verbetert of verslechtert laten wij aan de lezer over. Een bondige samenvatting van het jaarverslag wordt elk jaar in ons bewonersblad De Doorkijk gepubliceerd.



2 Bestuursverslag

Dit bestuursverslag begint in het najaar van 2017 toen bestuur en Raad van Commissarissen een visie op de toekomst van de corporatie hebben geformuleerd. Wij zien ons met grote opgaven geconfronteerd en hebben ons zelf de vraag gesteld wat nodig is om als organisatie voldoende toekomstbestendig te zijn.

Voldoende toekomstbestendig zijn

Die toekomstige ontwikkelingen hebben te maken met demografie (meer kwetsbare groepen, complexere zorg- en beheervragen), nieuwbouw en verduurzaming en de intrinsieke tekortkomingen van een kleine organisatie (kwetsbaarheid, professionaliteit en continuïteit). Er is gediscussieerd aan de hand van verschillende scenario's:

- zelfstandig verder gaan en samenwerken en/of fuseren met Wbv. St. Willibrordus in Wassenaar;
- fusie met een andere corporatie uit Haaglanden (klein/groot);
- fusie met een andere corporatie Bollenstreek/Leiden;
- overname door een grote corporatie en als 'deelbedrijf' verder gaan.

Ook de optie om de circa 3.000 woningen van Vestia in het Westland over te nemen is besproken. Daarbij wordt samengewerkt met Wonen Wateringen.

De conclusies van de gevoerde discussie en het vervolg daarop zijn:

- de gewenste toekomstige schaalgrootte voor een actieve en bestendige corporatie in onze omgeving is 7.000 - 10.000 eenheden, dat zien wij inmiddels ook terug in de ontwikkelingen om ons heen;
- alleen lokaal samengaan met Wbv. St. Willibrordus levert niet de gewenste schaalgrootte op;
- er is een voorkeur om de regie zelf in de hand houden, de eigen koers te bepalen/zelf proactief te zijn;
- de volkshuisvestelijke opgaven in de regio Haaglanden zijn groot en de Wassenaarsche Bouwstichting kan daar vanuit haar positie een goede bijdrage aan leveren, maar de positie op de grens van twee regio's laat ook toe het vizier op bijvoorbeeld de regio Holland-Rijnland te richten;
- de corporatie is er niet alleen voor de laagste inkomens, maar ook voor middeninkomens.

Een bijkomend punt is dat de Wassenaarsche Bouwstichting en Duwo in 2018 zijn overeengekomen de 309 studentenwoningen bij de Haagse Hogeschool, die in de periode 2001-2003 als een 'matching van taak en middelen' zijn gerealiseerd, op grond van het terugkooprecht in 2019 terug te leveren aan Duwo. Dat betekent voor de Wassenaarsche Bouwstichting een aanzienlijke verruiming van middelen die voor volkshuisvestelijk opgaven ingezet kunnen worden.

In lijn met die conclusies is in 2018 verder gewerkt aan de invulling van die visie, langs twee lijnen:

- er zijn gesprekken gevoerd met Vestia; die sluiten aan bij de strategie van Vestia om bezit in 'maatwerk gemeenten' (zoals Westland) af te stoten en de regionale volkshuisvestelijke opgave zoals vastgelegd in het rapport 'Gaten dichten in Haaglanden'; er is ook gesproken met de gemeente Westland, wat heeft geresulteerd in een bestuurlijke toezegging dat het college positief tegen een mogelijke overname van de woningen van Vestia aankijkt;
- samen met Wbv. St. Willibrordus is opdracht gegeven aan Rijnconsult om onderzoek te doen naar intensivering van de lokale samenwerking en beide corporaties hebben ook een gezamenlijke stakeholdersbijeenkomst georganiseerd.

Begin 2019 wordt geëvalueerd wat een en ander heeft opgeleverd en wat andere opties zijn in lijn met de eerder genoemde scenario's. Het 'gesprek' over de toekomstvisie gaat dus verder. Er is nog geen haast want de corporatie is gezond en voorlopig nog goed bemenst. Maar dat kan op termijn anders worden. Dat willen wij voor zijn.

De corporatie
is gezond en
goed bemenst

Deze uitvoerige inleiding van het bestuursverslag doet recht aan de aandacht die wij in 2018 hebben gegeven aan die toekomstvisie. Dat is ook het belangrijkste strategische vraagstuk waar de corporatie voor staat. Andere vraagstukken zoals nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en energietransitie zijn ook heel belangrijk, maar horen domweg bij ons werk. Ze zijn onderdeel van het werk van alle dag, al vragen ze wel extra aandacht en is een intensivering van beleid en aanpak nodig. Ook de bedrijfsvoering blijft aandacht vragen.

In dit bestuursverslag besteden wij verder aandacht aan de politiek/bestuurlijke context van Wassenaar en wat dat betekent voor prestatieafspraken, investeringen en verduurzamingsopgave.

In de afzonderlijk hoofdstukken van dit verslag wordt ingegaan op onderhoud, verhuur, projecten, bedrijfsvoering en financiën. In dit bestuursverslag wordt volstaan met te melden dat de vastgestelde doelen zijn gehaald binnen de in de begroting vastgestelde kaders.

Bestuurlijke context

De bestuurlijke toekomst van de gemeente Wassenaar is lange tijd onzeker geweest. Samenwerken en fuseren met Voorschoten leek heel lang de gekozen route. Er is sinds 2013 een gezamenlijke werkorganisatie. Bestuurlijk rommelt het al een tijdje in Wassenaar en er staat een interim burgemeester aan het roer. Rondom de gemeenteraadsverkiezingen op 20 maart 2018 heeft zich een kentering voorgedaan. Alle politieke partijen hebben de voorkeur voor een zelfstandig Wassenaar uitgesproken. De totstandkoming van het college heeft lang geduurd en heeft geleid tot vijf deeltijd wethouders. Het coalitieakkoord met als titel 'zelfstandig en verantwoordelijk' heeft blijkbaar ook de commissaris van de koning in de provincie aangesproken. Wassenaar 'mag' nu zelfstandig verder en er komt in 2019 een nieuwe kroonbenoemde burgemeester. Wassenaar kiest nadrukkelijk voor samenwerken binnen Haaglanden en Voorschoten voor de Leidse regio. Dit zal ongetwijfeld leiden tot minder samenwerking binnen of misschien wel ontvlechting van de gezamenlijke ambtelijke werkorganisatie. Dit alles heeft er tot op heden wel voor gezorgd dat er weinig schot zit in allerlei ambtelijke en bestuurlijke afspraken rondom nieuwbouw, verduurzaming, huisvesting bijzondere doelgroepen e.d. Dat lijkt nu weer op gang te komen.

Het 'oude' college van B&W heeft op 20 maart 2018 een werkbezoek aan de Wassenaarsche Bouwstichting gebracht. Daar is ook Wbv. St. Willibrordus voor uitgenodigd. Tijdens die bijeenkomst hebben de corporaties o.a. hun aandachtspunten voor het collegeprogramma voor de komende vier jaar gepresenteerd. Deze zijn later per brief met de gemeentesecretaris en de politieke partijen gedeeld. Op 21 augustus 2018 zijn de nieuwe beleidsmedewerker wonen en de nieuwe wethouders wonen en ruimtelijke ordening kennis komen maken.

Beide Wassenaarse corporaties spannen zich in om continuïteit in de lokale volkshuisvestingsopgave, zoals vastgelegd in Woonvisie, prestatieafspraken en het jaarlijkse 'bod' van de corporaties, te waarborgen. De bestuurlijke verstandhoudingen met de belangrijkste stakeholders (huurders en gemeente) zijn goed.

In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat de komende jaren 25% sociaal gebouwd gaat worden in plaats van de 30% die in de Woonvisie wordt genoemd. De gesprekken over de bouwopgave en het aandeel sociaal daarin hebben begin 2019 nog weinig concrete plannen opgeleverd.

'Bod' van de corporaties

De prestatieafspraken met de gemeente zijn globaal en gelden voor 4 jaar (2017-2020). Jaarlijks brengen de corporaties voor 1 juli een gezamenlijk 'bod' aan de gemeente uit. De corporaties willen en kunnen investeren in verduurzaming van de bestaande voorraad, uitbreiding en aanpassing van de voorraad en nieuwbouw. Opnieuw hebben de corporaties de aandacht gevestigd op de noodzaak van bestuurlijke steun en ambtelijke kracht om afspraken en voornemens om te zetten in daden.

Er is in 2018 weinig gebouwd. De corporaties hebben een meerjarig woningbouwprogramma voorbereid. Van de gemeente wordt feitelijk niet meer gevraagd dan de plannen mogelijk maken. In de afgelopen jaren hebben de corporaties er alles aangedaan om nieuwbouw in elke vorm op de agenda te krijgen. Als dat in 2019 weer niet tot concrete afspraken en/of resultaten leidt, stellen wij voor dit onderwerp te laten rusten en te accepteren dat de corporaties hun nieuwbouwdoelestellingen elders in de regio gaan realiseren.

Nieuwbouw op de agenda krijgen

De Wassenaarsche Bouwstichting wil meer doen met verduurzaming. In de prestatieafspraken worden concrete aantallen genoemd; beide corporaties pakken samen jaarlijks 200 bestaande woningen aan. Dat is een grote inspanning omdat de capaciteit beperkt is en de 'productie' per corporatie en over de jaren kan schommelen. De doelstelling om samen 800 bestaande woningen aan te pakken tussen 2017-2020, is in meerjarenperspectief wel realistisch. De corporaties rekenen op afspraken met de gemeente over de additioneel benodigde inzet op het pad naar een CO₂ neutrale woningvoorraad in Wassenaar. Wij denken dan aan afspraken over levering van collectief en duurzaam opgewekte warmte en elektriciteit.

De corporaties leveren waar dat nodig is een bijdrage aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun bezit zoals bedoeld in artikel 45 lid 2f van de Woningwet. Afspraken over leefbaarheid betreffen o.a. investeringen in de woonomgeving en sociaal beheer.

Het realiseren van de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders lukt al jaren redelijk. De corporaties spannen zich in om de uitstroom van 18-jarigen statushouders uit de gerealiseerde groepswoningen te accommoderen. Daardoor kan de instroom op peil blijven.

De corporaties blijven aandringen op een betere coördinatie van de samenwerking op het gebied van wonen en zorg door de gemeente: één aanspreekpunt/coördinator die de inbreng van alle betrokken partijen (corporaties, SMO/WMO-loket, werk- en inkomen e.d.) overziet en in staat is ook daadwerkelijk afstemming te realiseren, vooral binnen de Werkorganisatie Duivenvoorde.

De inzet vanuit maatschappelijk werk bij de begeleiding van huishoudens bij schulden en schuldsanering kan veel efficiënter. Wachttijden zijn nu te lang. Als deze begeleiding tijdiger en effectiever is, voorkomt dat uitzetprocedures.

Al twee jaar dringen de corporaties aan op onderzoek naar de gevolgen van extramuralisering, waardoor een groter beroep op de reguliere woningvoorraad wordt gedaan door ouderen die verzorging nodig hebben en jongeren en volwassenen die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen.

Dat heeft nog geen vervolg gekregen.

In bestuurlijke samenspraak met de gemeente hebben de corporaties in 2017, samen met Fonteynenburg en andere partijen, een plan gemaakt voor maatschappelijke opvang in het voormalige O&O-gebouw. Het ontwikkelingstraject ligt al meer dan een jaar stil door tegenstrijdige visies binnen de gemeente. De corporaties gaan er vanuit dat ontwikkeling en uitvoering van dit project in 2019 ter hand kan worden genomen.

Verduurzamingsopgave

In 2018 is de notitie 'Duurzaamheidsbeleid 2018-2023' geschreven en vastgelegd. Hierin staan op hoofdlijnen de inzet van de corporatie, maar ook concrete maatregelen. Duurzaamheid is een containerbegrip waar vele relevante facetten aan zitten. Het gaat o.a. over energiezuinigheid, energieneutraal, klimaatneutraal, CO² neutraal, circulariteit hernieuwbaarheid.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil duurzaamheid zo breed mogelijk 'aanvliegen'.

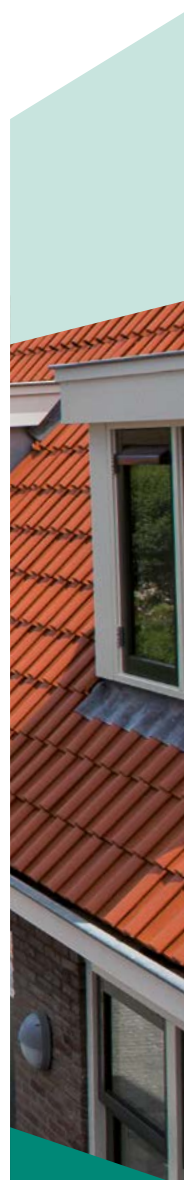
Dat betekent:

- samen met bewoners het energieverbruik van woningen verduurzamen en energielasten verlagen;
- samen met vastgoedpartners streven naar hergebruik van gebouwen en materialen en gebruik van duurzaam geproduceerde en bij voorkeur hernieuwbare materialen;
- samen met medewerkers de eigen bedrijfsvoering zo veel mogelijk verder gaan 'vergroenen'.

Het vertrekpunt van het beleid is de Trias Energetica waarbij de beperking van de energievraag op de eerste plaats staat. Daarna volgen de andere stappen, waarbij de keuze tussen duurzame energiebronnen en zo een efficiënt en schoon mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen, mede bepaald wordt door de mogelijkheden. Daarnaast gaan wij hergebruik en toepassen van hernieuwbare materialen stap voor stap introduceren in onze uitvoeringspraktijk.

De corporatie heeft met behulp van de 'routekaart CO²-neutraal' van Aedes bepaald wat er gedaan kan worden op het punt van energieverbruik, CO² uitstoot en wat de voorgenomen aanpak oplevert. Daaruit blijkt dat wij met onze voornemens in 2021 voor het gehele bezit gemiddeld op een energie-index van 1,34 (label B) zitten (nu 1,62; label C). Ook is berekend dat wij ca. 2/3e van de beoogde CO² reductie in 2050 kunnen realiseren door maximaal te isoleren en in te zetten op zonne-energie. De benodigde investeringen passen binnen onze huidige budgettaire kaders. Voor de resterende 1/3e zijn wij afhankelijk van externe energiebronnen. Daar zullen wij in samenspraak met de gemeente plannen voor moeten maken.

Maximaal isoleren
en in zetten op
zonne-energie



Met betrekking tot de te zetten labelstappen hebben wij in 2016 een doelstelling voor 2020 geformuleerd, zie de volgende tabel. Er zijn tot en met 2018 circa 450 woningen aangepakt en de komende jaren wordt eenzelfde aantal aangepakt. Dat heeft al geleid tot een flinke verbetering van labels. Projecten in de wijk Oostdorp en Van Steelaan zijn in 2018 afgerond. Het project Hofcampweg is in november gestart en loopt door tot maart 2019. De projecten Kerkehout (analoog aan Oostdorp) en Duivenvoorde (dakisolatie en plaatsing zonnepanelen) zijn in voorbereiding genomen en starten in 2019. Daarmee zijn in 2020 nagenoeg alle slechte labels (E t/m G) aangepakt. Alleen over het deel van de Ridderhof dat nog (tijdelijk) in gebruik is, is nog geen definitief besluit genomen.

	Stand ultimo			Actuele stand	Doelstelling
Stand per ultimo	2015	2016	2017	januari 2019	2020
Label A of B	18%	22%	27%	38%	40%
Label C	20%	25%	34%	34%	30%
Label D	29%	26%	17%	14%	27%
Label E/F/G	33%	27%	23%	14%	3%

Governance

In het governanceverslag wordt stil gestaan bij de belangrijkste besluiten van de Raad van Commissarissen. Uiteraard is er aandacht gegeven aan de toekomststrategie, de samenwerking met Wbv. St. Willibrordus en de verduurzamingsopgave. De oordeelsbrief van de Aw is besproken en er is formeel ingestemd met de verkoop van het complex studentenwoningen in Den Haag aan Duwo. Daarnaast is in de Raad aandacht besteed aan projecten zoals de voortgang van de zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan, inclusief het overleg met gebruiker SWZ in het 'klein comité'. Tenslotte willen wij in dit bestuursverslag refereren aan de drie (her)benoemingen en de 'eigen raadspunten' waaronder risicobeheersing en governance, alsook de benoeming van de heer De Groot als nieuwe voorzitter.

Op 8 februari 2018 heeft de zelfevaluatie van de Raad plaatsgevonden onder leiding van professor Boelhouwer. Dat heeft o.a. geleid tot extra aandacht voor het onderlinge (voorbereidend en evaluerend) gesprek binnen de Raad (zonder bestuurder) voor en na reguliere vergaderingen. De bestuurder ziet dit ook als een verdere verbetering en verdieping van de beraadslagingen in de Raad en een versterking van de interne governance.



3 Vooruitblik

Twee majeure 'dossiers' blijven in de nabije toekomst dominant: de invulling van de toekomstvisie en verduurzaming. Wij verwachten op korte termijn weinig nieuwbouw in Wassenaar te realiseren - alleen twee kleine plannen in Polanenpark (12 en 10 woningen). Wij hopen dat sociale nieuwbouw met de gemeente Wassenaar in 2019 nadrukkelijk besproken kan worden aan de hand van de door de corporaties voorgestelde plannen.

Invulling van de toekomstvisie en verduurzaming

Toekomstvisie

In het bestuursverslag is hier al uitvoerig op ingegaan.

De gesprekken over overname van bezit van Vestia worden voortgezet en parallel daaraan worden de lokale samenwerking met Wbv. St. Willibroodus en de regionale oriëntatie op alternatieven voor groei en versterking van de organisatie verder onderzocht.

Verduurzaming

De gemeente heeft begin 2019 de nota 'Routekaart Lokale Energiestrategie' vastgesteld. Daarin is de doelstelling opgenomen om als gemeente CO² neutraal te zijn in 2040. Voor de uitvoering wordt vooralsnog 'gegokt' op de uitkomst van een lokale klimaat tafel waar iedereen die zich betrokken voelt bij het onderwerp kan aanschuiven. De gemeentelijke aanpak richt zich nu vooral op informeren, inspireren, dialoog, bewustwording en gedragsverandering. Met betrekking tot de energiestrategie worden regionale ontwikkelingen afgewacht. Voor de Wassenaarse corporaties is dit te weinig. Zij hebben in een brief aangegeven dat zij volop bezig zijn en toe zijn aan volgende stappen. Wachten op regionale plannen is geen optie. Er moet samen met de gemeente, proactief worden meegedacht. De Wassenaarse corporaties zetten in op twee wijken: Kerkehout en Wassenaar-Noord. De eerste wijk kan mogelijk in het kader van kansrijke regionale warmtenetwerken meeliften op plannen voor het naastgelegen Haagse Mariahoeve. De tweede wijk achten de corporaties kansrijk om daar in de toekomst een duurzaam lokaal warmtenet te realiseren vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en een relatief groot aandeel corporatiewoningen. In aansluiting op dat wat de corporaties al doen in deze wijken willen zij de komende jaren samen met gemeente, bedrijven en bewoners/eigenaren kijken wat nodig is en kan:

- wat is de warmtevraag en op welke manieren kan daarin worden voorzien;
- wat kan op korte termijn worden gedaan met betrekking tot opwekking en opslag van duurzame (zonne)energie individueel, maar ook via collectieve installaties;
- hoe kan de particuliere woningvoorraad in het verlengde van de aanpak van de corporaties worden meegenomen.

In het duurzaamheidsbeleid 2018-2023 van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn de volgende maatregelen en doelstellingen opgenomen:

- in 2021 hebben onze woningen gemiddeld een Energie-Index van < 1,4 (label B); dit wordt binnen het voorgenomen en in de begroting opgenomen investeringsprogramma gerealiseerd;
- bij verhuur na mutatie heeft een woning bij voorkeur label A, maar tenminste label B en met ingang van 2020 is de woning aangepast op gasloos koken;
- in 2019 willen wij inzicht hebben van netbeheerders met betrekking tot het gas- en elektraverbruik van alle woningen in bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting;
- voor de bestaande voorraad gaan wij in 2019 plannen maken om het aantal gasaansluitingen af te bouwen, bij voorkeur aan de hand van plannen en afspraken samen met de gemeente voor een duurzaam warmtenet en collectieve opwekking van wind en zonne-energie op buurt- en dorpsniveau;
- wij werken aan een plan voor collectieve energieopwekking in combinatie met parkeren in Oostdorp (te realiseren in 2021);
- eind 2019 wekt ons bedrijfskantoor 50% van de benodigde elektriciteit zoveel als mogelijk zelf op; onderdeel daarvan is het vervangen van alle verlichting door LED;
- in 2020 worden alle motorvoertuigen vervangen door elektrisch aangedreven auto's en het binnenterrein wordt voorzien van elektrische laadpalen; het gebruik van dienstfietsen wordt nog meer gestimuleerd;
- in alle nieuw af te sluiten contracten wordt met ingang van 2019 een duurzame procesvoering voorgeschreven;
- bij het (her)ontwikkelen van locaties en opdrachten aan aannemers wordt altijd gekeken naar circulariteit en hergebruik;
- op langere termijn zorgen wij er in ieder geval voor dat wij met onze woningen in 2050 60% CO² besparing bereiken conform de CO² routekaart van Aedes; op weg daar naar toe zetten wij de volgende stappen:
 - met ingang van 2019 gaan wij bij investeringen aan de hand van de 'trias energetica' beoordelen of een directe of gefaseerde stap naar energie-neutraal wordt gemaakt;
 - met ingang van 2019 worden bij nieuwbouw individuele woningen niet meer op gas aangesloten;
 - wij voorzien onze woningen projectmatig van een mogelijkheid tot het opwekken van elektriciteit;
 - wij lichten onze bewoners in over hun energiegebruik (beter zelf inzicht geven in energieverbruik) en de daarbij te maken keuzen;
 - wij bieden bewoners een keuzekaart aan met simpele maatregelen (zonnepanelen, digitale thermostaat met bijhorende app) met als kanttekening dat zonnepanelen alleen worden toegestaan op daken die al voldoende zijn geïsoleerd;
 - waar mogelijk wordt toepassing van zonneboilers nagestreefd.



4 Stakeholders

Stakeholders of belanghouders zijn partijen die direct belang hebben bij het goed functioneren van de corporatie. De belangrijkste stakeholders zijn de huurders en natuurlijk de gemeente. Bij de gemeente onderscheiden wij verschillende partners. Op de eerste plaats het college van burgemeester en wethouders en daarnaast de raadsleden/-fracties en de ambtelijke organisatie.

Andere stakeholders zijn o.a. maatschappelijke instellingen die actief zijn op het gebied van welzijn, zorg en wonen en partijen aan wie wij ons verbinden door bijvoorbeeld woningen voor hen te bouwen en te beheren.

Het contact tussen de corporatie en huurders is goed

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' (HVW)

Het contact tussen de corporatie en zijn huurders is goed. Als het om individuele huurders gaat, bieden de goede KWH-scores daar enig zicht op. Het collectieve contact met huurders via de vertegenwoordigers in het bestuur van de HVW en bewonerscommissies, is al jaren goed. Er is begrip en respect voor elkaars positie, de overleggen zijn constructief en wij doen er samen alles aan om huurders bij het werk van de corporatie te betrekken.

De contacten tussen HVW en Raad van Commissarissen zijn goed. Dat wordt het beste geïllustreerd door de betrokkenheid van de Raad als geheel en in het bijzonder de leden benoemd op voordracht van de HVW, bij het werk en de bijeenkomsten van de HVW.

De op voordracht benoemde leden van de Raad worden uitgenodigd voor de reguliere vergaderingen van de bestuurder met het bestuur van de HVW en alle leden van de Raad van Commissarissen bezoeken regelmatig ledenbijeenkomsten van de HVW.

De goede contacten hebben bijgedragen aan een soepele en eenstemmige procedure om tot benoeming van een nieuwe commissaris op voordracht van de HVW te komen. Omdat de heer Van Veen in 2018 aftredend en niet meer herkiesbaar was, is in deze vacature op basis van een gezamenlijk selectieproces van Raad van Commissarissen en de HVW in het najaar 2018 voorzien met de benoeming van de heer Raymakers.

Tijdens de (vijf) reguliere overleggen van de bestuurder met het bestuur van de HVW in 2018 is een grote verscheidenheid aan onderwerpen besproken:

- woningbouwprogrammering, aan de hand van een notitie van de corporaties en een in opdracht van de gemeente opgestelde notitie 'kaders voor woningbouwprogrammering in Wassenaar'; het bestuur van de HVW is gevraagd met B&W in gesprek te gaan over bouwen in Wassenaar;
- de woningmarkt en de initiatieven om meer jongeren in Wassenaar te huisvesten;
- het rapport 'Gaten dichten in Haaglanden'; een overeenkomst tussen gemeenten en corporaties over de regionale volkshuisvestelijke opgave/omvang sociale woningvoorraad;
- de lijst met aanpassingen in het kader van de WMO; kleine aanpassingen worden door de corporaties gedaan, grotere aanpassingen lopen via het WMO loket;
- de jaarlijkse huurverhoging, waarover door de HVW positief is geadviseerd en tegelijkertijd aandacht wordt gevraagd voor huurders die lang huren. Dit heeft geleid tot de afspraak om in gesprek te gaan over een aanpak om lang zittende, trouwe en zorgvuldige huurders te belonen;
- de uitslag van de verkiezingen, de collegeonderhandelingen en het coalitieakkoord; daarbij is ook gesproken over de brief met aandachtspunten die de beide Wassenaarse corporaties voor de collegeonderhandelaars hebben opgesteld;
- evaluatie prestatieafspraken en het 'bod corporaties 2018-2019';
- betaalbaarheid en stijging van de energielasten;
- wijkwandelingen, controle en handhaving op verwaarlozing van onderhoud aan tuinen en paden door bewoners;
- privacywetgeving;
- voortgang bij projecten;
- manifest passend wonen; een oplossing voor scheefwonen;
- duurzaamheidsbeleid en 'CO² neutraal/van het gas af';
- het Sociaal Huurakkoord;
- de huisvestingsverordening;
- het beleid met betrekking tot zonnepanelen op bestaande woningen.

De resultaten van ruim een jaar met het voltallige HVW bestuur aan de vergaderingen met de Wassenaarsche Bouwstichting te hebben deelgenomen, zijn door bestuur en bewonerscommissies geëvalueerd. Daarop is besloten om een 'dagelijks bestuur' te vormen dat het overleg met de Wassenaarsche Bouwstichting doet. Daarnaast wordt er regelmatig een breed overleg gevoerd met alle leden van de bewonerscommissies, waarbij de Wassenaarsche Bouwstichting desgevraagd ook aanschuift.

Er wordt
regelmatig een
breed overleg
gevoerd

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

In het verlengde van gesprekken met huurdersorganisaties over regionale prestatieafspraken, is een intentieverklaring opgesteld om te komen tot een nieuwe belangenorganisatie voor huurders op regionaal niveau: Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden. De intentieverklaring is op 18 oktober 2018 ondertekend. De HVW heeft deze intentieovereenkomst ook ondertekend.

Stakeholdersbijeenkomst

Op 20 september 2018 is de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Dit jaar samen met Wbv. St. Willibrordus. Tijdens die bijeenkomst is het belang van goede en voldoende huisvesting in Wassenaar aan de orde gesteld en is gesproken over de samenwerking tussen beide corporaties.

De corporaties hebben – net als vorig jaar – samen de 'dag van het huren' op zaterdag 13 oktober 2018 georganiseerd. Het thema was duurzaamheid en betaalbaarheid.

Sociale verhuurders Haaglanden (SVH)

In regionaal verband zijn wij lid van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Deze vereniging is in bestuurlijk opzicht de counterpart van de 'bestuurlijke tafel wonen Haaglanden', het samenwerkingsverband van de gemeenten die voorheen het stadsgewest Haaglanden vormden.

Bestuurlijk heeft SVH in 2017 voor een nieuwe aanpak gekozen met de aanstelling van een bestuurssecretaris en instelling van bestuursadviescommissies (BAC's) die beleid voorbereiden.

De Wassenaarsche Bouwstichting participeert in de BAC's Woonruimteverdeling en Woningbouwprogrammering. Laatst genoemde BAC heeft zich uitgebreid gebogen over de voorraadontwikkeling, mede als gevolg van de scheiding DAEB/Niet-DAEB. In het overleg met de bestuurlijke tafel is aan de orde gekomen dat er in sommige gemeenten een tekort dreigt aan betaalbare woningen, o.a. als gevolg van de keuzen die Vestia (noodzakelijk) moet maken. Dat heeft geleid tot het rapport 'Gaten dichten in Haaglanden' en een regionaal convenant tussen gemeenten en corporaties over de betaalbare woningvoorraad. SVH is ook eigenaar/beheerder van Woonnet-Haaglanden, het woonruimteverdeelsysteem dat alle corporaties in Haaglanden gebruiken.





5 Risico's

In het jaarverslag 2017 zijn de risico's beschreven aan de hand van een inventarisatie die eind 2017 is opgesteld door de Raad van Commissarissen en het Managementteam.

De 'risk-appetite' van de corporatie is beperkt tot risico's die onvermijdbaar horen bij het werk van de corporatie. Onnodige risico's worden uit de weg gegaan of zoveel als mogelijk vooraf geëlimineerd. Kans en impact van risico's zijn bepaald. Op basis daarvan zijn vijf risicovelden vastgesteld die hierna worden besproken. De operationele risico's van projecten worden in een ander hoofdstuk besproken.

Onnodige risico's worden uit de weg gegaan

Kwaliteit en professionaliteit organisatie op langere termijn

Met de uitwerking van de toekomstvisie, waar nu aan wordt gewerkt, is dit risico onderdeel van een lopende activiteit. Succes op het Vestia dossier is daarbij een cruciaal ijkpunt in 2019. Los daarvan wordt aan het personeelsbeleid en de bezetting van de organisatie in 2019 extra aandacht gegeven.

Verduurzaming bestaand bezit

Eind 2018 is het Duurzaamheidsbeleid 2018-2023 opgesteld. Projecten zijn op gang en wij zijn in staat verschillende projecten gelijktijdig in voorbereiding/uitvoering te hebben. Ook dit is inmiddels een goed lopende activiteit, waarbij de risico's voornamelijk in (bouw) kosten zitten, waarbij wij risico's bepalen door bij voorkeur uit te gaan van praktische en bewezen technieken.

Toename kwetsbare doelgroepen

In Wassenaar gaat op dit moment bijna 1 op de 3 woningen naar een bijzondere 'doelgroep'. Dat is een van de gevolgen van extramuralisering en kan het 'draagvlak' onder de woonruimteverdeling aantasten. Tot op heden is het niet gelukt hierover concrete afspraken te maken met de gemeente.



Projectontwikkeling: programmering én locaties

In het Wassenaaarse coalitieakkoord is een nieuwbouwambitie van 50-75 woningen per jaar genoemd, waarvan 25% sociaal. De corporaties hebben in hun 'bod' gewezen op 11 potentiële locaties waar ca. 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. De notitie woningbouwprogrammering is besproken in de gemeenteraad, maar heeft niet tot concrete acties geleid. Wij lopen achter op onze nieuwbouw prognoses. Zolang wij ons op Wassenaar (moeten) blijven focussen, blijft dit een reëel risico.

Verslaglegging

Met de uitbreiding van de afdeling financiën met 0,5 fte eind 2017 is het risico kleiner geworden dat wij de deadlines voor het indienen van dPi en dVi niet halen. Ook is er meer ruimte gekomen voor het uitvoeren van interne controles. Veranderingen in regelgeving en controleprotocollen blijven risico's voor een kleine organisatie.

Het voorgaande leidt tot een iets andere weging van de risico's. Kwaliteit/professionaliteit van de organisatie op langere termijn blijft wel een aandachtspunt.

Voor duurzaamheid zou dit ook kunnen gelden, maar vooralsnog zien wij de grote inspanningen en de onzekerheid rondom techniek en kosten als majeure risico's. Verslaglegging zien wij nu ook als een minder belangrijk risico. Daarnaast hebben wij aan betaalbaarheid voor de komende jaren wel een hoger risico toegekend.

In de bijlagen is het hele overzicht aan onderscheiden risicovelden opgenomen.

Kwaliteit en
professionaliteit
blijven
aandachtspunten



6

Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten

In het jaarverslag 2016 is in het verlengde van de scheidingsvoorstellen voor DAEB en niet-DAEB uitgebreid ingegaan op het strategisch voorraadbeleid. Het voorraadbeleid van de Wassenaarsche Bouwstichting is gestoeld op zogenaamde 'product-markt-combinaties' (PMC's) ofwel woningen gekoppeld aan doelgroepen. De voorraad is opgedeeld in 7 categorieën, met elk 'eigen' doelgroep(en), prijs en kwaliteit, zie de tabel op pagina 72/73. In 2018 is het voorraadbeleid opnieuw bekeken. De indeling naar PMC's blijkt nog steeds adequaat om actuele ontwikkelingen, zoals het duurzaamheidsbeleid, een plek te geven.

In de prestatieafspraken zijn voor 2020 voor de Wassenaarsche Bouwstichting de volgende aantallen opgenomen, inclusief 'verkopen onder voorwaarden' (VoV).

Huurprijs in € per maand		< 629	629-711	> 711/VoV	Totaal
Bestaande voorraad Wassenaar	aantal	1280	261	328	1869
Toevoeging door nieuwbouw	aantal	40	5	0	45
Omvang beschikbare voorraad	aantal	1320	266	328	1914
Stand ultimo 2018	aantal	1208	239	398	1845

In 2018 hebben wij maar 3 goedkope woningen aan de voorraad kunnen toevoegen. Er zijn twee plannen met 22 goedkope woningen in voorbereiding. Nieuwbouwwontwikkelingen stagneren in Wassenaar. Van de betaalbare voorraad (huur <€ 711/maand) houden wij minimaal 70% beschikbaar voor de primaire doelgroep. De streefhuur bedraagt gemiddeld 79,2% van de maximaal redelijk huur.

Planmatig onderhoud

Het in stand houden van het bezit is uitgangspunt van het voorraadbeleid. Planmatig onderhoud betreft cyclisch onderhoud aan de buitenschil en aan de technische installaties. Dit onderhoud is beperkt tot strikt noodzakelijk geachte werkzaamheden. De kosten voor installaties nemen toe.

Was dat vroeger 1/3 van het budget, inmiddels is dat circa 40%. Wij zien dat scherp inkopen nog steeds 'voordeel' oplevert ten opzichte van de begrote uitgaven, al is dat nu veel minder dan in het recente verleden.

Planmatig onderhoud (x € 1.000)		
Begroting		1.006
Overheveling uit 2017	41	
Aanvullend begrote werkzaamheden	169	
Totaal budget 2018		1.216
Opdrachten	578	
Vervangingen (ketels, badkamers, keukens)	285	
Schoonmaken dakgoten	15	
Doorbelaast aan derden	- 51	
Totaal lasten planmatig onderhoud 2018		827
Positief resultaat t.o.v. budget		388
Niet uit te voeren	102	
Doorschuif naar 2019	180	
Aanbestedingsvoordeel t.o.v. begroting (incl. contractonderhoud)	106	
Totaal specificatie resultaat		388

Verbeteringen/renovaties worden uitgevoerd bij mutatie. Werkzaamheden in het kader van energiebesparing, veiligheid en toegankelijkheid/geschiktheid voor ouderen en mindervaliden worden projectmatig uitgevoerd en ook als zodanig verantwoord.

Bestedingen planmatig onderhoud (x € 1.000)					
	Begroot	Aan- besteed	Doorschuif 2019	Niet uit te voeren	Resultaat op aanbesteding
Schilderwerk en houtrotreparaties	195	134	-	3	58
Gevelonderhoud	47	46	-	-	1
Daken en goten	19	15	-	4	-
Installaties	490	205	180	72	34
Contractonderhoud en vervangingen	394	378	-	9	7
Overig onderhoud	71	49	-	14	7
Totaal	1.216	827	180	102	106

Mutaties

Wij onderscheiden A, B, C en R-mutaties. Een A-mutatie betreft een 'aansluitende' verhuring, na een 'APK-beurt'. Bij een B-mutatie worden kleine herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Bij een C-mutatie worden keukenblok en/of sanitair vervangen. Bij een R-mutatie worden ingrijpende wijzigingen in de woning aangebracht; bijv. aanpassen sanitaire ruimten, keuken, installaties.

Sinds najaar 2017 werken wij met een 'prijzenboek'. Woningopname, opdrachten en werkzaamheden zijn daarin gestandaardiseerd. Er wordt gewerkt met vaste prijzen. Aannemers voeren de werkzaamheden uit aan de hand van het opname/opdrachtformulier en de vastgestelde prijzen. Prijzen worden jaarlijks op basis van marktconsultatie aangepast.

Uitgaven/verplichtingen per categorie (bedragen inclusief BTW)						
Omschrijving	Eenheid	Type mutatie				Totaal
		A	B	C	R	
Aantal opgeleverd 2018	stuks	34	15	36	13	98
Gemiddelde uitgaven	€	759	2.704	11.868	42.798	10.714
Gemiddelde investering	€	-	-	3.533	25.759	4.715
Gemiddelde kosten	€	759	2.704	8.335	17.039	5.999
Technische leegstand	dagen	2	11	23	58	19
Aantal begroot 2018	stuks	45	24	25	16	110
Norm voor uitgaven (max)	€	1.000	3.000	20.000	34.000	
Gemiddelde cf begroting	€	900	2.100	12.200	31.000	8.100
Aantal opgeleverd 2017	stuks	43	15	27	12	97
Gemiddelde uitgaven	€	781	1.776	11.333	32.202	7.759
Gemiddelde kosten	€	781	1.776	9.263	21.268	5.830

De gemiddelde uitgaven zijn hoger dan in 2017 en begroting 2018. Dat heeft twee oorzaken. De eerste is dat er minder A en meer C mutaties zijn geweest dan in 2018. Het effect op de gemiddelde uitgaven is ca. € 1.200. Daarnaast zijn de uitgaven bij de R-mutaties aanzienlijk hoger omdat wij bij een aantal vooroorlogse woningen uitbouwen zijn gaan aanpassen, waardoor ook nieuwe bergingen nodig zijn. Daar zijn wij medio 2018 mee gestart. Dat zit niet in de cijfers over 2017 en ook niet in de begrote cijfers, die nog op de gemiddelden van voorgaande jaren zijn gebaseerd. Omdat deze uitgaven ook als investeringen kunnen worden beschouwd liggen de 'kosten' die uiteindelijk ten laste van het jaarresultaat komen gemiddeld maar ca. 4% boven die in 2017.

De leegstandsnorm heeft betrekking op de periode tussen de dag dat de vertrekkende huurder de sleutel inlevert en de dag waarop de woning weer verhuurd kan worden. De verbetering van het mutatieproces heeft er toe geleid dat de norm nu gemiddeld genomen bij A, B en C-mutaties wordt gehaald. De grotere R-mutaties vragen op dit punt nog aandacht.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 Inclusief BTW)		
Totale uitgaven van in 2018 opgeleverde woningen		1.050
Uitgaven in 2018 van in 2017 opgeleverde woningen	52	
Uitgaven in 2018 van nog niet opgeleverde woningen	28	
Totale uitgaven mutatie		1.131
Rechtstreeks geactiveerde investeringen (energetisch)	462	
Ten laste van het resultaat		669

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2018 bedraagt 2.829 en komt daarmee boven het begrote aantal van 2.500 uit. De gemiddelde kosten per verzoek bedragen € 193 terwijl in de begroting rekening is gehouden met € 170 per verzoek.

Investeringsprojecten

Onderscheidend van andere vastgoedactiviteiten, met name de verschillende soorten onderhoud (reparaties, mutaties, planmatig), rapporteren wij over investeringsprojecten. Die omvatten dus meer dan nieuwbouw. De lopende investeringsprojecten kunnen in vier categorieën worden ingedeeld:

- Energiebesparende maatregelen
- Nieuwbouw Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan
- Ver-/nieuwbouw voor starters
- Burgerinitiatieven

Energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen zijn onderdeel van ons duurzaamheidsbeleid. Met de in uitvoering en voorbereiding zijnde projecten pakken wij vooral de slechtste labels (E t/m G) aan. In 2018 zijn projecten in de wijk Oostdorp (127 vooroorlogse eengezinswoningen, gemeentelijk monument) en aan de Van Steelaan Voorburg (30 portiekwoningen) afgerond. Het project Hofcampweg (60 portiekwoningen) is in november 2018 gestart. Er zijn twee projecten in voorbereiding Kerkehout (analoog aan Oostdorp) en Duivenvoorde (dakisolatie en plaatsing zonnepanelen). Bij elkaar gaat het om 440 woningen. Gelet op het tempo dat wij willen halen bij het energiebesparingsprogramma en het upgraden van de slechtste labels, hebben wij bij Duivenvoorde gekozen voor een alternatieve aanbesteding. Wij hebben eerst formeel de interesse in de markt gepeild, waarbij wij aannemers hebben gevraagd om een voorstel te doen voor een aanpak die de corporatie zoveel mogelijk 'ontzorgt'. Dat wil zeggen dat de aannemer ook de voorbereiding en begeleiding van de bewoners op zich neemt. Minder dan de helft van de benaderde aannemers heeft aangegeven voldoende interesse en tijd te hebben om een voorstel te doen. Uiteindelijk zijn drie aannemers gevraagd om hun voorstel verder uit te werken en een prijsaanbieding te doen. De uitvoering wordt vervolgens in bouwteam opgepakt. De beperkte belangstelling van aannemers is terug te voeren op de overspannen bouwmarkt.

In financiële zin kan worden opgemerkt dat de opgeleverde en in uitvoering zijnde projecten binnen budget zijn of worden gerealiseerd.

Projectnaam	Huidig label	Nieuw label	Aantal	Uitvoering
Oostdorp fase 3/4	D	B	127	2018
Van Steelaan	E	A/A+	30	2018
Hofcampweg	E	A/A+	60	2018/2019
Duivenvoorde	D/E	A	190	2019/2020
Kerkehout	C/F	A/B	250	2019/2020/2021

Uitbouwen Oostdorp

In aansluiting op energiebesparende maatregelen wordt bij woningen in Oostdorp met een kleine uitbouw (niet-geïsoleerde berging/toilet) een nieuwe grotere uitbouw gemaakt waarin naast het toilet ook plek is voor de keuken. Dit wordt een standaardaanpak die in principe bij mutatie wordt uitgevoerd. Verschillende zittende bewoners hebben hier ook belangstelling voor getoond. Met hen zijn afspraken meegemaakt om dit ook bij hen uit te voeren. Daar is in 2018 een start mee gemaakt.

Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan

Cluster 1 van de Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan is in uitvoering. Dat zijn PG-zorgeenheden in 12 groepswoningen die in opdracht van de stichting Wassenaarsche Zorgvelening (SWZ) worden gebouwd ter vervanging van het naastgelegen Huize Willibrord. Dit cluster wordt conform planning in februari-maart 2019 opgeleverd. Voor het restant van het terrein zijn in samenspraak met een plangroep van bewoners uit de buurt, onder leiding van een onafhankelijke externe procesbegeleider twee alternatieven uitgewerkt: volledige nieuwbouw na sloop van het Huize Willibrord en het resterende deel van de Ridderhof of een combinatie van hergebruik en nieuwbouw. De plangroep heeft de voorkeur uitgesproken voor volledige nieuwbouw. Met de gemeente wordt overlegd over de vervolgstappen. Nadat in het 1e kwartaal 2019 bewoners van de Ridderhof, de buurt en de gemeenteraad over de uitkomsten van het ontwikkeltraject zijn geïnformeerd, wordt het planontwikkelingsproces formeel in gang gezet. In verband met de tijd die nodig is om plannen te ontwikkelen en procedures te doorlopen, gaan wij er voorlopig vanuit dat de bestaande gebouwen tenminste nog 2 jaar blijven staan en op een of andere manier in gebruik blijven.

Ver-/nieuwbouw voor starters

Mede in het kader van de prestatieafspraken zoeken wij samen met Wbv. St. Willibrordus actief naar mogelijkheden om kleine woningen voor starters te realiseren in Wassenaar. Daarmee anticiperen wij op de druk op de woningmarkt als gevolg van 'nieuwbouwers' zoals statushouders, uitstroom vanuit GGZ-instellingen e.d. Ook jongeren verdienen een kans op de woningmarkt. In 2018 is een project uitgevoerd (3 eenheden Molenstraat) en er zijn inmiddels drie projecten in voorbereiding (Polanenpark 243 en 105 en het O&O gebouw). De ANWB locatie biedt op termijn ook mogelijkheden, al is de doelgroep daar nog onderdeel van afstemming met alle betrokkenen.

Polanenpark

Voor de locatie Polanenpark 243 is een nieuwbouwplan gemaakt dat voorziet in twaalf eenheden van circa 55m² bvo in twee bouwlagen en twintig parkeerplaatsen.

De uitvoering start in het voorjaar van 2019.

Aansluitend op dit project is door de gemeente gevraagd mee te werken aan de herontwikkeling van Polanenpark 105. Wij denken daar een gelijksoortig plan met 10 woningen te kunnen realiseren. Wij hopen dit snel van de grond te krijgen en eind 2019/begin 2020 uit te voeren.

O&O gebouw

Samen met Wbv. St. Willibrordus is een plan gemaakt om in dit pand 16 eenheden te realiseren ten behoeve van RBW Fonteyenburg. De gemeente heeft bestuurlijk toegezegd mee te werken. De status is onduidelijk omdat er een alternatief plan is ingediend met ambtelijke en politieke steun. Wbv. St. Willibrordus neemt dit project financieel voor zijn verantwoordelijkheid.

Burgerinitiatieven

De corporaties hebben in 2018 hun medewerking verleend aan twee burgerinitiatieven.

Kerkehout

In samenwerking met buurt- en sportvereniging is een burgerinitiatief ontwikkeld voor aanpassing van de sportvelden (honkbal) en een 'buurtcentrum van de toekomst' gecombineerd met woningbouw. Het college van burgemeester en wethouders moet zich nog over dit initiatief uitspreken en een (klein) ontwikkelbudget beschikbaar stellen zodat dit burgerinitiatief verder ontwikkeld kan worden.

Twee stokstaartjes

De werkgroep Wonen van de Federatie van Wassenaarse Ouderen Organisaties heeft het initiatief genomen om een nieuw concept voor ouderenhuisvesting in Wassenaar van de grond te tillen. Dat is een burgerinitiatief onder de naam 'twee stokstaartjes' geworden. De corporaties verlenen op de achtergrond hun medewerking aan dit initiatief.

ANWB-locatie

Op deze locatie staat veel kantoorruimte leeg. De ANWB wil de leegstaande kantoren deels slopen en vervangen door nieuwbouw van woningen en deels transformeren tot wooneenheden. Voor dat laatste wordt gedacht aan de corporaties.

Formeel betreft het Wassenaars grondgebied, maar 'ingebed' in een zeer residentiële Haagse wijk en natuurgebied. De gemeenteraad van Wassenaar heeft de startnotitie herontwikkeling ANWB-locatie vastgesteld. Daarin is de eis opgenomen dat 25% van de te realiseren woningen sociaal is. De Wassenaarse corporaties hebben eind januari 2019 een 'bod' bij de ANWB en projectontwikkelaar/bouwer neergelegd met betrekking tot hun inbreng.





Bewoners- participatie

Binnen de Wassenaarsche Bouwstichting kennen wij diverse vormen van bewonersparticipatie, allereerst Huurdersvereniging De Wassenaarsche (HVW). Op microniveau komt bewonersparticipatie terug in de vorm van bewonerscommissies en projectgroepen.

bewoners-
commissies en
projectgroepen

Bewonerscommissies

Het aantal bewoners- en complexcommissies is in 2018 wederom afgenomen. Na het vertrek van enkele leden zijn er geen nieuwe leden te vinden die plaats willen nemen in een commissie. Dit heeft er mede toe geleid dat de HVW heeft besloten om een aantal malen per jaar een zogeheten Ronde Tafelconferentie te houden met de nog actieve bewoners- en complexcommissies. Tweemaal per jaar schuift een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting aan bij deze conferentie. Bij urgente zaken is het altijd mogelijk om tussentijds met elkaar in overleg te gaan.

Bij projecten in het kader van verduurzaming worden projectgroepen samengesteld. In deze projectgroepen zitten bewoners uit het complex waar de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, vertegenwoordigers van de bewonerscommissie als die in dit complex actief is, een vertegenwoordiger van het bestuur van de HVW en medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting. In 2018 is er overleg gevoerd met projectgroep Hofcampweg.

Bewonersbijeenkomsten

In het kader van het project energiebesparende maatregelen Mgr. Van Steelaan zijn huurders uit dit complex in de gelegenheid gesteld tijdens een inloopbijeenkomst in een modelwoning te kijken welke werkzaamheden uitgevoerd zouden worden en met welke materialen. Medewerkers van zowel de aannemer als de Wassenaarsche Bouwstichting hebben een toelichting gegeven op de uit te voeren werkzaamheden. Nagenoeg alle huurders uit dit complex hebben de inloopbijeenkomst bezocht.

Dag van het Huren

In 2018 is voor de vierde maal deelgenomen aan de Dag van het Huren. Evenals in 2017 hebben de beide Wassenaarse corporaties hiervoor de handen ineen geslagen en hebben zij samen een interessant programma opgesteld. Op 13 oktober waren belangstellenden welkom in het Buurtcentrum O & O. Thema's dit jaar waren duurzaamheid en betaalbaarheid. Men kon zich laten informeren over de verduurzamingsplannen van beide corporaties. Kwadraad Maatschappelijk werk en de Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar gaven financiële tips over het aanvragen van subsidies en het slim omgaan met geld. Woonconsulenten hebben vele vragen beantwoord over de mogelijkheid van het huren van woningen en inschrijven als woningzoekende bij Woonnet-Haaglanden. De brandweer heeft kinderen en hun ouders op een leuke manier bewust gemaakt van brandveiligheid in en rondom de woning. De Werkgroep Wonen, Welzijn en Zorg van de Federatie Wassenaarse Ouderenorganisaties peilde onder de bezoekers de interesse voor het project 'De twee Stokstaartjes'. Ook de beide huurdersverenigingen waren aanwezig. Wassenaarse basisscholen konden deelnemen aan de prijsvraag 'Bouw je eigen huis van de toekomst'. Wethouder De Ridder reikte tijdens de Dag van het Huren de prijs uit aan de winnaar: groep 7 van de Bonifaciusschool. Evenals in 2017 is deze Dag van het Huren zeer goed bezocht door huurders en woningzoekenden.

Dag van het
Huren werd zeer
goed bezocht





8 Sociaal en Leefbaar

Sociaal en leefbaar: het zijn ruime begrippen, maar zij passen goed bij de werkzaamheden die wij uitvoeren. Via lokaal maatwerk bewaken wij de sociale cohesie in wijken, signaleren en bestrijden wij woonfraude en onrechtmatig gebruik van woningen, bemiddelen wij bij overlastzaken en via sociaal beheer bij projecten bieden wij maatwerkoplossingen voor huurders die dit nodig hebben. Daarnaast begeleiden wij huurders met betalingsproblematiek.

Sociale cohesie

Via lokaal maatwerk bieden wij woningzoekenden uit Kerkehout, zowel starters als doorstromers, de mogelijkheid om met voorrang te reageren op vrijkomende woningen in de wijk Kerkehout. Op deze manier proberen wij de sociale cohesie en samenhang in de wijk te behouden. In 2018 zijn vijf woningen in de wijk met voorrang toegewezen.

Woonfraude

In 2018 is één geval van woonfraude geconstateerd. Na constatering is de huurder die de woning had onderverhuurd hierop aangesproken. De huurder heeft de huur opgezegd en heeft de woning leeg opgeleverd. Wij werken hierbij nauw samen met de wijkagenten en de gemeente Wassenaar.

Onrechtmatig gebruik

Tijdens werkzaamheden in een woning werd een hennepkwekerij ontdekt. Deze is door de politie ontmanteld. Omdat wij een 'zero tolerance' beleid voeren met betrekking tot hennep in welke vorm dan ook, is de huurder de mogelijkheid geboden om per direct de huur op te zeggen. De huurder weigerde dit waarop wij de zaak voor de rechter hebben gebracht. De huurder heeft de woning alsnog moeten verlaten.

Overlast

Al enige jaren zien wij een stijging in het aantal overlastzaken. Binnen ons huurdersbestand worden wij steeds vaker geconfronteerd met verwarde personen die in hun directe omgeving voor verschillende soorten overlast zorgen. In gevallen van bijvoorbeeld geluidsoverlast of een burenruzie kunnen vaak goede afspraken worden gemaakt tussen klager en veroorzaker. Bij verwarde personen die overlast veroorzaken ligt dit ingewikkelder omdat daar veel meer partijen bij betrokken zijn.

Wij hebben overleg hierover met o.a. GGD, GGZ, verslavingszorg, zorginstellingen, politie, maatschappelijk werk en ouderenzorg. Doel van dit overleg is om daar waar sprake is van ernstige overlast in nauwe samenwerking met alle partners tot een goed resultaat te komen, daar er meestal sprake is van multi-problematiek.

Met het huisvesten van statushouders merken wij op dat er, vanwege cultuurverschillen en het niet of onvoldoende beheersen van de Nederlandse taal, over het algemeen weinig tolerantie en verdraagzaamheid is ten opzichte van elkaar. Bij de gemeente is aandacht gevraagd voor deze problematiek. De gemeente overlegt met Vluchtelingenwerk Wassenaar en Vluchtelingenwerk Nederland hoe begeleiding van de gehuisveste statushouders kan worden opgepakt en uitgevoerd.

Om de problemen adequaat te kunnen oppakken is overleg met en uitwisseling van informatie met derden (politie, gemeente, maatschappelijk werk etc.) nodig. In het kader van wetgeving is het een vereiste dat er een convenant ligt waarin beschreven staat onder welke voorwaarden informatie gedeeld mag worden. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van het convenant. Helaas is een dergelijk convenant nog steeds niet in werking getreden. Dit betekent dat het in behandeling nemen van overlastzaken en afhandeling daarvan ontoelaatbare vertraging oplevert. Dit probleem en de importantie daarvan, maar ook de consequentie van het uitblijven van een convenant, is diverse malen bestuurlijk onder de aandacht gebracht van de gemeente.

Soort overlast	2016	2017	2018
Sociale klachten	38	46	48
Geluid	6	33	20
Burenruzie	6	16	24
Agressie	1	1	4
Bedreiging	1	5	2
Vandalisme	1	1	1
Stank	5	1	6
Ongedierde	-	8	4
Wanbewoning	2	3	4
Drugs/alcoholisme	-	-	-
Tuin	12	10	16
Totaal	72	124	129



Leefbaarheid

In het kader van leefbaarheid is in alle seniorencomplexen een huismeester actief. Naast het oplossen van kleine technische problemen is hij ook de aangewezen persoon om signalen van andere aard op te vangen en te bespreken met de woonconsulenten.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

In het verleden konden bewoners bij de gemeente een verzoek indienen om via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) woningaanpassingen in hun woning te laten uitvoeren. Door wijzigingen in het beleid met betrekking tot de WMO krijgen bewoners meer en meer te horen dat kleine woningaanpassingen niet langer vergoed worden vanuit de WMO. Daarom hebben de Wassenaarse corporaties beleid opgesteld en besloten over te gaan tot het uitvoeren van kleine woningaanpassingen. Om eenduidig richting gemeente en huurders kenbaar te maken welke kleine woningaanpassingen de corporaties, op verzoek van hun huurders, voor hun rekening nemen is in 2017 het 'Beleid kleine woningaanpassingen' vastgesteld. De corporaties nemen de uitvoering en de kosten van kleine woningaanpassingen voor hun rekening. Denk hierbij aan:

- verwijderen huidige toiletpot en plaatsen verhoogd toiletpot
- plaatsen beugels in toilet en/of badkamer
- verwijderen wastafelkraan en plaatsen eenhendelmengkraan
- vervangen douchemengkraan door een thermostatische douchemengkraan
- plaatsen van douchestoeltje
- (ver)plaatsen van oprijplaten op galerijen incl. leuning ophogen ter plaatse van de rijplaat
- verhogen/ophogen van straatwerk ter hoogte van de voordeur en keukendeur
- plaatsen van extra leuning bij trap in de woning
- leveren van kleinschalig maatwerk indien technisch mogelijk door eigen technische dienst (o.a. verlagen wastafel, verlagen spiegel boven wastafel)

De corporaties doen wel vaker een beroep op de gemeente om vanuit de WMO-gelden, financiële middelen beschikbaar te stellen voor collectieve woningaanpassingen zoals verhogen galerijen, plaatsen van automatische deuropeners, bouwen van stallingsplaatsen voor scootmobiel etc. In 2018 heeft de gemeente een deel van de collectieve voorzieningen in het complex Ernst Casimir bekostigd.

Sociaal beheer bij projecten

In het complex Ridderhof is in 2017 gestart met het verhuren van leegstaande appartementen in het kader van de Leegstandwet. In 2018 zijn er vier appartementen verhuurd, waardoor er nu totaal negen appartementen in het kader van de Leegstandwet zijn verhuurd. Deze verhuur komt de leefbaarheid in het complex ten goede.

Bij alle projecten in het kader van de energiebesparende maatregelen verzorgt het woonbedrijf het sociaal beheer. Ook bij deze projecten krijgen wij regelmatig te maken met huurders die de uit te voeren werkzaamheden en datgene wat zij daarvoor moeten doen niet kunnen overzien. Door maatwerkoplossingen aan te bieden kunnen wij huurders ontzorgen en kan de uitvoering van het project volgens planning blijven verlopen.

Ontruimingen

In 2018 hebben er geen ontruimingen plaats gevonden.



Betalingsproblematiek

Ten opzichte van 2017 is een daling van het bedrag met betrekking tot de huurachterstanden waarneembaar. Desondanks blijft het zaak om de vinger aan de pols te houden en snel contact op te nemen met huurders bij het ontstaan van een huurachterstand.

Zodra een huurachterstand ontstaat wordt op diverse manieren contact gezocht met de huurder om te voorkomen dat de achterstand oploopt.

De actie om zogeheten slepers, huurders die de huur iedere maand te laat betalen, een betalingsregeling aan te bieden om de achterstand in te lopen was ook in 2018 succesvol. Wij blijven hiermee doorgaan.

Ondanks een groeiende economie en een vermindering van de huurachterstand krijgen wij nog regelmatig meldingen dat huurders een aanvraag budgetbeheer of Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP) hebben ingediend. ZZP'ers kunnen geen aanspraak maken op de WSNP. Er bestaat voor deze doelgroep een andersoortige regeling die via de gemeente loopt. Dit is echter een traag en stroperig proces omdat deze regeling vaak niet bekend is bij de gemeente.

Samen met de gemeente wordt gesproken om te komen tot afspraken/beleid om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Huurachterstanden								
	Aantal				Euro's			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
1 maand	83	70	66	69	29.160	34.135	22.583	22.331
2 maanden	17	23	15	17	17.855	24.517	18.176	18.242
3 maanden	11	9	10	4	17.108	17.552	16.402	6.277
> 3 maanden	30	24	25	27	100.419	95.267	104.513	109.938
Totaal	141	126	116	117	164.542	161.471	161.674	156.787

In het totaalbedrag van de huurachterstanden 2018 zitten ook de huurachterstanden van huurders die budgetbeheer hebben of onder bewindvoering staan. Indien de financiën het toestaan wordt via de budgetbeheerder of bewindvoerder geld apart gezet om (een deel van) de achterstand alsnog te betalen. Dit is ook van toepassing op huurders die in de WSNP zitten. Hier wordt jaarlijks, indien mogelijk, een deel van de achterstand afgelost. Na 3 jaar loopt de WSNP regeling ten einde en wordt het restant van de achterstand afgeboekt.

Maatregelen in het kader van huurachterstanden		
	Aantal huurders	Huurachterstand
Betalingsregeling	50	€ 45.582
Budgetbeheer/bewindvoering	10	€ 29.669
WSNP	5	€ 20.078
Deurwaarder	15	€ 37.088
Totaal	80	€ 132.417



9 Verhuurbeleid

Evenals in 2017 zijn in 2018 103 woningen gemuteerd: 98 in Wassenaar, 3 in Leidschendam-Voorburg en 2 in Voorschoten. Het overgrote deel van de gemuteerde woningen betreft woningen met een sociale huurprijs (< € 710,68), te weten 91.

Woningen worden toegewezen nadat ze zijn geadverteerd via Woonnet Haaglanden, directe bemiddeling of directiebesluit. Verhuringen aan statushouders (in het kader van de taakstelling die de gemeente Wassenaar heeft), gezinshereniging van statushouders en jonge statushouders die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt en niet langer begeleid mogen wonen, vinden plaats via de directe bemiddeling.

Bij toewijzingen via een directiebesluit moet aan een aantal criteria zijn voldaan, waarbij het gaat om het voorkomen van huisuitzetting ten gevolge van inkomensdaling of doorstroming op sociale gronden. In 2018 zijn 8 woningen via directe bemiddeling toegewezen en 3 via een directiebesluit.

Van de 103 verhuringen zijn er 40 woningen verhuurd aan starters (in 2017: 39) en 63 aan doorstromers (in 2017: 64). Het overgrote deel van de huurders is afkomstig uit Wassenaar.

Herkomst verhuringen alle verhuringen				
Plaats	Starters	Doorstromers	Totaal	
Wassenaar	26	28	54	52%
Den Haag	6	18	24	23%
Overig Haaglanden	1	6	7	7%
Buiten Haaglanden	7	11	18	17%
Totaal	40	63	103	

Herkomst verhuringen in Wassenaar				
Plaats	Starters	Doorstromers	Totaal	
Wassenaar	26	28	54	54%
Den Haag	5	18	23	23%
Overig Haaglanden	1	6	7	7%
Buiten Haaglanden	6	10	16	16%
Totaal	38	62	100	

Toelichting inkomensgrenzen (grenswaarden)

Huishoudgrootte	Minima	Overig HT doelgroep	Lage middeninkomens
Eenpersoon < AOW leeftijd	15.925	22.400	33.600
Eenpersoon >AOW leeftijd	17.325	22.375	33.563
Meerpersonen < AOW leeftijd	20.200	30.400	45.600
Meerpersonen > AOW leeftijd	23.200	30.400	45.600

Inkomensklasse	Aantal 2017	% van verhuringen 2017	Aantal 2018	% van verhuringen 2018
Minima	47	46	40	39
Overig HT doelgroep	19	18	13	13
Lage middeninkomens	19	18	37	35
Hogere inkomens	18	18	13	13
Totaal	103	100	103	100

Verhuringen naar doelgroep

In de volgende tabellen is een overzicht van de verhuringen gerangschikt naar doelgroepen.

Verhuringen eenpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse in €/maand			
Leeftijd hoofdbewoner		< 417	417-640	> 640	Totaal
< AOW leeftijd	< 22.400	9	8	1	18
	> 22.400	-	2	4	6
> AOW leeftijd	< 22.375	2	13	-	15
	> 22.375	-	8	1	9
Totaal		11	31	6	48

Verhuringen meerpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse in €/maand			
leeftijd hoofdbewoner		< 417	417-640	> 640	Totaal
< AOW leeftijd	< 30.400	-	10	2	12
	> 30.400	-	5	26	31
> AOW leeftijd	< 30.400	-	6	-	6
	> 30.400	-	2	4	6
Totaal		-	23	32	55

Primaire doelgroep

In 2018 is 56% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens (€ 710,69) toegewezen aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Minimaal 80% van de woningtoewijzingen met een huur tot aan de vrije sectorgrens moet volgens de Europaregeling (Tijdelijke regeling diensten van algemeen en economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting) worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798, 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.

In 2018 zijn 87 woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (96%). 3 woningen (3%) zijn toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. 1 woning is toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven € 41.056.

Passend toewijzen

95% van de toewijzingen van woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen moet gebeuren aan huishoudens met een inkomen waarmee huurtoeslag kan worden verkregen. Voor 1 en 2 persoonshuishoudens was de aftoppingsgrens € 597,30 en voor 3 of meer persoonshuishoudens € 640,14. In 2018 zijn 50 woningen toegewezen aan huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen en die een woning toegewezen hebben gekregen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Dit is 98%.

Lokaal maatwerk

Met gemeente Wassenaar is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huur < € 710,68) in Wassenaar met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden uit Wassenaar. Dit zogeheten lokaal maatwerk is in de Huisvestingsverordening van de gemeente Wassenaar opgenomen en geldt voor starters, senioren die een corporatiewoning achterlaten en starters en doorstromers uit de wijk Kerkehout die reageren op een woning in de wijk Kerkehout.

In 2018 zijn 25 woningen verhuurd via het lokaal maatwerk: 12 woningen aan starters, 8 woningen aan senioren en 5 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout. Ook de collega- corporatie heeft woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Gezamenlijk is 23% van de vrijkomende sociale woningen in de gemeente Wassenaar verhuurd via lokaal maatwerk.

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders bedroeg in 2018 voor Wassenaar 37 personen. Die taakstelling is voor het eerst sinds jaren niet gehaald. Er moet in 2019 nog een persoon gehuisvest worden. Om de taakstelling te realiseren bemiddelen de beide Wassenaarse corporaties de statushouders direct. Het COA koppelt statushouders die een vergunning hebben gekregen om in Nederland te verblijven aan de gemeenten. In 2018 waren bijna alle gekoppelde statushouders nareizigers van een statushouder die reeds in Wassenaar is gehuisvest. De nareizigers zijn over het algemeen grote gezinnen van 7 of meer personen. De beide corporaties beschikken nauwelijks tot niet over woningen voor dergelijke grote gezinnen. Dit betekent dat de wachttijd voor deze nareizigers erg lang is en de realisatie van de taakstelling stagneert. Samen met de gemeente is gekeken naar oplossingen voor dit probleem. Een en ander heeft begin 2019 geresulteerd in twee verhuringen aan twee grote gezinnen (totaal 15 personen, waarvan 12 nareizigers).

Naast de huisvesting van statushouders in het kader van de taakstelling huisvesten wij in twee woningen ook minderjarige statushouders. Deze jongelui wonen onder begeleiding van Jeugdformaat. Als de leeftijd van 18 jaar is bereikt moet de statushouder zelfstandig woonruimte gaan huren. Wij bemiddelen hierin. Iedere minderjarige statushouder die in één van de twee woningen onder begeleiding van Jeugdformaat komt te wonen, telt ook weer mee voor de taakstelling huisvesting statushouders.

Huurverhoging

Evenals in 2017 is in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Wettelijk gezien mochten de huren met maximaal 2,4% verhoogd worden (inflatie + 1%).

De Wasseenaarsche Bouwstichting streeft naar een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, gecombineerd met een gedifferentieerde huurverhoging waarbij de huurders met een relatieve lage huur sneller inlopen naar de streefhuur en huurders die al tegen de maximaal redelijke huur aanzitten meestijgen met de inflatie (1,4%).

De gemiddelde huurprijs bedroeg ca. 73% van de maximaal redelijke huur, waar de gemiddelde streefhuur rond 80% lag.

Onderstaand een overzicht van de gedifferentieerde huurverhogingspercentages per 1 juli 2018

% huidige huur van maximaal redelijk	Aantal woningen	% huurstijging
< 60%	318	2,6%
tussen 60% en 70%	371	2,3%
Tussen 70% en 90%	1009	2,1%
Boven 90%	115	1,4%

De gerealiseerde gemiddelde huurstijging, exclusief harmonisatie, bedroeg 2,1 %.

Huurcommissie

In 2018 is door de Huurcommissie één zaak in behandeling genomen. De zaak was aangespannen door een huurder. Huurder was van mening dat de gehuurde woning niet voldeed aan de eisen van het bouwbesluit en vorderde vermindering van de huurprijs. De Huurcommissie heeft de eiser in het ongelijk gesteld.

Geschillencommissie

In 2018 heeft de Geschillencommissie één zaak behandeld.

Huurder was het niet eens met een factuur waarop wij de kosten van herstel hebben doorberekend. De commissie heeft na een hoorzitting advies uitgebracht aan de corporatie. In dit advies staat vermeld dat de commissie van mening is dat de factuur ten onrechte is verstuurd. Het advies is door overgenomen en de huurder heeft een creditnota ontvangen.





Beheer 10 voor derden

De Wassenaarsche Bouwstichting verricht sinds een groot aantal jaar het vastgoedbeheer van (huur) woningen voor derden. Het betreft het beheer van woningen in het bezit van de gemeente Wassenaar en waterbedrijf Dunea. Het beheer betreft het voeren van de huuradministratie en het plannen en begeleiden van het onderhoud.

Het beheer voor derden is administratief en juridisch ondergebracht binnen de aparte entiteit WaB Services B.V. De inzet van de medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting vindt plaats tegen marktconforme tarieven.

In 2018 is voor dit beheer € 13.600 doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (circa 0,2 fte).

	2016		2017	2018
	VvE	Derden	Derden	Derden
Aantal contracten	19	4	2	2
Aantal eenheden	767	81	32	32
Eenheden per contract	40,4			
Omzet	€ 190.800		€ 94.000	€ 22.700

Personeel en organisatie

Mensen maken de organisatie. Goede, gemotiveerde medewerkers zijn belangrijk. De Wassenaarsche Bouwstichting prijst zich gelukkig met zijn medewerkers, al is het soms ook nodig om aanpassingen te doen. De organisatie wordt vaak gekarakteriseerd als 'informeel en familiair'. Dat past ook wel bij een kleine, vooral lokaal georiënteerde organisatie. Het is een uitdaging scherp en professioneel te blijven.

De kleinere organisatie past bij de omvang van de vastgoedportefeuille en de taakinvulling. In 2018 is de keerzijde van een kleine organisatie zichtbaar geworden. Door uitval van medewerkers, als gevolg van ziekte, wordt de werkdruk bij andere medewerkers hoger. Zeker bij langdurige uitval is dit niet intern op te vangen en is inhuur van tijdelijke personeel noodzakelijk.

Daarnaast leggen de landelijke afspraken met corporaties over duurzaamheidsopgave, waaraan de Wassenaarsche Bouwstichting zich heeft geconformeerd, een behoorlijke druk op de organisatie om de projecten binnen de gestelde tijd te realiseren.

Het aantal personeelsleden (23) is ten opzichte van 2017 gelijk gebleven. Hiervan zijn 13 vrouw. Het managementteam van drie leden telt een vrouw. Ruim de helft van de medewerkers werkt in deeltijd, min of meer gelijk verdeeld over mannen en vrouwen. De gemiddelde leeftijd is 50,3 jaar (2017: 49,3).

Fte per functiegebied per ultimo	2014	2015	2016	2017	2018
Directie en ondersteuning	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Financiën en administratie	3,6	4,6	4,7	3,1	3,1
Projecten en planmatig onderhoud	5,3	5,4	5,4	4,3	4,5
Woonbedrijf	12,8	11,7	11,7	9,6	9,7
Totaal	24,6	24,6	24,7	19,9	20,2

Binnen de formatie van het woonbedrijf zijn 3 fte werkzaam bij de servicedienst, waarvan 0,8 fte betrekking heeft op huismeestertaken.

Opleidingen

Verscheidende medewerkers hebben een opleiding of training gevolgd en met goed gevolg afgesloten. De uitgaven voor opleidingen in 2018 bedragen € 14.900 (2017 € 12.327).

Ziekteverzuim

In een kleine organisatie kunnen enkele bijzonderheden het percentage sterk beïnvloeden. Daarom wordt een uitgebreid overzicht gepresenteerd. Dit overzicht is gebaseerd op ziekteverzuim op basis van werkdagen exclusief zwangerschap.

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemiddeld ziekteverzuim in %	7,5	2,6	2,9	3,5	6,2
Kort verzuim	0,7	0,5	0,9	1,0	0,8
Middel verzuim	0,2	1,0	0,6	0,7	1,5
Lang verzuim	6,6	1,1	1,4	1,8	3,9

In 2018 hebben geen bedrijfsongevallen plaatsgevonden.

Personeelsvertegenwoordiging

Formeel kent de Wassenaarsche Bouwstichting een Ondernemingsraad (OR). Dit is een uitvloeisel van sectorale (CAO) afspraken. In een kleine organisatie zijn directe contacten met alle medewerkers vaak belangrijker dan formele (advies)lijnen via de OR. Dat vertaalt zich ook in de belangstelling voor de OR. Daarom is in 2013 gekozen voor algemene personeelsbijeenkomsten.

In 2018 zijn 4 personeelsbijeenkomsten gehouden waar gesproken is over: jaarverslag, begroting, personeelsbeleid, kwaliteitsbeleid (resultaten KWH-metingen), projecten en AVG.

Activiteiten van en voor het personeel

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een personeelsvereniging die activiteiten organiseert en zorg draagt voor attenties bij persoonlijke gebeurtenissen. Naast de personeelsvereniging worden vanuit het bedrijf activiteiten georganiseerd, zoals een barbecue en een kerst- en nieuwjaarsbijeenkomst.

12

Financiële positie en resultaten

Financiële positie en sturing

Voor een goede financiële positionering zijn diverse onderdelen uit het huishoudboekje van de corporatie van belang: kasstromen, rendement op vermogen, solvabiliteit en beschikbaarheid van financiering. Ten opzichte van 2017 is de financiële positie van de corporatie in 2018 gelijk gebleven.

De netto kasstromen zijn per saldo gedaald door hogere projectuitgaven en fiscale afdrachten terwijl huurinkomsten licht zijn gestegen en de kosten nagenoeg gelijk zijn gebleven. De uitgaven aan projecten zijn flink toegenomen en komen gedeeltelijk terug in de waardevermindering van het vastgoed. De verkopen uit bestaand bezit zijn in 2018 lager dan verwacht, 10 versus 15. De leningenportefeuille is gestegen als gevolg van investeringen in nieuwbouw. In 2018 is de administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB doorgevoerd in administratie en rapportages.

Ontwikkeling kasstromen

Voor een gezonde bedrijfsvoering op lange termijn sturen wij op een verhouding tussen operationele inkomsten en uitgaven (exclusief verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting voorgaande jaren) van circa 2 staat tot 1. Deze verhouding is in 2018 gerealiseerd. Dat biedt ruimte voor de investerings-opgave en het kunnen opvangen van externe renteontwikkelingen. De rentedekkingsgraad (ICR) ligt ruim boven de norm van 1,4.

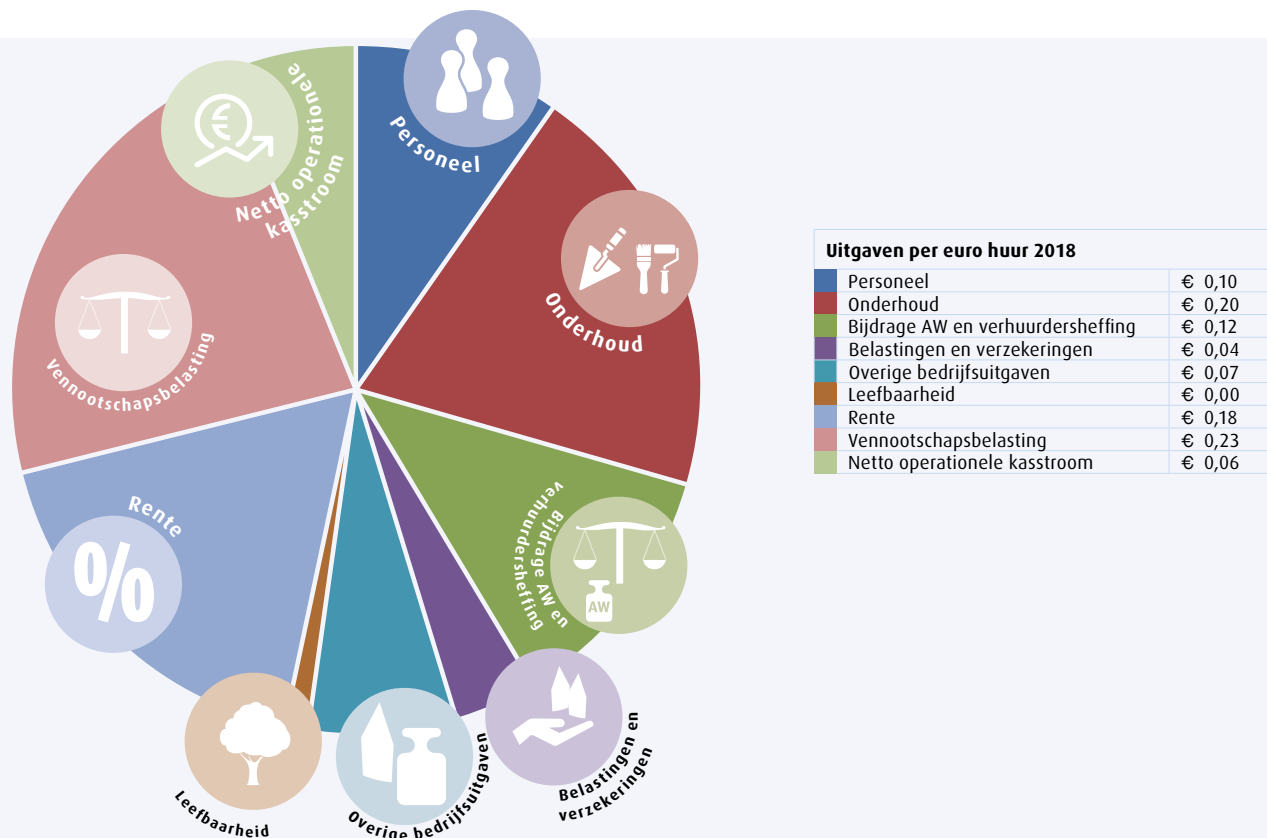
Onderstaande tabel toont de kasstroom prognose conform de meerjarenbegroting 2019

(x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	4.208	3.295	5.087	5.643	6.402
Rente uitgaven leningenportefeuille	2.199	2.106	2.188	2.358	2.513
Netto operationele kasstroom (incl. rente)	2.009	1.189	2.899	3.285	3.889
ICR**	1,91	1,56	2,32	2,39	2,55

**is verhouding tussen netto operationele kasstroom (excl. rente) en de rente uitgaven leningenportefeuille.

Voor de komende jaren blijven wij uitgaan van een evenwichtige huurstijging binnen de mogelijkheden van de markt en het huurbeleid van de overheid, de zogenoemde huursombenadering. De corporaties hebben met de Woonbond het Sociaal Huurakkoord gesloten. De verwachting is dat de overheid dit overneemt. Dat zal er toe leiden dat de jaarlijkse huurstijging exclusief harmonisatie gelijk zal zijn aan de inflatie.

Onderstaande grafiek maakt duidelijk waar elke binnenkomende euro huur aan wordt besteed. In 2018 is het aandeel van de heffingen 12% en stijgt elk jaar met 1% hetgeen ten koste gaat van de netto operationele kasstroom en dus de investeringsruimte.



De personeelsuitgaven zijn exclusief de doorbelaste uren van de servicedienst. De onderhoudsuitgaven zijn de feitelijke uitgaven aan onderhoud (inclusief het onderhoud in projecten en uitgevoerd door de servicedienst) gecorrigeerd door geactiveerde uitgaven. Onder de overige bedrijfsuitgaven vallen onder andere algemene beheerlasten, huisvestingskosten en governance. Saneringssteun, verhuurdersheffing, belastingen, verzekeringen en vennootschapsbelasting worden apart benoemd (totaal 39%). Dat aandeel is flink toegenomen door de saneringsbijdrage en vooral de betaalde vennootschapsbelasting over 2017 en 2018.

Van iedere euro huur wordt 37% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven. Lokale lastenstijgingen leiden inmiddels tot een belastingaanslag van € 537.000.

De wijzigingen in de regels en de benodigde extra informatie voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de daarbij vereiste accountantscontroles en de expliciete regels ten aanzien van de woningtoewijzing (Europaregels en passend toewijzen) blijven leiden tot extra administratieve lastendruk. Zo is in 2018 € 60.000 uitgegeven aan externe controlekosten over 2017. De interne belasting voor de organisatie is hierin niet meegenomen

Financieel resultaat 2018

Binnen het financieel resultaat is een onderverdeling te maken in resultaat bedrijfsvoering (directe opbrengsten versus directe kosten), financiële baten en lasten (rentelasten) en overige resultaten (niet gerealiseerde waardeveranderingen, vennootschapsbelasting en deelnemingen). De ontwikkeling per onderdeel wordt toegelicht.

Resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De gewone bedrijfsvoering (excl. rentelasten, rentebaten en niet gerealiseerde waardeveranderingen) laat een positief resultaat zien van € 7,8 mln. Ten opzichte van 2017 is dit een daling van € 256.000.

De inkomsten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met € 145.000 door enerzijds hogere huurinkomsten € 185.000 en opbrengsten servicecontracten van € 21.000 en anderzijds door daling inkomsten overige activiteiten (afstoting VvE beheer) van € 61.000.

De operationele lasten zijn gestegen met € 401.000. De totale onderhoudslasten zijn met € 1.367.000 gestegen door onderhoudsuitgaven in projecten en hogere uitgaven voor mutatie- en klachtenonderhoud. Daarnaast zijn de overige lasten (belastingen en heffingen) met € 286.000 gestegen.

De lasten voor verhuur en beheeractiviteiten zijn gedaald met € 1.252.000 door toerekening van lasten aan onderhoud (€ 462.000), projecten (€ 235.000), overige organisatiekosten (€ 102.000) en lagere bedrijfsuitgaven (€ 453.000).

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn met € 316.400 gedaald door een lagere rente voor herfinancieringen. De gemiddelde rentevoet van onze financieringen is gedaald naar 3,04% (2017 3,38%).

Overige resultaten

Onder deze noemer worden waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille verantwoord. Op die portefeuille wordt niet afgeschreven. Alle waardemutaties lopen via de resultatenrekening. Dit zijn majeure posten. Het resultaat 2018 weerspiegelt de gestegen (markt)waarde van het bezit en de genomen onrendabele 'toppen' als gevolg van investeringsbeslissingen in Oostdorp fase 3 en 4, Mgr. van Steelaan, Hofcampweg en Molenstraat. De ongerealiseerde waardeveranderingen komen door wijzigingen in huurniveaus en verwachte marktomstandigheden.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening (€ 2,2 mln.) en voorlopige betaalde vennootschapsbelasting 2018 (€ 2,8 mln.). Doordat de WOZ-waarden afgelopen jaren hard zijn gestegen en er geen verrekenbare verliezen meer zijn, is er sprake van een betalende positie en een flinke toename in de latente belastingvoorziening. De aangifte 2016 is in 2018 afgerond.

Vermogen

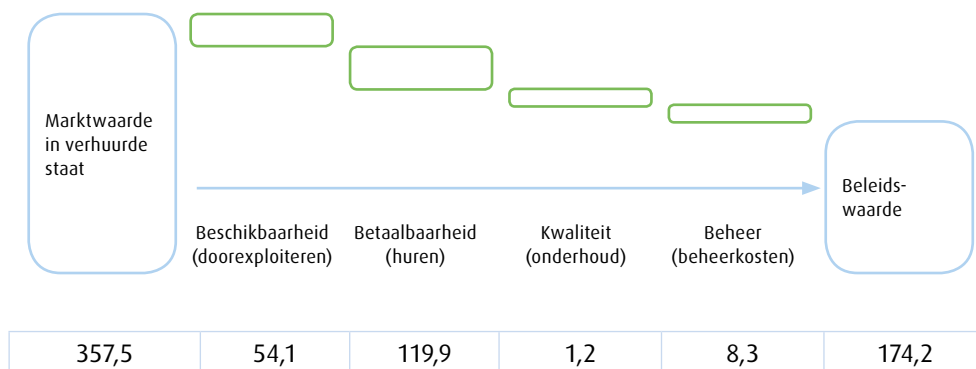
Het vermogen van de corporatie zit in het vastgoed. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het vermogen volledig aangewend voor volkshuisvestelijke opgaven, zoals investeringen in nieuwbouw, vervanging en kwaliteit. Voor elke grotere investering moet extern geld worden aangetrokken. Kwaliteitsverbeteringen worden grotendeels betaald uit de netto operationele kasstromen en verkopen bestaand bezit.

Het eigen vermogen wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van het bezit en de hoogte van het vreemd vermogen. Het bezit wordt conform de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging onderverdeeld in sociaal vastgoed (DAEB bezit) en commercieel vastgoed (niet-DAEB bezit) op basis van de administratieve scheiding. Sinds 2014 wordt de gehele vastgoedportefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering sluit aan bij de waarderingsgrondslag die wordt voorgeschreven in de nieuwe Woningwet.

Het totale vermogen bedraagt € 403 mln. waarvan – overeenkomstig de aard van ons bedrijf – 98% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De rest betreft de bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 91,3 mln. aan schulden, waarvan € 85,3 mln. met looptijd langer dan 1 jaar en € 24,3 mln. aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2018 € 276 mln. ofwel 69% van het balanstotaal. Dat is € 28 miljoen hoger dan eind 2017.

Nieuw waardebegrip Beleidswaarde

In 2018 heeft de Aw samen met het WSW een nieuw beoordelingskader opgesteld, waarbij een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde is geïntroduceerd. Hiermee is de bedrijfswaarde komen te vervallen. De beleidswaarde heeft de marktwaarde in verhuurde staat als basis en door 4 afslagen/stappen ontstaat de beleidswaarde. Deze beleidswaarde wordt gehanteerd voor het financiële beoordelingskader (ICR, Solvabiliteit, Loan to Value en dekkingsratio). Hieronder zijn de vier stappen nader toegelicht en is de omvang van deze afslagen zichtbaar gemaakt.



Bedragen in miljoenen euro's

De stappen zijn als volgt:

1. Van alle complexen, voor zowel DAEB als niet-DAEB, wordt verondersteld dat deze worden doorgeëxploiteerd. Tevens dient de exityield, een vrijheidsgraad in de marktwaardering bij full versie, het handboek modelmatig waarden te volgen.
2. Alle huren worden tegen streefhuur doorgerekend in plaats van de markthuur.
3. Eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoud conform handboek.
4. Eigen beheerkosten in plaats van beheerkosten conform handboek.

Het normatieve volkshuisvestelijk vermogen lag eind 2017 boven het minimale vermogen dat aangehouden dient te worden volgens WSW en Aw. Voor de komende jaren geeft de volgende tabel de verwachte vermogensontwikkeling aan. Deze verwachting is gebaseerd op de stand van het vermogen ultimo 2018 en de prognoses uit de begroting 2019.

Vermogensontwikkeling 2018 – 2022 (in mln.)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Eigen vermogen	276	285	286	296	302
Leningen o/g nominaal	91	79	85	95	100
Totaal vermogen	403	395	404	427	442
Solvabiliteit	69%	72%	71%	69%	68%

Voldoende solvabel

Solvabiliteit is de mate waarin het eigen vermogen voldoende is om aan toekomstige verplichtingen te blijven voldoen. De hoogte van het eigen vermogen en dus ook de solvabiliteit zijn afhankelijk van de keuze inzake de waardering van het vastgoed en de financiering van het vastgoed.

De solvabiliteit bedraagt eind 2018 69% op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 52,2%

Rendement op vermogen

Het rendement is gebaseerd op vastgoed gerelateerde kasstromen (direct) en waardeontwikkeling (indirect) ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Over 2018 was het totale rendement 11,2% waarvan 2,7% als direct en 8,5% als indirect rendement (2017 respectievelijk 3,2% en 6,5%). Het directe rendement is gedaald door een hogere waarde van het vastgoed. Het indirecte rendement wordt sterk beïnvloed door de positieve prijsontwikkeling in de markt, de verwachte hogere huurinkomsten en de opgeleverde projecten en beperkt door in voorbereiding zijnde projecten (0,6%). De investeringen drukken het rendement.

Beoordelingskader Aw/WSW

Het beoordelingskader van het WSW bestaat uit financiële ratio's en business risico's.

De financiële ratio's verschaffen inzicht in de ontwikkeling van kasstromen en waardeontwikkeling.

In 2018 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld op de business risico's alsmede de financiële ratio's. Deze totale beoordeling heeft geleid tot een positieve beoordeling. Daarmee blijft de Wassenaarsche Bouwstichting toegang houden tot de kapitaalmarkt.

Op basis van de prognosecijfers over 2019 – 2023 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie ruim binnen de WSW kaders blijft.

Financiële ratio's	WSW norm	Resultaat o.b.v. dPi 2018
ICR*	Minimaal 1,4	1,91
Loan to Value**	Maximaal 75%	53%
Solvabiliteit***	Minimaal 20%	42%
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	27%

* gebaseerd op ingediende kasstroomoverzichten en bepalingssystematiek (zie ook www.wsw.nl)

** Gebaseerd op opgegeven leningenportefeuille en beleidswaarde 2019

*** Gebaseerd op eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde..

**** Gebaseerd op de marktwaarde ten opzichte van de leningenportefeuille.

Financiering

Gegeven de kasstroomontwikkelingen en de gewenste vermogenspositie zijn de omvang en het verkrijgen van vreemd vermogen ter vervanging van bestaande leningen en investeringen belangrijke aandachtspunten. Het WSW heeft haar beleid met betrekking tot financiering van het vastgoed beperkt door een strikte scheiding te maken tussen DAEB en niet-DAEB bezit en regels te stellen aan de eigen middelen van de corporatie. Ultimo 2018 zijn geen open posities ingenomen met 'kort geld' (looptijd < 1 jaar).

Met het oog op de noodzakelijke herfinanciering in 2018 en de verwachte inkomsten door verkoop van de studentenwoningen in Den Haag aan DUWO in 2019 zijn in 2018 twee leningen aangetrokken met een looptijd van 2 jaar met een variabele hoofdsom. De gemiddelde gewogen rentevoet van de gehele leningenportefeuille (gebaseerd op in 2018 betaalde en transitorische rente) bedraagt 3,04 %.

Leningenportefeuille

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het overgrote deel van haar financieringsbehoefte ingedekt via langlopende leningen. De totale leningenportefeuille is gespreid opgebouwd. De stand van de leningen bedraagt eind 2018 € 91,3 mln. (€ 83,3 mln. in 2017). In 2017 is voor € 18,5 mln. aan leningen gestort en € 10,5 mln. aan leningen afgelost.

Overzicht gestorte leningen 2018

Geldgever	Hoofdsom	Storting	Looptijd	Rente in % incl. opslagen	Type lening	Aanwending
NWB	€ 5,0 mln.	2 juli 2018	2 jaar	3M + 0,035	Variabele hoofdsom	Herfinanciering
NWB	€ 6,5 mln.	3 sept. 2018	2 jaar	3M + 0,035	Variabele hoofdsom	Herfinanciering
NWB	€ 7,0 mln.	1 nov. 2018	12 jaar	1,393%	Fixe	Nieuw

Renterisico's en derivaten

Bij het beheersen van de renterisico's wordt actief gehandeld. Dat wil zeggen dat rente en financiering zodanig vastgelegd worden, dat niet onder druk van een acute financiële behoefte gehandeld hoeft te worden. Bij het indekken van de financieringsbehoefte en het daaraan verbonden renterisico werd in de jaren 2005-2008 gebruik gemaakt van afgeleide (rente)instrumenten, zoals renteswaps. Een swap is een rente-instrument waarbij het verschil tussen korte (variabele) en lange (vaste) rente wordt afgedekt. Voor de doelstellingen en het beleid ten aanzien van financiële instrumenten wordt verwezen naar paragraaf 'financiële instrumenten' in de jaarrekening 2018. Onder deze swaps worden leningen aangetrokken. Vanaf 2010 zijn wij geen nieuwe derivatencontracten aangegaan en zijn wij ook niet voornemens dit te gaan doen gezien de huidige financiële markt, regelgeving en contractuele voorwaarden. In totaal zijn in de bovengenoemde periode acht swaps afgesloten.

In 2018 is een swapcontract afgelopen. Eind 2018 is nog € 16,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met drie renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2018 - € 5,3 mln. (2017; - € 5,7 mln.)

Alle swaps zijn gekoppeld aan onderliggende leningen met een overeenstemmende looptijd. Alle swapcontracten hebben overeenkomstig de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken geen toezicht belemmerende bepalingen. De swapcontracten hebben geen bepalingen die tot bijstortingsverplichtingen leiden.



13 Waardering activa

Waardering

De waarde van het vastgoed wordt op drie verschillende manieren bepaald. De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardering. Ten tweede wordt de beleidswaarde berekend aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat met de afslagen voor beleidskeuzen (doorexploitatie, streefhuur, kwaliteit en beheer). Tenslotte kennen wij de WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente onder andere ten behoeve van de onroerende zaakbelasting. Deze waarde is relevant voor de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting.

De verschillen tussen de verschillende waarderingen zijn:

- De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de verwachte netto huurinkomsten van ons bezit, de verwachte leegwaardeontwikkeling (verkoop) en lokale marktontwikkelingen.
- De beleidswaarde is gebaseerd op de verwachte netto kasstromen, beschikbaar houden van de woningen, het huurbeleid, het eigen kwaliteitsbeleid en gerealiseerde beheerlasten.
- De WOZ-waarde wordt bepaald door verkoop en marktwaarde van woningen in de omgeving welke vergelijkbaar zijn met ons bezit.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk gestegen woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft dit onder andere voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is gestegen met € 28,7 miljoen naar een waarde van € 357,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,7%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Ten opzichte van de markthuur is de huurprijsontwikkeling van het vastgoed minder hard gestegen, dat heeft een dempende werking op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief ondanks een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geeft de Wassenaarsche Bouwstichting invulling aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Marktwaaarde in verhuurde staat

De Aw heeft november 2018 het handboek marktwaardering 2018 gepubliceerd. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft haar data over 2017 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2018 te verbeteren. Het vastgoed dient conform dit handboek gewaardeerd te worden. Deze waarderingsmethodiek passen wij toe op het gehele bezit. De belangrijkste uitgangspunten en aannames bij de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat zijn:

- maximaal redelijk huurniveau
- huidig huurniveau
- verwachte onderhouds- en beheerkosten
- mutatiegraad gebaseerd op huidige mutatiegraad en verwachte mutatiegraad op langere termijn
- maximale planningshorizon van 15 jaar
- waardeontwikkeling van het bezit
- discontering van kasstromen op basis risicovrije rente en risico-opslag per complex
- impliciet inzicht in toekomstige beslissingen op basis van keuze tussen uitponden na mutatie of door exploiteren voor 15 jaar

Bij deze waardebepaling wordt Cushman (voormalige DTZ Zadelhoff) als externe onafhankelijk taxateur ingeschakeld. Omdat de taxateur al sinds 2007 betrokken is bij de taxaties heeft deze een goed beeld van het bezit en de verwachte ontwikkelingen. De taxateur is een gecertificeerd register-taxateur en is niet betrokken geweest bij vastgoedtransacties van de Wassenaarsche Bouwstichting. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) zijn door Cushman de vereiste verklaringen afgegeven met betrekking tot de marktconformiteit. In november 2018 is het gehele vastgoed getaxeerd en is na het beschikbaar komen van het handboek marktwaardering de waarde per 31 december 2018 bepaald.

Sociaal en commercieel vastgoed

Na de administratieve scheiding zijn 365 woningen geclassificeerd als niet-DAEB bezit (commercieel). De overige woningen zijn geclassificeerd als DAEB-bezit. Het zorgvastgoed en overig sociaal vastgoed (ZOG) is tevens DAEB bezit. Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed (BOG) en parkeerplaatsen zijn geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed. Voor de totale waarde van het bezit heeft deze onderverdeling geen effect.



De waarde van het vastgoed (x € 1 miljoen)		
Marktwaaarde 2017		
DAEB vastgoed		238,8
Niet-DAEB vastgoed		90,3
		329,1
<i>Voorraadmutaties</i>		
Gerealiseerd verkoop/sloop		- 2.8
<i>Schattingwijziging a.g.v. regels handboek 2018</i>		
Methodische wijzigingen en validatie handboek		- 1.5
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Huur	12,1	
Waarden	4,6	
Mutatiegraad	13,3	
Overig	1,0	
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>		31,0
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Macro economische parameters	4,9	
Risico opslag	- 9,7	
Leegwaarde stijging	1,2	
Huurstijging	2,8	
Exit Yield	6,8	
Onderhoud	- 4,3	
Kosten	0,2	
<i>Subtotaal waarderingsparameters</i>		1,9
Totaal marktwaaarde 2018		357,7
DAEB vastgoed		261,9
Niet DAEB vastgoed		95,8
Marktwaaarde 2018		357,7

In onderstaand overzicht wordt de totale marktwaaarde van het bezit gepresenteerd.

Type vastgoed (x € 1.000)	2017	2018	Δ %
Woningen	301.843	328.144	9,0%
BOG/ZOG en Parkeerplaatsen	27.243	29.604	8,7%
Totaal	329.086	357.748	8,7%

In de waardeontwikkeling BOG is de marktwaaarde van Huize Willibrord (Poortlaan) à € 1,4 mln. meegenomen.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting niet of pas op langere termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning) te realiseren markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door de Wassenaarsche Bouwstichting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met de wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met HVW over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorende bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren, hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet in de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het bestuur van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op langere termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit bezit in exploitatie en bedraagt circa € 183 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		357.748
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 54.065	
Betaalbaarheid (huren)	- 119.884	
Kwaliteit (onderhoud)	- 1.245	
Beheer (beheerkosten)	- 8.343	
Subtotaal	- 183.537	- 183.537
Beleidswaarde		174.211

Dit impliceert dat circa 51% van het totale vermogen niet of eerst op langere termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig. Op de eerste plaats veronderstelt de beleidswaarde een eindwaarde op basis van doorexploitatie conform het handboek marktwaarderingen 2018. Dit impliceert dat geen rekening gehouden wordt met een mogelijke leegwaarde (die wel in de marktwaarde als de voormalige bedrijfswaarde aanwezig was).

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden (x € 1.000)		
	Ultimo 2017	Ultimo 2018
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.639	25.373

De toename betreft 6 woningen die in 2018 zijn verkocht en getransporteerd en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 99 woningen per ultimo 2018.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gestegen van € 415 mln. (waardepeildatum 1 januari 2017) naar € 458 mln. (waardepeildatum 1 januari 2018).

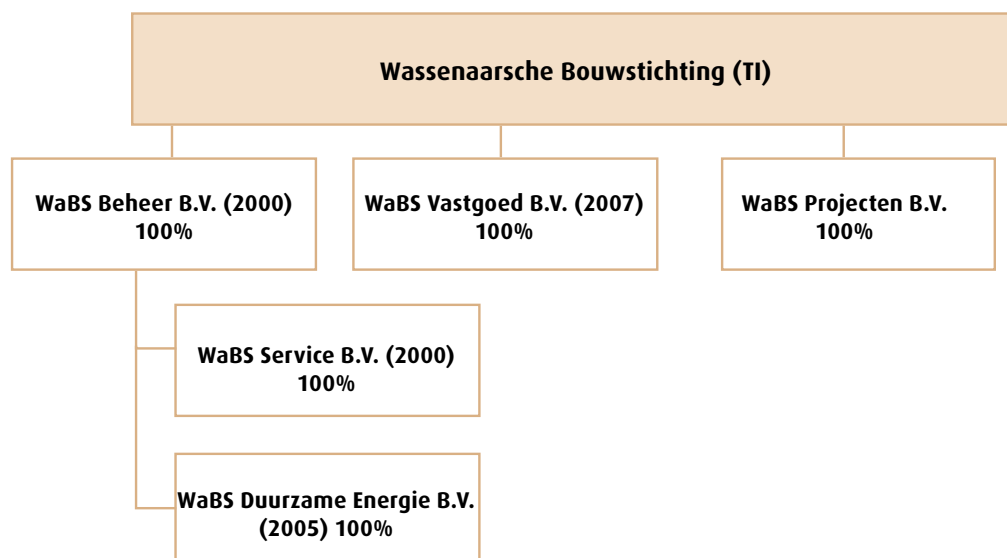




14 Verbindingen

Met het oog op het brede werk van onze organisatie én de aangescherpte regels voor het werkgebied van corporaties voert de Wassaenaarsche Bouwstichting een beleid waarbij activiteiten die niet direct te maken hebben met verhuur van sociale woningen aan de doelgroep, in afzonderlijke rechtspersonen worden ondergebracht. In 2000 is daartoe WaBS Beheer B.V. opgericht, een holding waaronder de bedrijven vallen die dienstverlenende activiteiten aan anderen dan de doelgroep uitvoeren. In 2007 is daar in het kader van de afspraken met de Belastingdienst over vennootschapsbelasting, WaBS Vastgoed B.V. bijgekomen en in datzelfde kader is in 2008 WaBS Projecten B.V. opgericht. De jaarrekening omvat de geconsolideerde cijfers van de Wassaenaarsche Bouwstichting als geheel, inclusief deelnemingen.

De financiële relaties tussen de Wassaenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen zijn beperkt tot storting van het aandelenkapitaal en de onderlinge verrekeningen. In 2018 is geen sprake geweest van kapitaalversterkingen in de verbandingen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform. In 2018 zijn de statuten van deze verbandingen aangepast conform de Woningwet.



Toelichting organogram

- WaBS Vastgoed B.V. is opgezet als (fiscale) beleggingsinstelling waarin het economische eigendom van het commerciële vastgoed is ondergebracht. Tot het commerciële vastgoed behoren bedrijfspanden en te verkopen woningcomplexen. In 2018 zijn twee woningen uit dit bezit verkocht. Eind 2017 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 37 woningen en 4 bedrijfspanden.
- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2018 hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden.
- WaBS Beheer B.V. heeft een holdingstructuur en fungeert als aandeelhouder voor de daaronder hangende B.V.'s (WaB Services B.V. en WaBS Duurzame Energie B.V.).
- In WaBS Services B.V. zijn alle dienstverlenende activiteiten voor derden ondergebracht, zoals beheer van (huur)woningen van derden en dergelijke. Eind 2018 wordt nog het beheer voor twee beheercomplexen gevoerd.
- WaBS Duurzame Energie B.V. (WaBS DE B.V.) is opgericht om activiteiten met betrekking tot de exploitatie van duurzame energie installaties te kunnen onderbrengen. Hier hebben in 2018 geen activiteiten plaatsgevonden.

Consolidatie

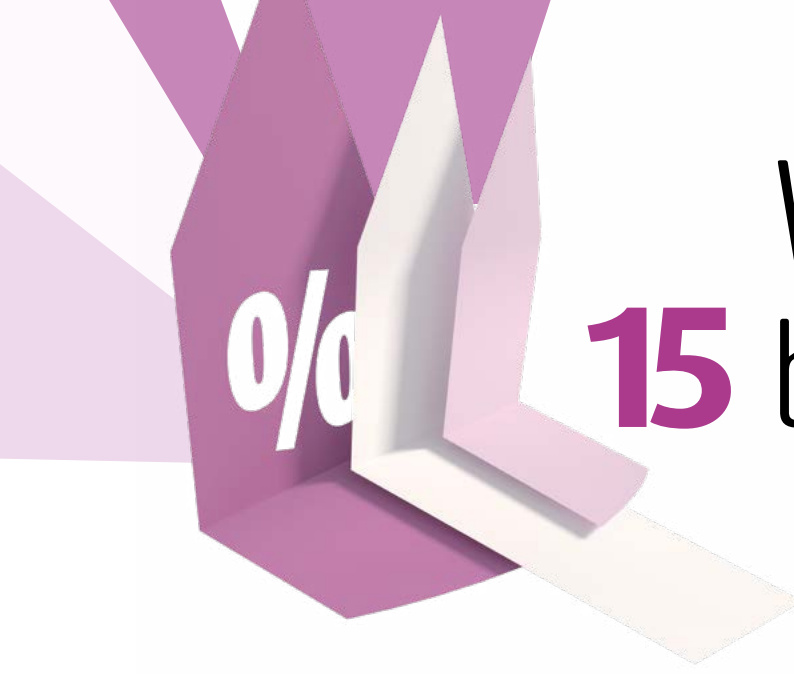
De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen worden volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van onderlinge verhoudingen en transacties.

De geconsolideerde jaarrekening verschaft ten opzichte van de enkelvoudige jaarrekening beter inzicht in de financiële situatie en de resultaten van het geheel van de in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen.

	WaBS Vastgoed 100% €	WaBS Projecten 100% €	WaBS Beheer 100% €	WaB Services 100% €	WaBS Duurzame Energie 100% €
Statutair vermogen	90.000	90.000	100.000	100.000	90.000
Gestort kapitaal	18.000	18.000	20.000	20.000	18.000
Agio	3.500.000	0	150.000	150.000	0
Balanstotaal	9.669.200	13.200	43.700	108.100	70
Resultaat voor belasting	1.213.900	- 100	200	3.000	- 150
Reserves	1.094.200	- 4.800	- 166.000	- 127.900	- 17.900
Jaaromzet excl. verkopen	544.300	0	0	22.700	0
Rekening-courant	-18.500	12.400	- 12.886	26.800	0
Doorberekende kosten ¹	3.200	50	500	13.700	85

¹ Betreft inzet van personeel van de toegelaten instelling, via tijdschrijven doorberekend aan de betrokken deelneming

WaBS Vastgoed B.V. heeft een lening van € 6,2 mln. van de Wassenaarsche Bouwstichting. In 2018 is € 830.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2018 € 4.980.000 (2017 € 5.810.000) bedraagt. Voor inzicht in de financiële resultaten en vermogens van de afzonderlijke B.V.'s zijn afzonderlijke jaarrekeningen opgesteld en controleverklaringen afgegeven.



Vennootschaps- 15 belasting

Woningcorporaties kennen sinds 1 januari 2008 een integrale belastingplicht. In 2018 is de fiscale aangifte 2016 door de Belastingdienst afgerond met een belastbaar resultaat van € 11,4 mln. Dit is verrekend met verrekenbare verliezen uit voorgaande jaren waarna een verrekenbaar verlies van € 3,5 miljoen tot en met 2016 overblijft. Voor de fiscale aangiften maakt de Wassenaarsche Bouwstichting gebruik van waardeontwikkelingen van het vastgoed en heeft daarmee een fiscaal verrekenbaar verlies. Deze gedragslijn is met de Belastingdienst afgesproken en geldt voor meerdere jaren in de toekomst.

Door de flinke stijgingen van de waarde van het vastgoed over de jaren 2016, 2017 en 2018 én een positief fiscaal operationeel resultaat is het verrekenbare verlies in 2017 tot nul teruggebracht. Per saldo is er sprake van een betalende fiscale positie in 2017 en 2018. Die komt tot uitdrukking als acute belastingdruk 2018 en nagekomen belasting 2017.

Voor de aangifte 2018 gaat de Wassenaarsche Bouwstichting in overleg met de Belastingdienst voor het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. In berekende acute belastingdruk 2018 is hier vooralsnog geen rekening mee gehouden.

De latentie voor belastingvorderingen en verplichtingen heeft betrekking op drie onderdelen. Ten eerste het verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van het vastgoed. Als tweede is de latentie gevormd voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de opgenomen leningen. Ten derde het verschil tussen commerciële en fiscale waardering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

Deze fiscale balanspositie is nominaal gewaardeerd.

De jaarlijkse mutatie in de latenties en de acute belastingdruk wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening en de toelichting.

De getoonde berekening inclusief de correcties geeft de juiste belastingdruk 2018 weer.

	euro's
Acute belastingdruk 2018	2.787.800
Aanpassing vorig boekjaar	- 3.400
Mutatie belastinglatentie	2.203.900
Belastingrente en korting	18.500
Totaal vennootschapsbelasting	5.006.800

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.



Governance- 16 verslag

Intern toezicht is een belangrijke waarborg voor goed bestuur. De voor governance relevante thema's en regels zijn in 2018 binnen bestuur en Raad van Commissarissen geagendeerd en besproken. Niet omdat de governance niet op orde zou zijn, maar vooral om stil te staan bij de wijze waarop dit onderwerp in alle besluiten e.d. wordt meegenomen en ook zichtbaar is. De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen en het reglement van de commissies van de Raad, de remuneratiecommissie en de audit-commissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor.

Een uitgebreid wettelijk kader (Woningwet, Boek 2 BW, Huisvestingswet en Wet op huurtoeslag, met toelichting (wetsgeschiedenis) en lagere regelgeving, waaronder BTIV en RTIV) en de sectorale Governancecode met vijf leidende principes, geven richting aan de werkwijze van de Raad.

De uitgangspunten van beleid en kaders voor uitvoering liggen vast in documenten die de corporatie zelf heeft opgesteld. Dat betreft:

- Strategische visie/ondernemingsplan,
- Strategisch voorraadbeleid,
- Duurzaamheidsbeleid,
- Jaarplan en (meerjaren)begroting,
- Treasury- en financieringsstatuut,
- Investeringsstatuut,
- Risicobeheersingssysteem,
- Prestatieafspraken.

Tezamen vormen deze stukken het toetsingskader voor de besluiten die de Raad neemt. Deze stukken zijn digitaal beschikbaar voor raadpleging bij besluiten waarop deze betrekking hebben. Het bestuur geeft waar nodig in de besluiten aan op welke wijze rekening is gehouden met relevante regels en kaders en waar afwijkingen aan de orde zijn. Het bestuur betreft de Raad bij wijzigingen als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving. Gedurende het jaar wordt de Raad op de hoogte gehouden en de Raad stelt zich actief op de hoogte van actuele ontwikkelingen.

Het aantal besluiten van de Raad is beperkt en afwijkingen zijn minimaal. In de praktijk leidt dit tot een 'levende' beleidscyclus, waarbij vooral de (meerjaren)begroting een kader biedt om uitvoering van beleid vast te leggen en waar nodig bij te stellen op grond van actuele inzichten en ontwikkelingen.

In de begroting worden (financiële) doelstellingen en kaders vastgelegd. Die worden gemonitord in de kwartaalrapportages. Het strategisch voorraadbeleid wordt al een tiental jaren geordend naar zeven product-markt-combinaties, die zowel in de begroting als het jaarverslag terugkomen.

De Raad is bewust en actief betrokken bij de stichting en bewaakt haar taken en functies scherp. Dat brengt mee dat zij met bestuurlijk inzicht, in de regel vanuit helikopterview en als het moet op detail, in staat is tot onafhankelijke oordeelsvorming in een juiste balans tussen afstand en betrokkenheid.

De Raad opereert kritisch doorvragend, vanuit de elkaar aanvullende expertises van de leden en waar nodig in dialoog met de betrokken stakeholders in het werkgebied. Samengevat: de Raad werkt realistisch, toekomstgericht en risicobewust.

De Wassenaarsche Bouwstichting hanteert de Aedescode en de daarin opgenomen Governancecode Woningcorporaties van de VTW en eigen reglementen. De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder dateert uit 1996 en is voor onbepaalde tijd afgesloten. De aanstellingsduur is niet beperkt tot vier jaar. Voor het beloningsbeleid van de bestuurder geldt dat gebruik wordt gemaakt van de overgangsregeling conform WNT-2.

Verantwoording afleggen doet de Raad jaarlijks in het governanceverslag. Maar nog belangrijker dan dat verslag is de actieve betrokkenheid van de leden van Raad bij de stakeholders waardoor zij direct aanspreekbaar zijn, zoals op de Dag van het Huren op 13 oktober 2018. De Raad weet hoezeer dergelijke bezoeken en bijeenkomsten bijdragen aan betrokkenheid en begripsvorming over en weer. Bij de algemene stakeholdersbijeenkomsten wordt ook verantwoording afgelegd.

Ontwikkelingen binnen de Raad van Commissarissen

De omvang van de Raad is vastgesteld op vijf leden. De leden van de Raad worden benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen daarna worden herbenoemd. Zij kunnen maximaal acht jaar aanblijven vanaf de datum van hun eerste benoeming. Kandidaten die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming dienen te voldoen aan de criteria van een vastgestelde profielschets. Alvorens de Raad een Commissaris benoemt, wordt de minister van BZK formeel gevraagd om een zienswijze op de geschiktheid van de betrokken persoon voor het lidmaatschap van de Raad en de betrouwbaarheid van die persoon kenbaar te maken. Het traject van de zienswijze loopt via de Aw, die een zogeheten fit and proper-toets kan afnemen bij de kandidaat.

De samenstelling van de Raad is in 2018 gewijzigd. De heer Van Veen, voorzitter en benoemd op voordracht van de huurdersvereniging, en mevrouw Engering-Aarts, vice-voorzitter, waren aftredend en niet meer herbenoembaar. Voor hen zijn twee nieuwe leden geworven en benoemd; de heer Raymakers op voordracht van de huurdersvereniging en mevrouw De Graaf-Kruger als lid. De gevolgde procedure wordt hierna toegelicht. Vanwege het aftreden van de voorzitter heeft de Raad uit de zittende leden als nieuwe voorzitter de heer De Groot benoemd.

De heer De Groot was in 2018 ook aftredend, na zijn eerste periode van vier jaar als commissaris. Hij is door de Raad herbenoemd nadat de Aw heeft aangegeven daar gelet op de fit and proper-toets geen bezwaar tegen te hebben.

Uiteraard werkt de Raad ook aan zijn eigen professionalisering. Over het jaar 2018 vond zoals ieder jaar een zelfevaluatie plaats waarbij de Raad de uitgangspunten is langsgelopen die in de evaluatie over 2017 zijn vastgelegd. Daarnaast woonden de individuele commissarissen verschillende bijeenkomsten voor permanente educatie bij. Verderop in het verslag is daarvan een overzicht opgenomen.

Selectieprocedure nieuwe leden

Het selectieproces is gestart met het vaststellen van de profielen en het benoemen van een selectiecommissie. Dat is gebeurd in de vergadering van 30 oktober 2017.

Daarbij zijn de volgende punten benoemd:

- gelet op de samenstelling van de Raad kiest de Raad ervoor dat beide kandidaten moeten voldoen aan het profiel financieel;
- een van de vacatures dient ingevuld te worden door een vrouw in verband met het aftreden van een van de twee vrouwelijke leden;
- op basis van de gekozen profielen wordt een voorstel voor de advertentie gemaakt; dit voorstel wordt eveneens aan het bestuur van de HVW voorgelegd (een kandidaat wordt benoemd op voordracht van de Huurdersvereniging);
- twee leden van de Raad (de heer Van Dijk en mevrouw Wardenaar) vormen de sollicitatiecommissie voor de invulling van de vacatures.

Voor de voordracht vanuit de HVW zijn in het verleden vaste afspraken gemaakt. Op basis van die afspraken heeft in 2014 tot volle tevredenheid van zowel de Raad als de HVW de selectie en benoeming van de heer De Groot plaatsgevonden. Dit proces – met als doel te komen tot een benoembare voordracht namens de HVW – is nu ook gevolgd. Dit komt er op neer dat de Raad van Commissarissen heeft besloten over het profiel. Vervolgens zijn de advertentie en de selectie een gezamenlijk actie beide partijen. De selectiecommissie voor de vacature welke op voordracht wordt ingevuld, bestaat uit twee leden uit het bestuur van de HVW en twee leden uit de Raad.

Over de definitieve advertentietekst en wanneer en waar deze geplaatst wordt is op 8 februari door de Raad besloten. Gekozen is voor lokale en regionale media en de sites van Aedes en VTW. De advertentie is eind maart/begin april geplaatst.

Op de advertentie zijn circa 40 reacties gekomen. Daaruit is door de sollicitatiecommissie een eerste selectie gemaakt. Kandidaten die niet aan het profiel voldeden of om andere redenen op voorhand zouden worden afgewezen zijn direct afgeschreven. Daarna resteerden 20 kandidaten die aan de selectiecommissie (Raad en HVW) zijn voorgelegd. Deze heeft negen kandidaten geselecteerd waarvan er uiteindelijk zes voor een gesprek zijn uitgenodigd. Voor iedere vacature drie kandidaten. De gesprekken zijn gevoerd in twee commissies: een waarin alleen de Raad was vertegenwoordigd en een commissie met leden van de Raad en de HVW.

Beide commissies zijn tot een voordracht gekomen van een kandidaat die aan de in oktober 2017 benoemde criteria voldoet. Ter afsluiting van de selectie hebben de (nieuwe) voorzitter van de Raad, de heer De Groot, en de bestuurder beide kandidaten gesproken. Dat gesprek heeft geen aandachtspunten opgeleverd die zouden moeten leiden tot een heroverweging van de voordracht.

Beide kandidaten zijn voor benoeming voorgelegd aan de Aw en in het kader van de zogenaamde fit en proper-toets op gesprek geweest en beoordeeld door de Aw. De Aw heeft geen bezwaar tegen de benoeming aangetekend, waarna deze tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 12 november 2018 formeel is bekrachtigd.

Functioneren van de Raad

De Raad is geschikt voor zijn taak en is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, vrij en kritisch kunnen opereren en doet dat ook. Geschiktheid van de Raad en verbeteringsopties zijn onderwerp van de zelfevaluatie. De Raad hanteert normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht. De leden van de Raad zijn teamspelers, met een specialistische portefeuillevindeling en de voorzitter als primus inter pares. Governance is een gezamenlijke opgave, maar kent ook steeds meer juridische componenten. De Raad borgt actuele kennis. Zo is de juridische portefeuille ondergebracht bij mr. A. de Groot. De nieuwe commissarissen zijn specifiek aangetrokken op hun financieel profiel. De heer Van Dijk borgt de kennis over ontwikkelen, bouwen en wonen en mevrouw Wardenaar heeft wonen en zorg als aandachtsgebied. In het overzicht hieronder staan de vijf leden van de Raad van Commissarissen vermeld. Ook staan de functies genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de Raad. Zoals van de commissarissen gevraagd wordt in artikel 30 lid 6 a t/m i Woningwet, bekleden zij geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris.

Samenstelling van de Raad

De leden van de Raad per 31 december 2018 zijn, op volgorde datum eerste benoeming:

1. L.A. van Dijk (m) (1953), lid
1e benoeming 23 november 2012, 2e benoeming 16 augustus 2016;
2. drs. E. Wardenaar (v) (1950), lid
1e benoeming 22 november 2013, 2e benoeming 21 augustus 2017;
3. mr. A. de Groot (m) (1972), voorzitter, benoemd op voordracht van de huurdersvereniging
1e benoeming 16 juli 2014, 2e benoeming 2 juli 2018;
4. M.A.A. de Graaf-Krüger (v) (1974), lid
1e benoeming 12 november 2018;
5. drs. F.H.E. Raymakers (m) (1967), lid, benoemd op voordracht van de huurdersvereniging
1e benoeming 12 november 2018.

De eerstvolgende aftredende (en niet meer herbenoembare) leden van de Raad zijn de heer Van Dijk in 2020 en mevrouw Wardenaar in 2021. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft als 'grote onderneming' 40% vrouwen in de Raad van Commissarissen.

Hoofd- en nevenfuncties

Werk en voor de corporatie relevante nevenfuncties van de leden van de Raad:

1. L.A. van Dijk, zelfstandig adviseur
 - Adviseur van de Stichting Vrienden van Haïti Westvoorne (Anbi Stichting)
2. drs. E. Wardenaar, zelfstandig adviseur
 - Secretaris Rode Kruis Leiden e.o.
 - Lid Raad van Toezicht Voorschoten voor Elkaar
 - Bestuurslid Stichting Gezond Voorschoten
3. mr. A. de Groot, advocaat-partner bij Coupri B.V.
4. M.A.A. de Graaf-Krüger, eigenaar Board Refreshment – met ingang van 1 januari 2019 partner bij Hemingway Professional Governance
 - Penningmeester MKB Voorburg
 - Penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen
 - Voorzitter Stichting Sociale Luikjes
5. drs. F.H.E. Raymakers, zelfstandig interim manager

Gevolgde cursussen, trainingen en bijeenkomsten

De Raad vindt de verplicht gestelde permanente educatie (PE) van belang voor haar functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de Raad de onderwijsbehoefte van de Raad als collectief en van de individuele leden. Nieuw verworven kennis en inzichten worden in de Raad gedeeld.

De Raad weet actief kennis en vaardigheden te behouden en te ontwikkelen, met individueel gevolgde opleidingen en gezamenlijke kennissessies, ook – op initiatief van de Raad – met andere Raden van Commissarissen.

Naam	Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
L.A. van Dijk	- Introductiecursus de nieuwe commissaris - Kennissessie Woningwet - Actualiteiten Woningwet - Toekomst corporaties, kaders voor samenwerking - Masterclass Risicomanagement - Benchmark Aedes voor Toezichthouders	21
drs. E. Wardenaar	- Kennissessie Woningwet - Themassessie 'Toezien in legitimiteit' - Actualiteiten Woningwet - Regiobijeenkomst Scheiden en splitsen - Risicomanagement voor bestuurders - De toekomst van de sociale huursector - Toekomst corporaties, kaders voor samenwerking - Masterclass Risicomanagement - Zorgvastgoeddag - Themabijeenkomst Duurzaamheid	31
mr. A. de Groot	- Actualiteitensessie Woningwet RvC - Masterclass de nieuwe commissaris - Kennissessie Woningwet - Toekomst corporaties, kaders voor samenwerking - Masterclass Risicomanagement - Juridische aspecten van versnellingen van de woningbouwopgave. Hoe krijgen we het van de grond. - Energietransitie in de bebouwde leefomgeving - VTW ledenbijeenkomst Aedes Bechmark	34
M.A.A. De Graaf-Krüger	- Leergang 'De nieuwe Commissaris'	12
drs. F.H.E. Raymakers	- Controller, bestuur en Woningwet - Digital Event, data moet je delen - Actualiteitenseminar voor woningcorporaties 2018 - Leergang 'De nieuwe Commissaris'	26

Auditcommissie, remuneratiecommissie en petit comité

Financiële onderwerpen worden – voorafgaand aan de bespreking in de voltallige Raad – in het audit-commissie geagendeerd. Het auditcommissie bestaat uit mevrouw Engering en de heer Van Veen en sinds het aftreden in december van deze leden van de Raad bestaat het auditcommissie uit mevrouw De Graaf, mevrouw Wardenaar en de heer Raymakers. Van de besprekingen in het auditcommissie wordt schriftelijk verslag gedaan aan de Raad. Bij de bespreking van de managementletter, het jaarverslag en de jaarrekening in de voltallige Raad is de accountant aanwezig. De Raad (her)benoemt jaarlijks de accountant. De heren Van Dijk en Van Veen vormen de remuneratiecommissie. Deze bespreekt o.a. het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van en met de directeur-bestuurder. De voltallige Raad is betrokken bij de evaluatie van de directeur-bestuurder. Het ad hoc samengestelde petit comité fungeert als vooruitgeschoven post van de Raad voor de bouw voor de zorg. Mevrouw Wardenaar en de heer Van Dijk nemen deel aan dit gremium.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hebben vierwekelijks bilateraal overleg om lopende zaken te bespreken en vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor te bereiden.

Klankbord

Een van de taken van de Raad is het uitoefenen van een signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De commissarissen moeten individueel en als collectief in staat zijn te klankborden met de directeur-bestuurder. De klankbordfunctie is desgevraagd uitgeoefend, maar ook ongevraagd hebben de commissarissen, zowel individueel en als collectief, initiatief kunnen nemen richting de directeur-bestuurder. Raad en bestuurder hebben in de jaarevaluatie aangegeven tevreden te zijn met de realisatie van deze rol.

Relatie met stakeholders

De Raad richt zich naar het belang van de betrokken belanghebbenden, zoals dat nu ook in de Woningwet is vastgelegd. De Raad onderhoudt goede relaties met hen en is actief betrokken bij de dialoog met de stakeholders. De Raad is daarin soms ook proactief: gericht op het leveren van een bijdrage aan de samenwerking en het oplossen van knelpunten.

Op de eerste plaats gebeurt dit doordat de leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisatie de reguliere vergaderingen van het bestuur met de HVW (4x per jaar) bijwonen. Op de tweede plaats proberen alle leden van de Raad tenminste 1x per jaar een algemene (leden)vergadering en/of een zogenaamd platformoverleg met bewonerscommissies (2x per jaar) bij te wonen. Daardoor is de Raad op de hoogte van zaken die spelen en kan hij voorstellen van het bestuur die huurders raken (investeringen in onderhoud, energiebesparende maatregelen, huurverhogingen) op 'waarde' beoordelen en de directeur-bestuurder bevragen. De toets daarbij is vooral de vraag of de directeur-bestuurder tijdig zaken met de huurdersorganisatie bespreekt, naar hun argumenten luistert en deze bij besluiten voldoende laat meewegen. Hier is weinig expliciet over terug te vinden omdat in de praktijk steeds aan deze toetsstenen wordt voldaan. Het contact met de HVW is positief en constructief.

Een andere belangrijke stakeholder is de gemeente. De Raad heeft een langjarige traditie opgebouwd van conferentie met het gemeentebestuur en de ambtelijke top (sedert 2009). Dat is niet altijd jaarlijks, maar zeker wel na het aantreden van een nieuw college.

Op eenzelfde manier is de Raad betrokken bij de belangrijkste stakeholder op het gebied van zorg en welzijn: Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ). Ook met deze organisatie worden regelmatig gezamenlijke bijeenkomsten georganiseerd van Raad en bestuur, op initiatief van de Raad.

Het doel daarvan is informatie uitwisselen over elkaars werkterreinen om beter begrip daarvan te krijgen en wel overwogen besluiten over noodzakelijke investeringen te kunnen nemen (nieuwbouw zorgcentrum en toekomstige plannen).

Risicobeheersing

Risicobeheersing is een thema dat ook al een groot aantal jaren in algemene zin wordt besproken en waarover wordt gerapporteerd in jaarverslagen en kwartaalrapportages. Het is jaarlijks een gespreksonderwerp met de accountant (o.a. in het auditcomité). De Raad deelt risico's in de categorieën operationele risico's, strategische risico's, risico's van wet- en regelgeving en financiële risico's. De Raad heeft daarmee verschillende risico's geïdentificeerd en volgt deze. Tot op heden zijn die risico's (nog) niet concreet geworden. Operationele risico's kunnen worden gekoppeld aan concrete knelpunten/fouten/misstanden en projecten. Knelpunten c.a. doen zich niet voor en er is een methodiek om deze te signaleren/melden ook buiten de bestuurder om (info via controller, externe vertrouwenspersonen). In de kwartaalrapportages wordt gemeld of er concrete risico's zijn (te verwachten). De risico's van het zorgvastgoed en in het bijzonder een groot nieuwbouwproject zijn uitvoerig beschreven en besproken.

Beloning

De honorering van de leden van de Raad is niet gerelateerd aan de prestaties van de Wassenaarsche Bouwstichting. De functie van interne toezichthouder in de corporatiesector is een functie met grote en bij wet geregelde verantwoordelijkheden.

De wettelijke grenzen voor de bezoldiging van commissarissen worden bepaald door de WNT met daarnaast beroepsregels. Er is een verschil in honorering tussen de voorzitter en de overige leden van de Raad van Commissarissen.

Deze bedraagt in het verslagjaar respectievelijk € 15.900 en € 10.600.

In verband met tussentijds aftreden en aantreden zijn aan de afzonderlijke leden vergoedingen toegekend naar rato van de feitelijke tijd dat zij in functie zijn (geweest).

Geen tegenstrijdige belangen

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2018 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode.

Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad gemeld in de plenaire vergaderingen. De directeur-bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest, waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Vergaderingen

De Raad is in 2018 zes keer in zijn geheel bij elkaar gekomen. Dat is minder vaak dan in 2016 en 2017. Daar staan wel meer bijeenkomsten in kleiner verband tegen over, zoals het auditcomité, de benoemingscommissie e.d. Daarnaast zijn er sessies geweest met stakeholders (gemeente, huurders en collega-corporatie). Het auditcomité is driemaal bij elkaar gekomen, de remuneratiecommissie twee keer en het petit comité twee keer.

De in de Raad besproken onderwerpen per vergadering zijn.



8 februari 2018

- Toekomstvisie en overname bezit Vestia Westland in samenwerking met Wonen Wateringen
- Samenwerking en afspraken met de Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ) over de zorgcampus
- Eigen raadspunten, w.o. governancecode, risicobeheersing, vacatures in de raad en het contact met de huurders over het werk van de RvC

16 april 2018

- Treasury jaarplan
- Jaarrekening 2017 Wassenaarsche Bouwstichting en dochters
- Jaarverslag 2017 Wassenaarsche Bouwstichting
- Accountantsverslag en de herbenoeming van de accountant
- Toekomstvisie, voortgang gesprekken met Vestia, gemeente Westland en Wonen Wateringen

14 mei 2018

- Afspraken met SWZ over zorgcampus
- Herbenoeming dhr. De Groot
- Kwartaalrapportages
- Terugkoop door Duwo van de studentenwoningen in Den Haag
- Investeringsbesluit Van Steelaan
- Analyse bezit Vestia Westland in relatie tot de huidige portefeuille met het oog op mogelijke overname

2 juli 2018

- Coalitieakkoord Wassenaar
- Bod prestatieafspraken 2018-2019
- Passend Wonen
- Samenwerking met Wbv. St. Willibrordus en opdracht Rijnconsult voor onderzoek
- Routekaart CO2-neutraal
- Oordeelsbrief Aw
- Bespreken statutenwijzigingen n.a.v. de Veegwet

3 september 2018

- Kwartaalrapportages
- Projecten
- Benoeming en inwerkprogramma nieuwe leden RvC
- Nevenfuncties bestuurder en mogelijke onverenigbaarheden
- Toekomststrategie

Najaarsconferentie 12 november 2018

- Kwartaalrapportages
- Begroting 2019
- Managementletter 2018
- Aftreden en herbenoemen leden, overdracht voorzitterschap
- Projecten
- Verkoopbesluit studentenwoningen Den Haag aan Duwo
- Vaststellen Statutenwijzigingen n.a.v. Veegwet
- Toekomstvisie
- Strategisch voorraadbeleid
- Duurzaamheidsbeleid
- Actualiteiten, w.o. Evaluatie Woningwet, Sociaal Huurakkoord, Woonvisie/prestatieafspraken, energietransitie.



Verslag over de invulling van de werkgeversrol

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol voor het bestuur van de corporatie. Op grond hiervan heeft de Raad ook tot taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen.

Het bestuur van de corporatie wordt gevormd door de heer mr. ing. A.M. Zopfi (63 jaar). Het bestuur telt één persoon, een man, zodat in het bestuur geen vrouwen opgenomen zijn. De heer Zopfi is sinds 1 maart 1996 in dienst als directeur en sinds 17 juni 1997 als bestuurder. De Raad bespreekt jaarlijks de prestaties van de directeur. In aansluiting daarop worden de doelstellingen voor het volgende jaar vastgesteld. Het functioneren van de directeur-bestuurder is zoals gebruikelijk aan het einde van het jaar beoordeeld, waarbij is vastgesteld dat de afgesproken doelstellingen voor 2018 zijn gehaald. De Raad heeft waardering voor de inzet en de resultaten die de directeur heeft bereikt in 2018. Daarbinnen zijn altijd onderwerpen die extra aandacht kunnen krijgen en ook hierover is gesproken. De directeur heeft in het kader van permanente educatie in 2018 37,5 punten gehaald. De 'norm' is 36 punten per jaar of 108 punten over een periode van 3 jaar.

Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
Voorjaarsbijeenkomst Management Follow-up (Kjenning)	13,5
Masterclass 'Leiderschap in duurzaamheid' (Atrivé)	2
Masterclass 'Weten van en werken aan inclusiviteit' (Atrivé)	2
Najaarsbijeenkomst Management Follow-up (Kjenning)	10
Actualiteitenseminar voor woningcorporaties(EY)	3
Masterclass 'de rauwe werkelijkheid van de inclusieve stad' (Atrivé)	7

Nevenactiviteiten directeur-bestuurder

- Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), bestuurslid (penningmeester tot april 2018)
- Stichting Beheer Servicecentra (sociëteiten voor ouderen) Wassenaar, commissaris
- Stichting OpMaat, commissaris
- Ondernemend Wassenaar, secretaris-penningmeester
- D66 Wassenaar, penningmeester (tot november 2018)

De Raad heeft de directeur toestemming gegeven voor de nevenfuncties die hij uitoefent.

De corporatie past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. Hierbij geldt dat de overgangsregeling van toepassing is.

De beloning van de bestuurder was ooit passend binnen de sectorale beloningscode, maar ligt nu boven het niveau van de door de minister BZK opgestelde beloningsstaffel. Dat impliceert een bevrozing en op termijn een verlaging van de beloning. De overeengekomen totale beloning inclusief belaste vaste/variabele onkostenvergoeding en pensioenvergoeding bedroeg in 2018 € 144.966 (2017 € 144.969).

Het governanceverslag is opgesteld door de Raad van Commissarissen.

Beloning topfunctionaris publieke en semipublieke sector 2018 De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder	Beloning volgens WNT in euro's
Salaris	124.355
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	225
Beloning op termijn (deelname SPW Pensioenfonds); werkgeversbijdrage	20.386
	144.966





17 Verklaringen

Bestuursverklaring

De aan de Wassenaarsche Bouwstichting ter beschikking staande middelen zijn uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. DAEB en niet-DAEB-activiteiten zijn administratief gescheiden. Waarbij een deel van de niet-DAEB-activiteiten is ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. Deze deelnemingen zijn gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Wassenaar, 20 mei 2019

Dhr. Mr. ing. A.M. Zopfi,
directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad bij het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de door de directeur-bestuurder voorgelegde jaarstukken 2018. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door EY vestiging Amsterdam overeenkomstig de aan hen verstrekte opdracht. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de rapportage van de accountant en de goedkeurende verklaring bij de jaarrekening. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld en zijn goedkeuring gegeven aan de overige jaarstukken.

Wassenaar, 20 mei 2019

Dhr. Mr. A. de Groot, voorzitter
Dhr. L.A. van Dijk
Mevr. Drs. E. Wardenaar
Mevr. M.A.A. de Graaf-Kruger
Dhr. Drs. F.H.E. Raymakers

Accountantsverklaring



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De Wassenaarsche Bouwstichting

Bijgesloten samengevatte geconsolideerde jaarrekening, bestaande uit de samengevatte geconsolideerde balans per 31 december 2018, de samengevatte geconsolideerde winst-en-verliesrekening, het samengevatte geconsolideerde mutatieoverzicht eigen vermogen met bijbehorende toelichtingen, is ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van De Wassenaarsche Bouwstichting. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die geconsolideerde jaarrekening in onze controleverklaring van 20 mei 2019. Desbetreffende geconsolideerde jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 20 mei 2019.

De samengevatte geconsolideerde jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de samengevatte geconsolideerde jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van De Wassenaarsche Bouwstichting.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting op de balans en de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte geconsolideerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van De Wassenaarsche Bouwstichting en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in de toelichting op de balans en de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Amsterdam, 17 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA

Verkorte 18 jaarrekening 2018

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	396.489	351.306
DAEB vastgoed in exploitatie	261.970	238.811
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.778	90.276
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.373	19.639
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.368	2.580
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.429	3.565
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	0	0
Vlottende activa		
Vorraden	33	24
Vorderingen	1.105	1.399
Huurdebiteuren	156	177
Overige vorderingen en overlopende activa	949	1.222
Liquide middelen	2.071	3.472
Totaal	403.127	359.766

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Passiva		
Eigen vermogen	276.369	248.168
Herwaarderingsreserve	215.985	177.015
Overige reserves	60.384	71.153
Voorzieningen	7.176	5.308
Langlopende schulden	109.662	92.190
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.342	19.370
Leningen kredietinstellingen	85.320	72.820
Kortlopende schulden	9.920	14.100
Schulden kredietinstellingen	6.000	10.500
Schulden leveranciers	1.095	263
Belastingen en premie sociale verzekeringen	4.136	1.775
Schulden ter zake van pensioenen	0	21
Overlopende passiva	1.389	1.541
Totaal	403.127	359.766

Toelichting op de balans

Activa

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vanaf 1 januari 2011 wordt onderscheid gemaakt tussen sociaal vastgoed (DAEB bezit) en commercieel vastgoed (niet-DAEB bezit). Het vastgoed wordt gewaardeerd conform de herziene RJ-richtlijnen 645 tegen marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000). De waardering is op basis van de full versie van het handboek modelmatig waarden voor onroerende zaken in exploitatie. Als gevolg van de administratieve scheiding per 1 januari 2017, conform Woningwet, tussen DAEB en niet-DAEB bezit is er sprake van herclassificatie van het bezit. De toename van het vastgoed in exploitatie komt voort uit de opleveringen van projecten, (des)investeringen en de ongerealiseerde waardestijging in marktwaarde in verhuurde staat.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft de woningen die verkocht zijn onder voorwaarden. In 2018 zijn 6 woningen verkocht onder voorwaarden waarmee de totale voorraad verkochte woningen onder voorwaarden 99 bedraagt. Eén woning is teruggekocht en in de vrije verkoop doorverkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Deze post betreft de investeringen in nieuwbouwprojecten ten behoeve van de eigen exploitatie. Het betreft voornamelijk ontwikkelkosten voor herontwikkeling Zorgcampus Poortlaan/Ridderlaan en projecten Oostdorp fase 3/4, Hofcampweg en Polanenpark.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post betreft hoofdzakelijk de boekwaarde van het kantoorgebouw inclusief investeringen en verbouwingen.

De WOZ-waarde van ons totale bezit bedraagt € 458 mln. inclusief de panden in Den Haag. Dit is de vastgestelde waarde per 1-1-2018. Alle woningen en BOG's zijn voor alle reconstructiekosten verzekerd.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Door de gestegen WOZ-waarden is geen beschikbare verliescompensatie aanwezig. Het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de woningen, de leningen en activa ten dienste van de exploitatie is opgenomen onder de voorziening passieve belastinglatentie.

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

De voornaamste posten betreffen DUWO (Laakhaven) € 615.000, nog te ontvangen STEP-subsidie (€ 207.000), bijdrage van Gemeente Wassenaar (€ 80.000) en verstuurde nota's.

Beschikbare financiële middelen

De liquide middelen staan volledig ter beschikking aan de Wassenaarsche Bouwstichting

Passiva

Eigen Vermogen

Deze post kan als volgt worden toegelicht (x € 1.000):

	Herwaarderings-reserve	Overige reserve	Totaal eigen vermogen
Stand 31-12-2017	177.015	71.153	248.168
Resultaat 2018	38.970	- 10.769	28.201
Stand 31-12-2018	215.985	60.384	276.369

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening onrendabele investering à € 150.600 voor de projecten Oostdorp fase 3/4, Hofcampweg en de voorziening passieve belastinglatentie à € 7.025.500.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Dit betreft leningen met een looptijd langer dan een jaar. Alle leningen zijn gewaarborgd via het WSW. In verband hiermee dient een obligo te worden aangehouden van € 3,0 mln.

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Dit zijn leningen waarvan de restant looptijd korter is dan een jaar.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Dit betreft te betalen VpB, omzet- en loonbelasting.

Overlopende passiva

(x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2017
Transitorische rente	1.164	1.283
Vooruit ontvangen huur	188	162
Overige	36	96
	1.389	1.541

Winst- en verliesrekening 2018 (x € 1.000)		
	Verslag 2018	Verslag 2017
Huuropbrengsten	15.428	15.244
Opbrengsten servicecontracten	483	462
Lasten servicecontracten	- 537	- 525
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 1.375	- 2.680
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 3.401	- 2.034
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 2.435	- 2.150
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.163	8.317
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	976	259
Toegerekende organisatiekosten	- 59	- 50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 779	- 164
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	138	45
Overige waardeveranderingen	- 1.977	- 5.057
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.490	25.285
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	414	192
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.927	20.430
Opbrengst overige activiteiten	40	101
Kosten overige activiteiten	- 39	- 109
Netto resultaat overige activiteiten	1	- 8
Overige organisatiekosten	- 303	- 201
Leefbaarheid	- 42	- 34
Bedrijfsresultaat	35.884	28.549
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rente lasten en soortgelijke kosten	- 2.675	- 2.992
Saldo financiële baten en lasten	- 2.675	- 2.992
Resultaat voor belastingen	33.209	25.557
Belastingresultaat	- 5.007	- 7.289
Resultaat na belastingen	28.202	18.268
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat	28.202	18.268

Toelichting op de Winst- en verliesrekening

Op basis van de herziende woningwet en RJ 645, dient de Wassenaarsche Bouwstichting haar Winst- en verliesrekening op functionele basis te presenteren. Dit houdt in dat opbrengsten en kosten worden toegerekend aan een vijftal functiegebieden van een woningcorporatie:

1. Exploitatie van de reguliere vastgoedportefeuille
2. Reguliere verkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille
3. Waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille
4. Overige activiteiten
5. Overig organisatieactiviteiten

De directe kosten worden toegerekend aan bovengenoemde functiegebieden en aan onderliggende activiteiten zoals onderhoud, verhuur en beheer(exploitatie) en vastgoed in ontwikkeling (waardeverandering). De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van bezetting van personeel en verdeling DAEB en niet-DAEB.

Exploitatie van reguliere vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De netto huur is ten opzichte van 2017 gewijzigd als gevolg van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 met 2,0%, de huuraanpassing als gevolg van mutatie en de verkochte woningen. Onder de huuropbrengsten zijn de netto huurinkomsten à € 1.050.000 van Duwo opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De vergoedingen betreffen servicekosten die de huurders betalen boven de netto huurprijs. De daling wordt veroorzaakt door lagere voorschotten en uit exploitatie nemen van Ridderlaan (oneven gedeelte). De lasten zijn het gevolg van hogere uitgaven voor de servicekosten zoals deze worden doorbelast aan de huurders.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten zijn nagenoeg gelijk gebleven aan 2017.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten van het onderhoud zijn per saldo gestegen ten opzichte van 2017. Enerzijds door lagere uitgaven aan planmatig onderhoud (€ 291.000) en klachten onderhoud (€ 36.000) en anderzijds door hogere uitgaven aan mutatieonderhoud á € 91.000 en hogere toegerekende organisatiekosten à € 5.000. De verwerking van de activering is in 2018 aangesloten met de fiscale verwerking van het onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hier zijn de kosten van belastingen, verzekering, verhuurdersheffing, saneringsheffing opgenomen. Deze zijn gestegen met € 258.000 door de hogere verhuurdersheffing en saneringsheffing.

Reguliere verkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille

Betreft het verkoopresultaat van twee reguliere woning verkopen en één reguliere doorverkoop van een teruggekochte VoV-woning.

Waardeverandering van de vastgoedportefeuille

Dit betreft de stijging in de marktwaaarde in verhuurde staat van de totale vastgoedbeleggingen à € 29.490.000 de vorming van en uitgaven uit de voorzieningen ten behoeve van onrendabele investeringen à € 1.977.000 en de waarde mutatie als gevolg van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden à € 414.000.

Overige activiteiten

Betreft de opbrengsten en kosten van beheer voor derden. Deze zijn gedaald door afstoting van de VvE portefeuille halverwege 2017.

Overige organisatieactiviteiten

Betreft kosten uit hoofde van treasury, personeelsvereniging, jaarverslaglegging, marktwaarderingen en bestuurskosten.

Leefbaarheid

Dit jaar zijn er geen specifieke projecten in het kader van leefbaarheid geweest.

Financiële baten en lasten

In 2018 zijn de rentelasten gedaald door de herfinancieringen in 2018 en 2017 tegen lage rentepercentages. Daarnaast zijn er geen rentebaten doordat rente op uitgezette tijdelijke middelen 0% is.

Belastingresultaat

Betreft mutaties in de latente belastingvordering en belastingverplichting à € 2,2 mln. en een acute belastingdruk over 2018 van € 2,8 mln.

Bijlage 1

	Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2018	Einddatum
1	NWB	fixe	4,092	6.000.000	6.000.000	dec-21
2	BNG	fixe	4,690	6.500.000	0	sep-18
3	BNG	roll-over	3,8800	5.000.000	5.000.000	sep-39
4	BNG	roll-over	3,8300	5.000.000	5.000.000	jun-41
5	NWB	fixe	4,2800	5.000.000	5.000.000	okt-21
6	NWB	fixe	4,2500	6.000.000	6.000.000	mei-20
7	NWB	fixe	3,2500	6.000.000	6.000.000	jan-22
8	BNG	roll-over	4,4950	4.000.000	0	nov-18
9	BNG	fixe	2,6000	5.000.000	5.000.000	jan-23
10	BNG	fixe	2,8850	5.820.000	5.820.000	nov-24
11	NWB	roll-over	4,6870	6.000.000	6.000.000	apr-19
12	NWB	fixe	2,8500	5.000.000	5.000.000	jul-23
13	BNG	fixe	1,3300	3.000.000	3.000.000	sep-25
14	BNG	fixe	0,7150	5.000.000	5.000.000	sep-26
15	BNG	fixe	1,0870	6.000.000	6.000.000	jul-27
16	BNG	fixe	1,3950	4.000.000	4.000.000	aug-29
17	NWB	variabel	3M	5.000.000	5.000.000	jul-20
18	NWB	variabel	3M	6.500.000	6.500.000	sep-20
19	NWB	Fixe	1,393	7.000.000	7.000.000	nov-30
				101.820.000	91.320.000	

Bijlage 2

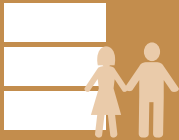
Product-markt-combinaties

	 Complex 1 tuindorpen	 Complex 2 betaalbare eengezins- woningen	 Complex 3 bereikbare eengezins- woningen	 Complex 4 jonge eengezins- woningen
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70	jaren 80/90
Wijken/buurtten	Oostdorp Kerkehout	Zijlwatering Kempenaar Duivenvoorde	Duivenvoorde Molenaar Dr. Weeder Burman Duivenvoorde	Kerkehout Spinbaan Weteringpark Kerkehorst Leidschendam Voorschoten
Aantal eenheden/woningen DAEB	576	205	0	58
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	30	0	131	116
Aantal woningen VoV	10		56	33
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	500	588		688
Huurniveau ultimo €/maand totaal	508	588	761	797
Boekwaarde obv historische kostprijs ¹⁾	13.297	4.367	4.212	12.852
Beleidswaarde ¹⁾				
Marktwaarde ¹⁾	98.317	36.845	32.568	44.559

¹⁾ Totaal waarde vaste activa in exploitatie

¹⁾ € x 1.000



 Complex 5 appartementen	 Complex 6 Senioren woningen	 Complex 7 bijzondere woon voorzieningen	 Complex 8 Overig	 Totaal
jaren 60/90	jaren 70/00			
Havenstraat Molenweg Zijlwatering Duivenvoorde Kerkehout Nw Rijksdorp Weteringpark Gybelanthof Voorburg	Hillenaar Ridderhof Luciehof Molenweg Kloosterland Ernst Casimir Oosthof Duivenvoorde Sophieke Hoven Bonte Os Havenaer	Huize Willibrord PG Hofje Ruysdaal Beschermd Wonen 1 Beschermd Wonen 2 DUWO-toren AMA woning	BOG Parkeerplaatsen	
320	342	489	62	2.052
10	70			357
				99
523	553	384		499
532	607	384		546
18.745	31.471	24.333	3.667	112.812
47.146	68.466	24.650	5.195	357.748

Bijlage 3

Boekjaar		2018	2017	2016	2015
Vermogensontwikkeling (x € 1.000)					
1	Totale vermogen	403.127	359.766	332.611	312.921
2	Eigen vermogen	276.369	248.168	229.900	208.622
3	Langlopende schulden	109.662	92.190	90.168	92.526
Resultaatontwikkeling (x € 1.000)					
1	Huuropbrengsten	15.428	15.244	15.112	14.956
2	Bedrijfsresultaat	7.957	8.119	8.066	7.210
3	Rente e.d.	- 2.675	- 2.992	- 3.290	- 3.647
4	Jaarresultaat na belastingen	28.202	18.268	21.278	30.054
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	33.209	25.557	24.258	31.462
Omvang Eigendom en Beheer					
1	Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	2.409	2.414	2.463	2.471
2	Beheerpanden	32	32	81	81
3	VvE's (aantal eenheden)	0	0	767	767
Waardering (x € 1 mln.)					
1	Beleidswaarde /bedrijfswaarde	175	175	178	174
2	Marktwaaarde in verhuurde staat	358	329	304	286
3	WOZ-waaarde	458	415	395	383
Financiële kengetallen					
1	Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/totaal eigen vermogen)	12,02	10,30	10,55	15,08
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	2,44	3,25	3,65	3,94
3	Rentabiliteit totaal vermogen	8,24	7,10	7,29	10,05
4	Solvabiliteit (totaal eigen vermogen/ balanstotaal)	68,6	69,0	69,1	66,7



Bijlage 4

Risicogebieden		Gaat over	Kans	Impact	Urgentie	Omschrijving	Waar werken wij aan
Strategische risico's	Organisatie	kwaliteit/ professionaliteit	3	3	gemiddeld	Omvang organisatie te klein om professionaliteit verder te ontwikkelen en lacunes goed op te vullen	Onderdeel uitwerking lange termijn visie
		cultuur/ leiderschap	2	3	laag	Mede bepaald door huidige MT waarvan 2 leden op overzienbare termijn 'pensioengerechtigd' zijn	Lange termijn visie, mede gericht op borgen en versterken management
		governance	2	3	gemiddeld	Good governance is belangrijk en vraagt voortdurende aandacht	Onderdeel geworden van beraadslagingen RvC
	Woning-portefeuille	pmc's	2	3	laag	Huidige pmc's bieden nog steeds bruikbaar kader voor belsuiten over vastgoed	In 2018 strategisch voorraadbeleid opnieuw bepaald en beleidsnota verduurzaming vastgesteld
		onderhoud/ kwaliteit	2	4	gemiddeld	Inzicht in kwaliteit/conditie kan beter; beheren kosten onderhoud (dagelijks/mutatie)	In 2019 wordt conditiemeting ingevoerd; efficiency onderhoud voortdurend aandachtspunt
		verhuurbaarheid	2	2	laag	Aanbod onvoldoende op vraag afgestemd	Wordt gemonitord; nu geen reden om extra aandacht aan te geven anders dan als onderdeel voorraadbeleid
		verduurzaming	4	4	hoog	Politieke ambities en bestuurlijke convenanten omzetten in plannen en daden	Beleid is vastgesteld, kennis verder ontwikkelen, uitvoering loopt
	Doelgroepen	kwetsbaarheid	4	3	hoog	Groter beroep op woningen voor specifieke doelgroepen; spreiding en overlast, draagvlak	Onderzoek naar gevolgen extramuralisering i.o.m. gemeente
		betalbaarheid	4	3	hoog	Aandeel woningen onder de aftoppingsgrenzen; kosten energietransitie	Gematigd huurbeleid, doelmatigheid (incl. prijsbeleid) onderdeel van duurzaamheidsbeleid
		wonen en zorg	2	2	laag	Relatief veel zorggerelateerd vastgoed; aandacht voor verhuurbaarheid en betaalbaarheid	De wooncomplexen zijn aangepast, het 'echte' zorgvastgoed is vernieuwd
	Project-ontwikkeling	woningbouw-programma	3	3	gemiddeld	Waar liggen prioriteiten; concurrerende belangen en doelgroepen	Coalitieakkoord is duidelijk over aandeel sociaal; probleem ligt nu vooral bij locaties
		locaties	4	4	hoog	Te weinig locaties en dure locaties	Nota gereed, politiek draagvlak onbekend

Risicogebieden		Gaat over	Kans	Impact	Urgentie	Omschrijving	Waar werken wij aan
Operationele risico's	Woning-toewijzing	passend toewijzen/ voorkomen fraude	3	3	gemiddeld	Uitvoeren wet en controle daarop door accountant ihkv dvi	In regionaal verband vastgestelde regels en procedures; intern extra controle op gegevens
	Inkoop/aanbestedingen	regels vaststellen/ toepassen	2	4	gemiddeld	Toepassen regels, voorkomen fraude en afhankelijkheid	Leidraad aanbesteden vastgesteld in 2017
	Ict/databeheer		3	3	gemiddeld	Primaire systemen op orde en geborgd	Afhankelijk van NCCW; wordt kritisch gevolgd; met eigen (externen) systeembeheerder wordt regelmatig overlegd
	Milieu		2	3	laag	Gaat niet over duurzaamheid (zie hiervoor) maar over regels voor flora, fauna, asbest e.d.	Huidige werkwijze en protocollen zijn toereikend
Financiële risico's	Inflatie en rente		2	3	gemiddeld	Veranderingen in inflatie en rente kunnen grote gevolgen hebben voor de exploitatie	Onlosmakelijk onderdeel van ons businessmodel; wordt actief gevolgd,
	Liquiditeit		2	3	gemiddeld	Plannen en sturen kasstromen	wordt gemonitord in treasurycommissie; werken met actuele liquiditeitsprognoses
	Borging en financiering		2	4	gemiddeld	Voldoen aan normen WSW; alternatief voor niet-DAEB	Aan de normen wordt voldaan
	Projecten		3	3	gemiddeld	Begrotingen vs realisatie; kosten vs opbrengsten	Wordt gemonitord adhv interne beslisdocumenten en rapportages
Compliance/wet- en regelgeving	Woningwet	administratieve scheiding	1	2	laag	Voldoen aan wetgeving en regels	Scheiding doorgevoerd in goedgekeurde jaarrekening 2017; nog geen nieuwe niet-DAEB-activiteiten
	Veiligheid	arbo, geweld, intimidatie e.d.	1	3	laag	Protocollen op orde, contactpersonen voor interne klachten e.d.	Geen extra aandacht
	AVG	gegevensopslag/privacy	2	3	laag	Veranderende wetgeving, controles en boetes	reglement en instructie ingevoerd
	WNT	beloning bestuurder en MT	1	3	gemiddeld	Voldoen aan strikte regels overgangsrecht en mogelijke invoering WNT3	Overgangsrecht wordt toegepast en WNT3 gaat voorlopig niet door
	Verslaglegging	juistheid, volledigheid, tijdigheid	3	3	gemiddeld	Veel regels, strikte controle; veranderingen op komst	In overleg met accountant bereiden wij ons zo goed mogelijk voor; afdeling financiën in 2017 met 0,5 fte uitgebreid





Starrenburglaan 1
2241 NA Wassehaar
T 070 511 46 90
www.wassenaarschebouwstichting.nl



terug naar inhoudsopgave