

Gericht op de toekomst

Jaarverslag 2019



Inhoud

1. Inleiding	2
2. Bestuursverslag	3
3. Vooruitblik	6
4. Stakeholders	8
5. Risico's	11
6. Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	15
7. Bewonersparticipatie	20
8. Sociaal en Leefbaar	22
9. Verhuurbeleid	26
10. Beheer voor derden	30
11. Personeel en organisatie	31
12. Financiële positie en resultaten	33
13. Waardering activa	40
14. Verbindingen	46
15. Vennootschapsbelasting	48
16. Governanceverslag	49
17. Verklaringen	60
Verkorte Jaarrekening 2019	62
Bijlagen	69

1

Inleiding

Dit jaarverslag komt tot stand in een periode die belangrijk is voor de toekomst van de corporatie. In het bestuursverslag leest u daar meer over. Die toekomst ligt voor een deel buiten Wassenaar. Dat heeft te maken met (financiële) middelen die inzetbaar zijn en de beperkte mogelijkheden die Wassenaar biedt. Net zoals aan het begin van deze eeuw toen wij in studentenhuisvesting in Den Haag hebben geïnvesteerd.

Eind 2017 hebben bestuur en Raad van Commissarissen vastgesteld dat de corporatie de regie over de eigen toekomst wil houden en daarom actief aan de ontwikkeling van de organisatie en de investeringsmogelijkheden werkt. De overname van een deel van de Vestia-portefeuille in het Westland is in 2019 de katalysator in dat proces geworden.

Dat betekent niet dat de corporatie stil staat in Wassenaar. Met name op het gebied van verduurzaming zijn en worden grote stappen gezet. Daarnaast gaat de ontwikkeling van de Zorgcampus Kerkstraat/Poortlaan verder. Cluster 1 is begin 2019 opgeleverd en overgedragen aan de gebruiker, Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ). Bij de officiële opening in april is teruggekeken op de overname van het zorgvastgoed aan het begin van deze eeuw, de samenwerking tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en SWZ die dat met zich meebracht en de realisatie van deze nieuwbouw. Het was een lang en soms moeizaam traject maar het resultaat mag er zijn. In 2020 werken wij aan de verdere ontwikkeling van woningbouw op deze 'eigen' locatie.

Op het gebied van verduurzaming zijn en worden grote stappen gezet

In velerlei opzichten was 2019 een goed jaar, maar op persoonlijk vlak wierp het onverwachte overlijden van Leo van Dijk (lid van de Raad van Commissarissen) in het najaar een schaduw over ons. Leo was een goede en betrokken commissaris. Zeker in tijden van grote veranderingen missen wij zijn persoonlijkheid.

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

2

Bestuursverslag

Het vertrekpunt voor dit verslag is de constatering dat de corporatie er goed voor staat. De organisatie is stabiel en functioneert adequaat, de kosten van de organisatie en de opgaven zijn onder controle, de corporatie is financieel gezond en heeft concrete stappen kunnen zetten in de richting van de eind 2017 geformuleerde toekomstvisie. Die visie is uitgebreid beschreven in het bestuursverslag 2018, wat de volgende conclusies heeft opgeleverd:

- de gewenste toekomstige schaalgrootte voor een actieve en bestendige corporatie in onze omgeving is 7.000 - 10.000 eenheden;
- alleen lokaal samengaan met Wbv. St. Willibrordus levert niet de gewenste schaalgrootte op;
- de voorkeur is om de regie zelf in de hand houden, de eigen koers bepalen/proactief zijn;
- de volkshuisvestelijke opgaven in regio Haaglanden zijn groot en de Wassaenaarsche 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 regio Holland-Rijnland te richten;
- de corporatie is er niet alleen voor de allerarmsten, maar ook voor middeninkomens.

De corporatie
staat er goed
voor

Het traject met betrekking tot de overname van woningen van Vestia Westland in samenwerking met Wonen Wateringen is medio 2019 concreet op gang gekomen. Wij zijn uitgenodigd om onder leiding van de 'bestuurlijk regisseur' van dit dossier, de heer Karakus, deel te nemen aan de bestuurlijke tafel Westland. Dat heeft geresulteerd in een verdeling van 2863 woningen over Arcade (1.213), Wonen Midden Delfland (340) en de combinatie Wassaenaarsche Bouwstichting/Wonen Wateringen (1.310). Dat is minder dan beoogd, maar gegeven de mogelijkheden een reëel aantal. In combinatie met de een intensivering van de samenwerking met Wonen Wateringen, uiteindelijk uitmondend in een fusie, ontstaat een corporatie met circa 5.500 verhuureenheden. Het 'profiel' van de corporatie is 'dorps' in de stedelijke periferie, sociaal en betrokken, bereikbaar voor en met kennis van de huurders die het nodig hebben. De woningen zijn betaalbaar voor de doelgroep en er is ruimte voor een doelgroep die iets meer te besteden heeft. Om het beoogde doel uit de visie te bereiken ligt het voor de hand om ruimte te bieden aan andere corporaties met eenzelfde profiel ook aan deze samenwerking/nieuwe organisatie deel te gaan nemen. Die uitnodiging geldt nadrukkelijk voor Wbv. St. Willibrordus en Wonen Midden Delfland. In 2020 moeten de overname van de woningen van Vestia en de samenwerking met Wonen Wateringen verder worden ingevuld.

De reeds in 2018 aangekondigde 'terugkoop' door Duwo van 309 studentenwoningen bij de Haagse Hogeschool, die in de periode 2001-2003 als een 'matching van taak en middelen' zijn gerealiseerd, is in het voorjaar 2019 uitgevoerd. In het najaar van 2019 is een complex met 28 DAEB-woningen van een belegger aangekocht. In het verlengde van deze mutaties en met het oog op de overname van Vestia-woningen is in het najaar van 2019 besloten drie niet-DAEB complexen in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg met in totaal 46 woningen te verkopen. Deze openbare verkoop is begeleid door Capital Value en heeft eind 2019 een koper opgeleverd.

Per saldo zorgen deze transacties voor een aanzienlijke verruiming van de financiële kaders en middelen die voor volkshuisvestelijk opgaven ingezet kunnen worden.

Die volkshuisvestelijke opgaven zijn in Wassenaar relatief beperkt, qua omvang, intensiteit en voortgang. Het blijft lastig voor de gemeente Wassenaar om concrete en afdoende realistische afspraken te maken over nieuwbouw, bijzondere doelgroepen en verduurzaming. Daarom kijken beide Wassenaarse corporaties ook nadrukkelijk over de gemeentegrens heen naar mogelijkheden.

Voor het O&O gebouw (20 appartementen beschermd wonen) en het burgerinitiatief 'Twee Stokstaartjes' (21 seniorenwoningen) hebben de corporaties veel inspanningen verricht om tot planvorming te komen. De gemeente lijkt na ampele overwegingen te gaan besluiten deze projecten 'in de markt te zetten'. Daarmee is de kans groot dat deze projecten naar verwachting niet meer tot concrete investeringen van de corporaties leiden.

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt nog aan een groot plan op eigen grond (Zorgcampus Poortlaan) en twee kleine van de gemeente aangekochte locaties in Polanenpark. Dit betreft in totaal 115 woningen waarvan 93 op de Zorgcampus.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in 2019 ook meegewerkt aan het burgerinitiatief van de buurt- en de sportvereniging in Kerkehout.

Een belangrijke ontwikkeling voor deze wijk, waar de corporatie het merendeel van de woningen in eigendom heeft en enige uitbreiding en differentiatie van het woningaanbod zeer wenselijk is.

Voor de ANWB locatie hebben de Wassenaarse corporaties eind januari 2019 een 'bod' bij de ANWB en de projectontwikkelaar/bouwer neergelegd met betrekking tot hun inbreng. De planontwikkeling stagneert. Begin 2020 lijkt er een nieuwe start te worden gemaakt.

De Wassenaarsche
Bouwstichting
ondersteunt actief
burgerinitiatieven

In het kader van de verduurzaming wordt door de corporatie tempo gemaakt. Begin 2019 zijn twee projecten (Hofcampweg en Oostdorp cluster 5 samen circa 200 woningen) afgerond. In de loop van het jaar zijn twee grote projecten voorbereid: Duivenvoorde en Kerkehout-cluster 1 samen circa 300 woningen. Dat is veel meer dan de 100 woningen per jaar waarvoor de corporatie conform de prestatieafspraken aan de lat staat.

De Wassenaarse corporaties maken tempo bij verduurzaming

De gemeente heeft begin 2019 de nota 'Routekaart Lokale Energiestrategie' vastgesteld. In de gemeenteraad is de doelstelling om als gemeente CO² neutraal te zijn, doorgeschoven van 2040 naar 2050. De gemeentelijke aanpak richt zich vooral op informeren, inspireren, dialoog, bewustwording en gedragsverandering. Voor de uitvoering wordt vooral gekeken naar dé lokale klimaattafel waar iedereen die zich betrokken voelt bij het onderwerp kan aanschuiven.

Er is in 2019 verder onderzoek uitgevoerd door CE Delft met betrekking tot de lokale energiestrategie. De corporaties hebben daarin geparticipeerd. Een eerste voorzichtige conclusie is dat er maar beperkt ingezet kan worden op warmtenetwerken. Begin 2020 wordt dit vervolgd. De Wassenaarse corporaties willen sneller en meer doen in de wijken waar zij veel woningen hebben, met name Kerkehout en Wassenaar-Noord.

Met betrekking tot bijzondere doelgroepen dringen de corporaties al enige tijd aan op onderzoek en locaties om deze doelgroepen te kunnen huisvesten omdat dit in de zeer nabije toekomst een taak van de gemeente wordt. Dit moet nog een vervolg krijgen. Binnen het sociaal domein zijn met de gemeente in 2019 afspraken gemaakt over het voorkomen van huisuitzettingen en een meer adequate begeleiding bij het oplossen (huur)schulden.

In regionaal verband is veel tijd en energie gestoken in onderzoek naar en gesprekken over de regionale woningbouwopgaven met verrassende uitkomsten, zoals krimp in Wassenaar.

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 prestatieafspraken met de gemeente zijn globaal en gelden voor 4 jaar (2017-2020). De corporaties blijven aandacht vragen voor bestuurlijke steun en ambtelijke kracht om afspraken en voornemens om te zetten in daden.

In het governanceverslag wordt stil gestaan bij de belangrijkste thema's en besluiten van de Raad van Commissarissen.

3

Vooruitblik

Met de verduurzamingsopgave inmiddels als 'staand' beleid binnen onze corporatie en het doorlopende 'gesprek' met de gemeente over de lokale energiestrategie, bepaalt één dossier het toekomstbeeld: de invulling van de toekomstvisie.

In 2020 zal de meeste tijd en (beleids)capaciteit worden besteed aan de aankoop en overdracht van de woningen van Vestia en de samenwerking met Wonen Wateringen. Wij verwachten overeenstemming over de aankoop via een activa-passiva transactie in het najaar, waarna de formele juridische overdracht begin 2021 kan plaatsvinden. Voor die tijd moet duidelijk zijn hoe de Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen het gezamenlijke beheer van de woningen gaan regelen en op langere termijn hun samenwerking in de richting van een fusie gaan voortzetten.

Wij zien twee stevige beren op het pad naar de overname van de Vestia woningen die buiten de invloedssfeer van de betrokken corporaties liggen. Het gewenste/noodzakelijke flankerend beleid van het Rijk en sectorinstituten om extra kosten voor de overnemende corporaties te voorkomen zoals overdrachtsbelasting, saneringsheffing en verhuurdersheffing als 'bonus' bij het terugbrengen van niet-DAEB woningen naar DAEB. Ten tweede de formele goedkeuringstrajecten van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Gelukkig staan wij hierin niet alleen, maar speelt dit bij alle zogenaamde maatwerkgemeenten en betrokken corporaties.

Het traject van samenwerken en fuseren vraagt tijd en is complex gelet op alle processtappen en -voorwaarden die daar bij horen. Ook zullen er in toenemende mate contacten zijn met de gemeente Westland over de volkshuisvestelijke opgaven in die gemeente en de ontwikkeling van de Vestia Westland portefeuille. In het licht van het voorgaande zijn wij blij dat er een generieke mogelijkheid is om de in 2020 verplicht uit te voeren visitatie een halfjaar uit te stellen zonder dat er sancties volgen.

In 2020 hopen wij verder 2 kleine nieuwbouwprojecten in Polanenpark (12 en 10 woningen) op te leveren en het project Zorgcampus Poortlaan tot start uitvoering te brengen. Wij blijven de burgerinitiatieven '2 stokstaartjes' en 'Kerkehout' ondersteunen en hopen middels deze plannen nieuwbouw voor verschillende doelgroepen te kunnen realiseren.

Het traject van samenwerken en fuseren vraagt tijd en is complex

Verder zetten wij concreet in op:

1. samen met de gemeente Wassenaar een nieuwe Woonvisie opstellen en in regionaal verband meewerken aan regionale woningmarktafspraken;
2. samen met gemeente Wassenaar en betrokken partijen werken aan een betere coördinatie van de samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg; één aanspreekpunt/coördinator die de inbreng van alle betrokken partijen (corporaties, SMO/WMO-loket, werk- en inkomen e.d.) overziet en zorgt voor afstemming binnen Werkorganisatie Duivenvoorde;
3. beïnvloedbare bedrijfskosten niet hoger dan in 2019, gemiddelde labelscore KWH (klanttevredenheid) niet lager dan 2019;
4. met betrekking tot verduurzaming van organisatie en woningvoorraad:
 - gemiddelde Energie-Index huidige woningvoorraad eind 2020 < 1,4 (label B);
 - bij verhuur na mutatie heeft een woning bij voorkeur label A, maar tenminste label B en is de woning ten minste voorbereid op gasloos koken;
 - huurders voorlichten over zuinig gas- en elektraverbruik;
 - binnen de eigen organisatie het gebruik van dienstfietsen stimuleren en de in gebruik zijnde motorvoertuigen vervangen door elektrisch aangedreven auto's;
 - 50% van de benodigde elektriciteit voor ons bedrijfskantoor zelf op te wekken;
 - in alle nieuw af te sluiten contracten een duurzame procesvoering voor te schrijven.

Sinds begin maart 2020 heeft de uitbraak van het Corona-virus (Covid-19) invloed op het dagelijks leven in Nederland en ook op de Wassenaarsche Bouwstichting. De getroffen maatregelen van de Nederlandse overheid zijn nodig met het oog op de bescherming van de gezondheid van een ieder en de draagkracht van de maatschappij bij het omgaan met en bestrijden van deze uitbraak. De genomen maatregelen zijn door de Nederlandse overheid stap voor stap verzaamd en verlengd en hebben daardoor een toenemend effect op de economie, de financiële positie van huishoudens en de bedrijfsvoering van de corporatie.

Duurt de crisis (veel) langer dan neemt de onzekerheid over de gevolgen voor onze organisatie en de financiële situatie zondermeer (exceptioneel) toe. Maar dat geldt dan ook voor de hele maatschappij. Door de aard van het bedrijf is de omzet relatief zeker en zijn wij ook in staat uitgaven aan te passen aan het niveau van de (toekomstige) inkomsten. Alleen extreme omstandigheden zoals mogelijke extra crisishellingen en/of beperkingen op het gebied van sociale zekerheid en inkomensondersteuning en in het verlengde daarvan druk op de huren zouden op lange termijn een bedreiging kunnen vormen. Markontwikkelingen kunnen de balanswaarden aantasten maar de omvang daarvan is erg onzeker. In de risicoparaagraaf van dit jaarverslag worden de risico's en beheersmaatregelen nader toegelicht.

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, daarnaast de raadsleden/-fracties en de ambtelijke organisatie.

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

De belangrijkste stakeholders zijn de huurders en de gemeente

Stakeholdersbijeenkomst

In 2019 is geen stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Wbv. St. Willibrordus zag daar vanaf vanwege het 100 jarig jubileum en de visitatie. Voor de Wassenarsche Bouwstichting bood het proces rondom de aankoop woningen van Vestia en de samenwerking met Wonen Wateringen in 2019 nog onvoldoende houvast om daarover een publieke bijeenkomst te organiseren. Dat gaan wij in het 2e kwartaal 2020 doen.

Huurdersvereniging 'De Wassenarsche'

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 huurdersvereniging (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 corporatie werkt op verzoek actief mee aan de 'ronde tafel'-gesprekken die de HVW organiseert voor betrokken bewonerscommissies. Tijdens een van deze bijeenkomsten is uitgebreid stil gestaan bij de nieuwe huisvestingsverordening.

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. Voor de in 2018 nieuw benoemde leden heeft de HVW in 2019 een fietstocht langs het bezit georganiseerd, inclusief een bezoek aan enkele woningen.

De HVW heeft in het bewonersblad 'De Doorkijk' ruimte om vanuit de eigen organisatie onderwerpen onder de aandacht te brengen van alle huurders. Samen met de collega-corporatie en de beide huurdersverenigingen is ook in 2019 de 'Dag van het Huren' georganiseerd.

Tijdens de (vijf) reguliere overleggen van de bestuurder met het bestuur van de HVW in 2019 is een grote verscheidenheid aan onderwerpen besproken.

- Standaard wordt aandacht besteed aan projecten, samenwerking met projectgroepen en afspraken en instemming van huurders.
- Een onderwerp waar in 2019 over is gesproken en dat begin 2020 is afgerond betreft een 'beloningsbeleid' voor trouwe, correcte, langzittende huurders. Dat is een puntensysteem geworden dat kan worden ingezet in het kader van 'zelf aan te brengen voorzieningen' of andere zaken die door de corporatie voor rekening van de huurder uitgevoerd worden.
- De HVW wordt in formele zin om advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging. Omdat bij dit voorstel in 2019 al grotendeels rekening was gehouden met de opvatting van de HVW, was dit advies positief.
- De aankoop van appartementen aan de Hofcampweg (28 DAEB woningen) is besproken evenals de verkoop van de niet-DAEB complexen in Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.
- Eind 2019 is – mede door een van de betrokken adviseurs – een uitgebreide toelichting gegeven op het ontwikkelingstraject over de toekomst van de corporatie, zoals de aankoop van woningen van Vestia en de samenwerking/fusie met Wonen Wateringen. De achtergrond van deze stap en de noodzaak worden onderkend.
- De HVW wordt twee keer per jaar betrokken bij het bestuurlijk overleg met de gemeente Wassenaar. Het bod van de corporaties wordt dan besproken. De HVW is mede ondertekenaar van (de jaarschijf van) de prestatieafspraken.
- Begroting en jaarverslag van de Wassenaarsche Bouwstichting worden besproken en met betrekking tot het jaarverslag is een uitgebreide lijst met schriftelijke vragen beantwoord.
- Daarnaast heeft de HVW aandacht gevraagd voor enkele specifieke zaken zoals
 - CO₂ melders
 - Onderhoud groenvoorziening
 - Energiekosten
 - Inspraakreactie corporaties en Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden m.b.t. de nieuwe huisvestingsverordening

De samenwerking met de Huurdersvereniging is goed

Sociale Verhuurders Haaglanden

In regionaal verband zijn wij lid van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). 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, Woningbouwprogrammering en Verduurzaamings.

De voorraadontwikkeling voor de regio als geheel en de afzonderlijke gemeenten heeft aan de hand van nieuwe woningmarktonderzoeken in 2019 veel aandacht gekregen. Kwantitatief verandert er op regionaal niveau weinig ten opzicht van het eerder verschenen rapport 'Gaten dichten in Haaglanden'. Tussen de gemeenten onderling is er wel sprake van verschuivingen. Op termijn moet dit leiden tot nieuwe prestatieafspraken over (sociale)woningbouw.

Via de BAC Duurzaamheid wordt de regionale energiestrategie mede beïnvloed en worden de corporaties betrokken en geïnformeerd en vindt onderlinge afstemming plaats.

Dat biedt een belangrijke steun bij het werken aan de lokale energiestrategie.

SVH is ook eigenaar/beheerder van Woonnet-Haaglanden, het woonruimteverdeelsysteem dat alle corporaties in Haaglanden gebruiken.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

In het verlengde van gesprekken met huurdersorganisaties over regionale prestatieafspraken, is eind 2018 op regionaal niveau een nieuwe belangenorganisatie voor huurders opgericht: Samenwerkende Huurdersorganisatie Haaglanden (SHH). De HVW heeft zich daarbij aangesloten. Het bestuur van de SHH neemt deel aan de bestuurlijke overleggen over o.a. de woningbouwprogrammering en functioneert als klankbord voor SVH bij trajecten die huurders/woningzoekenden raken, zoals de verbetering van het proces rondom woonruimteverdeling.

5

Risico's

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.

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. Wij onderscheiden vier risicogebieden: strategische risico's, operationele risico's, financiële risico's en risico's met betrekking tot compliance en wet- en regelgeving.

Er is in het verleden veel aandacht uitgegaan naar regelgeving, vooral de nieuwe Woningwet, de scheiding DAEB en niet-DAEB, de toegenomen verantwoordingseisen en de verslaglegging. Met de versterking van de afdeling financiën eind 2017 is er meer ruimte voor interne controles en kunnen wij adequaat inspelen op administratieve eisen en verantwoording daarover.

Onnodige
risico's worden
uit de weg
gegaan

Kwaliteit en professionaliteit van de organisatie op langere termijn zijn belangrijke aandachtspunten. Eind 2017 is de toekomstvisie vastgelegd en in het bestuursverslag 2018 beschreven. De belangrijkste koerslijn is het versterken van de organisatie door opschaling. Daarbij is de overname van woningen van Vestia Westland in samenwerking met Wonen Wateringen een cruciale stap. In 2019 zijn op dit punt concrete stappen gezet. Daarover wordt elders in dit verslag uitvoerig gerapporteerd.

De intensivering van de lokale samenwerking met Wbv. St. Willibrordus blijft beperkt tot operationele activiteiten. Het onderzoek van Rijnconsult waarover in 2018 werd gerapporteerd heeft geen vervolg gekregen vanwege verschillen van inzicht over het uiteindelijke doel van de samenwerking. Een samenwerking uitsluitend op lokaal niveau levert niet de beoogde schaa sprong op.

Bij verduurzaming zijn ook belangrijke stappen gezet, via de opgeleverde en in uitvoering genomen projecten. Er zit tempo in de projecten en de kosten zijn onder controle. In 2019 zijn twee grote projecten (samen circa 300 woningen) voorbereid die in 2020 in uitvoering zijn gegaan.

Eind 2018 is het 'brede' duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Elders in dit verslag wordt gerapporteerd over de voortgang. Op alle punten zijn in 2019 of worden in 2020 concrete stappen gezet.

Bij de strategische risico's ligt de nadruk op de toename van kwetsbare doelgroepen en de betaalbaarheid. De toename van kwetsbare huurders is o.a. het gevolg van extramuralisering en decentralisatie. Tot op heden is het niet gelukt op dit punt concrete afspraken te maken met de gemeente o.a. over de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en de bijbehorende begeleiding.

Het Sociaal Huurakkoord beperkt de gemiddelde huurstijging tot inflatie. Dat moet wonen betaalbaar houden, maar heeft wel gevolgen voor de financiën van de corporatie. Betaalbaarheid is een aandachtspunt bij het doorbelasten van duurzaamheidsingrepen. Mede daarom werken wij niet met Energieprestatievergoedingen. Het organiseren van 'energyparty's' met huurders over besparingen op de energielasten kan bijdragen aan meer bewust gedrag van huurders inzake energieverbruik en de daaraan verbonden lasten.

Het gebrek aan voortgang binnen de gemeente Wassenaar bij het benoemen en tot ontwikkeling brengen van locaties samen met de corporaties, zien wij als een risico. Wij lijken te moeten aanvaarden dat dit een probleem blijft waar wij maar zeer beperkt invloed op kunnen uitoefenen. Wij hebben samen met de collega-corporatie de afgelopen twee jaar meer dan onze best gedaan op dit punt enige voortgang te boeken, maar het is/wordt ons niet gegund.

De strategische oriëntatie op het Westland past in regionale keuzen met betrekking tot woningbouwprogrammering en is ook een antwoord op de stagnatie in Wassenaar.

Bij de operationele risico's zien wij op dit moment geen grote risico's. De beperkte huursomstijging (inflatie) in combinatie met sterke lastenstijgingen zoals kosten van verduurzamen, de bouwkostenstijging en vooral de belastingen die gekoppeld zijn aan de waardeontwikkeling van het vastgoed (OZB, verhuurdersheffing), maken een focus op de financiële risico's in de nabije toekomst zeer noodzakelijk. Wij teren in op onze verdien capaciteit. De VpB (met ATAD-regeling) holt de kasstromen verder uit. Lastig te voorspellen externe ontwikkelingen (prijs- en waarde stijgingen, tarieven) beïnvloeden de planbaarheid van kasstromen.

De nadruk ligt op de toename van kwetsbare doelgroepen en de betaalbaarheid

Risicogebieden		Gaat over	Wat doen wij
Strategische risico's	Organisatie	professionaliteit en governance	overname woningen Vestia/samenwerking WoWa
	Woningportefeuille	pmc's/kwaliteit/verhuurbaarheid	conditiescores; monitoren verhuringen; mutatiebeleid
		verduurzaming	zie projecten; lokale energie strategie
	Doelgroepen	kwetsbaarheid/betaalbaarheid	monitoren; afspraken over overlast en huisuitzettingen
	Projectontwikkeling	woningbouwprogramma/locaties	projecten aandragen; politiek beïnvloeden
Operationele risico's	Woningtoewijzing	passend toewijzen	interne controle op orde
	Inkoop/aanbestedingen	regels toepassen	aanbestedingsbeleid actueel houden; controle op uitvoering
	ICT/databeheer	continuïteit/beveiliging	overleg met NCCW; monitoren prestaties
	Milieu	wet/regelgeving	protocolen en aanvragen en meldingen op orde houden
Financiële risico's	Inflatie en rente	operationeel resultaat	
	Liquiditeit	kasstromen	actief monitoren en rapporteren o.a. in treasurycommissie
	Borging en financiering	beschikbaarheid geld	treasuryjaarplan
	Projecten	projectontwikkeling	voor ieder project beeld van doelgroep, prijs en kwaliteit
Compliance/wet- en regelgeving	Woningwet	toepassing regels	organisatie goed (in)richten; opleidingen; interne controles
	Veiligheid	arbo, geweld, intimidatie e.d.	trainen medewerkers
	AVG	gegevensopslag/privacy	jaarlijks toets; trainen medewerkers
	WNT	beloning bestuurder en MT	toets aan overgangsregeling
	Verslaglegging	juistheid, volledigheid, tijdigheid	adequate bezetting financiën; regelmatig rapporteren overleg met accountant; tijdige jaarafsluiting

Sinds begin maart 2020 zijn er beperkende maatregelen door de uitbraak van het coronavirus (Covid-19) van kracht. Vooralsnog zijn die effecten voor de Wassenaarsche Bouwstichting vooral operationeel: maatregelen om verspreiding van infecties te voorkomen, wat leidt tot beperkte openingstijden, afstand houden en aangepaste werkwijzen vooral in omgang met bewoners. Wij streven er naar werk dat door kan gaan zo veel als mogelijk ook uit te voeren, met in achtneming van alle (hygiëne) regels die de overheid voorschrijft. Voor bedrijven en huishoudens die met een sterke inkomensterugval te maken krijgen hebben wij beleid geformuleerd. Voor bedrijven geldt dat wij op verzoek uitstel van huurbetalingen geven voor de periode dat de crisis duurt. Omdat huurbetalingen vooraf gedaan moeten worden geldt dit uitstel voor de huur t/m juni. Het uitstel gaat gepaard met een betalingsregeling voor de huurschuld die zo wordt opgebouwd.

kans op en impact van risico groot

kans groot en impact klein

kans klein en impact groot

kans op en impact van risico klein

Voor particuliere huurders blijft het reguliere beleid m.b.t. huurbetalingen en -achterstanden gelden. Mede omdat er voor de meeste huurders compenserende inkomensmaatregelen zijn: (gedeeltelijke) werkloosheidsuitkering, bijstand e.d. Dat geldt ook voor zzp-ers, alleen kunnen die geconfronteerd worden met een of ander vorm van 'wachttijd' totdat zij een lage bijstandsuitkering krijgen. Bij zzp-ers die kunnen aantonen dat hun inkomsten voor 50% of meer zijn afgenomen geldt dezelfde regeling als voor bedrijven. Bij een kleinere inkomensachteruitgang gaan wij er vooralsnog vanuit dat de (fiscale) steunmaatregelen van de rijksoverheid deels soelaas bieden. Bij langdurige inkomensachteruitgang gelden de regels voor huurverlaging of -bevriezing conform het sociaal huurakkoord. Dit kan leiden tot een eenmalige (tijdelijke) terugval in huurinkomsten in 2020, maar die is naar verwachting beperkt.

Projecten lopen door, maar hebben te maken met uitval van personeel en problemen met aanvoer van materialen. Dat leidt tot verlenging van bouwtijden, maar niet tot extra kosten voor de corporatie. Het risico ligt bij de aannemers. Het (beperkte) uitstel van oplevering heeft qua kasstromen zowel aan de inkomsten- als aan de uitgavenkant een vertragingseffect. Door verlies aan productiviteit en extra kosten voor thuiswerken kunnen de organisatiekosten in 2020 wel toenemen. Personeel blijft aan het werk en er zijn geen additionele (reorganisatie) kosten. Bij een voortduren van de crisis richten wij al onze processen zo in dat deze met inachtneming van de hygiënische maatregelen die de overheid voorschrijft, uitgevoerd kunnen blijven worden. Dat is ook wat onze huurders en woningzoekenden mogen verwachten van een maatschappelijke organisatie met een publieke taak, die voortgaat.

De Coronacrisis vraagt om maatwerk voor huurders die in de problemen komen

Bij een langdurige crisis, tot ver na het vaststellen van dit jaarverslag, nemen de effecten naar verwachting wel meer toe, wat vooral de huurinkomsten zal treffen. Op de eerste plaats eenmalig, maar bij heel lange duur ook structureel omdat geplande huuraanpassingen onder druk komen te staan. Vooralsnog is dat niet de verwachting. Hoewel momenteel er sprake is van een beperkte stijging van de rente, is de beschikbaarheid en de prijs van financiering in deze overzienbare tijd onzeker.

Bovengenoemde elementen zijn allemaal mogelijke of voorgenomen (in het geval van aangepast beleid) gevolgen waarvan de impact niet met zekerheid is in te schatten. De huidige inschatting is dat dit voor de Wassaenaarsche Bouwstichting niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. De continuïteit is op het moment van opmaken niet in gevaar. Het blijven onzekere tijden waarbij niet met zekerheid kan worden gesteld wanneer, hoe en in welke vorm de Coronacrisis onder controle zal zijn en welke invloed dit zal hebben.

6

Voorraadbeleid, projecten en technisch beheer

Het voorraadbeleid van de Wassaenaarsche 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. In 2018 is het voorraadbeleid opnieuw bekeken. De indeling naar PMC's blijkt nog steeds adequaat om ook actuele ontwikkelingen, zoals het duurzaamheidsbeleid, een plek te geven.

In de prestatieafspraken zijn voor 2020 voor de Wassaenaarsche Bouwstichting de volgende aantallen opgenomen, inclusief 'verkoop onder voorwaarden' (VoV), waarbij de grenzen zijn aangepast aan de actuele huurprijsgrenzen.

Huurprijs in € per maand		< 651	651-721	> 721/VoV	Totaal
Bestaande voorraad Wassaenaar	aantal	1280	261	328	1869
Toevoeging door nieuwbouw	aantal	40	5	0	45
Omvang beschikbare voorraad	aantal	1320	266	328	1914
Stand ultimo 2019		1272	225	413	1910

Het verschil tussen de prestatieafpraak en de huidige stand bij de woningen onder € 651 wordt vooral veroorzaakt door het ontbreken van nieuwbouw. In 2018 hebben wij maar 3 goedkope woningen aan de voorraad kunnen toevoegen. De stijging bij de woningen boven € 721 komt o.a. door de groei van de woningen verkocht onder voorwaarden. Die woningen gaan nagenoeg allemaal naar huurders met een laag middeninkomen, die doorstromen en een start op de koopmarkt kunnen maken.

In 2019 is een project met 12 nieuwbouwappartementen voor starters in uitvoering genomen. Het faillissement van de aannemer zorgt voor vertraging. De oplevering is nu medio 2020. Het faillissement brengt slechts zeer beperkte financiële gevolgen met zich mee (per saldo € 60.000 extra kosten). Een ander project voor 10 appartementen stuit op bezwaren van omwonenden en juridische procedures. Daar hopen wij in 2020 de gang weer in te krijgen.

Op de 'eigen' locatie Zorgcampus Kerkstraat-Poortlaan is begin 2019 cluster 1 opgeleverd en overgedragen aan de huurder SWZ. Voor het restant van het terrein is in samenspraak met een plangroep van bewoners uit de buurt, onder leiding van een onafhankelijke externe procesbegeleider, een nieuwbouwplan uitgewerkt. Het programma omvat naast 30 sociale huurwoningen, 44 middel-dure huurwoningen en 19 koopwoningen, alle bestemd voor ouderen. Dit project komt naar verwachting in 2021-2022 tot uitvoering. Plannen voor het O&O gebouw (20 appartementen beschermd wonen) en het burgerinitiatief 'Twee Stokstaartjes' (21 seniorenwoningen) worden weliswaar enthousiast ontvangen, maar de gemeente geeft als eigenaar van de grond de voorkeur voor een openbare verkoop.

De corporatie werkt ook mee aan het burgerinitiatief van de buurt- en de sportvereniging in Kerkehout. Na herinrichting van de terreinen en nieuwbouw van een gezamenlijke accommodatie is er ruimte voor circa 56 woningen. Een belangrijke ontwikkeling voor deze wijk waar de corporatie het merendeel van de woningen in eigendom heeft en enige uitbreiding en differentiatie van het woningaanbod wenselijk is. Begin 2020 heeft de politiek dit initiatief omarmd. Wij hopen deze plannen, in een vorm van 'maatschappelijke participatie', samen met gemeente en initiatiefnemers verder te kunnen ontwikkelen en realiseren.

Voor de ANWB locatie hebben de Wassenaarse corporaties eind januari 2019 een 'bod' bij de ANWB en de projectontwikkelaar/bouwer neergelegd met betrekking tot hun inbreng. De planontwikkeling stagneert. Begin 2020 lijkt er een nieuwe start te worden gemaakt.

Omdat nieuwbouw stagneert zijn wij ingegaan op het voorstel van een belegger om 28 bestaande DAEB-appartementen in Wassenaar te kopen. De doelgroep is starters. Inmiddels onderzoeken wij of dit complex met circa 6 appartementen kan worden uitgebreid. Per saldo lijkt in Wassenaar de bestuurlijke en fysieke ruimte om nieuwbouw te realiseren, beperkt en kost het in ieder geval veel tijd en moeite om plannen te maken én gerealiseerd te krijgen.

Verduurzaming

Begin 2019 zijn verduurzamingsprojecten in Oostdorp en aan de Hofcampweg afgerond. Dit betreft vooral het isoleren van woningen en aanpassen van installaties in combinatie met groot onderhoud aan de schil. In 2019 zijn twee grote verduurzamingsprojecten in voorbereiding genomen; Duivenvoorde en Kerkehout (cluster 1). Het gaat in totaal om circa 300 woningen. De totale investering bedraagt ruim € 11 mln. Deze projecten starten begin 2020. Na voltooiing van deze projecten neemt het aandeel van woningen met een A of B label in onze voorraad naar verwachting toe tot ruim 60%. Het aantal woningen met een label D of lager komt dan op circa 10%. De doelstelling is gemiddeld label B te halen ultimo 2021.

Stand ultimo				
Stand per ultimo	2015	2017	2018	2019
Label B of hoger	18%	27%	38%	43%
Label C	20%	34%	34%	32%
Label D of lager	62%	40%	28%	25%

In Kerkehout is de verduurzamingsaanpak gericht op de hele wijk (ca. 250 woningen) in 4 clusters uit te voeren in 3 jaar.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud betreft cyclisch onderhoud aan de buitenschil en aan de technische installaties. Dit onderhoud is beperkt tot strikt noodzakelijk geachte werkzaamheden. Scherp inkopen levert ondanks de stijgende prijzen nog steeds een 'voordeel' op ten opzichte van de begrote uitgaven.

Planmatig onderhoud (x € 1.000)		
Begroting		1.453
Overheveling uit 2018	189	
Aanvullend begrote werkzaamheden	0	
Totaal budget 2019		1.642
Opdrachten	909	
Vervangingen (ketels, badkamers, keukens) begroot	294	
Vervangingen additioneel (in vervolg op duurzaamheidsprojecten)	107	
Totaal lasten planmatig onderhoud 2019		1.310
Positief resultaat t.o.v. budget		332
Niet uit te voeren	102	
Doorschuif naar 2020	140	
Additionele uitgaven	- 63	
Resultaat op aanbesteding	153	
Totaal specificatie resultaat		332

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. In het verlengde van die werkzaamheden worden af en toe ook vervangingen uitgevoerd die hier worden verantwoord. In 2019 is in een woning zwam geconstateerd en verwijderd. Die uitgaven zijn ook hier verantwoord.

Bestedingen planmatig onderhoud (x € 1.000)					
Werkzaamheid	Begroot	Uitgaven	Doorschuif 2020	Niet uit te voeren	Resultaat
Schilderwerk en houtrotreparaties	321	237	19	3	62
Gevelonderhoud	228	121	121	3	- 17
Daken en goten	56	32		20	4
Installaties	230	185		26	19
Contractonderhoud	385	230		24	131
Vervangingen	294	401			- 107
Overig onderhoud	129	41		26	61
Niet begroot	0	64			0
Totaal	1.642	1.310	140	102	153

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 het najaar 2017 wordt gewerkt met een 'prijzenboek'. Aannemers voeren werkzaamheden op basis van een standaard opname/opdrachtformulier en vastgestelde prijzen uit. Prijzen worden jaarlijks aan de hand van een marktconsultatie aangepast.

Uitgaven/verplichtingen per categorie (bedragen inclusief BTW)						
Omschrijving	Eenheid	Type mutatie				Totaal
		A	B	C	R	
Aantal opgeleverd 2019	stuks	49	26	41	9	125
Gemiddelde uitgaven	€	1.174	3.226	16.697	39.486	9.451
Gemiddelde investering	€	0	54	5.493	12.998	2.670
Gemiddelde kosten	€	1.174	3.172	11.204	26.488	6.702
Technische leegstand	dagen	1	4	25	77	15
Aantal begroot 2019	stuks	50	15	30	20	115
Norm voor uitgaven (max)	€	1.000	3.500	22.000	40.000	
Gemiddelde cf begroting	€	950	2.250	13.000	32.000	9.700
Aantal opgeleverd 2018	stuks	34	15	36	13	98
Gemiddelde uitgaven	€	759	2.704	11.868	42.798	10.714
Gemiddelde kosten	€	759	2.704	8.335	17.039	5.999

Ten opzichte van 2018 is er een flinke toename van het aantal mutaties met relatief gezien veel minder R-mutaties. De gemiddelde kosten liggen daardoor maar iets boven 2018 en royaal onder de begroting 2019. 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 ten opzichte van 2018 bij A- en B-mutaties sprake is van een ruime verbetering (respectievelijk van 2 naar 1 en van 11 naar 4). Bij de C-mutaties ligt de leegstand, evenals in 2018, op of rond de norm. De grotere R-mutaties vragen op dit punt nog aandacht.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)		
Totale uitgaven van in 2019 opgeleverde woningen		1.150
Uitgaven in 2019 van in 2018 opgeleverde woningen + overige	26	
Uitgaven in 2019 van nog niet opgeleverde woningen	- 47	
Totale uitgaven mutatie		1.129
Rechtstreeks geactiveerde investeringen (energetisch)	340	
Ten laste van het resultaat		789

De uitgaven liggen op het zelfde niveau als in 2018 terwijl er wel veel meer mutaties zijn uitgevoerd.

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2019 bedraagt 2.702 (-5% t.o.v. 2018) en ligt daarmee boven het begrote aantal (2.500). De gemiddelde kosten bedragen € 229 (+19% t.o.v. 2018). In de begroting is rekening gehouden met € 180 per verzoek. Over de jaren heen fluctueren aantallen en kosten flink.

7

Bewonersparticipatie

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, complexgroepen en projectgroepen.

Bewonerscommissies/complexgroepen

Doordat de afgelopen jaren het aantal bewonerscommissies en complexgroepen afgenomen is, houdt het bestuur van de HVW een aantal malen per jaar 'ronde tafelgesprekken' waaraan de leden van de bewonerscommissies en een complexgroepen aanschuiven.

Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Daarnaast wordt de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering bezocht. Op verzoek van een bewonerscommissie of een complexgroep is het ook mogelijk om in overleg met een van de woonconsulenten zaken aangaande de wijk of het complex te bespreken. Nadat halverwege het jaar de gemeente Wassenaar een nieuwe Huisvestingsverordening heeft vastgesteld, is tijdens een ronde tafelgesprek door de manager woonbedrijf en de senior woonconsulent de nieuw verordening, met name de wijzigingen ten aanzien van urgentie-aanvragen toegelicht.

Het bestuur van de HVW houdt 'ronde tafelgesprekken'

Bewonersbijeenkomsten/projectgroepen

Bij projecten in het kader van energiebesparende maatregelen worden projectgroepen geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van huurders uit het complex, het bestuur van de HVW en de corporatie. In 2019 zijn voor de verduurzamingsprojecten in de wijken Duivenvoorde en Kerkehout projectgroepen opgericht waarmee overleg is gevoerd. De leden van de projectgroepen zijn ook aanwezig op de inloopbijeenkomsten voor de huurders. Deze bijeenkomsten worden goed bezocht en geven de huurders de gelegenheid om vragen te stellen over de werkzaamheden.

Dag van het Huren

Evenals de vier voorgaande jaren hebben wij ook in 2019 deelgenomen aan de Dag van het Huren. Samen met de collega-corporatie Wbv. St. Willibrordus is deze dag georganiseerd voor zowel huurders als woningzoekenden. Dit jaar stond de Dag van het Huren in het teken van starters op de woningmarkt en verduurzaming.

Starters zijn een belangrijke aandachtgroep. Het is voor hen lastig een betaalbare woning te vinden, zeker in Wassenaar waar de prijzen gemiddeld hoger liggen dan elders. Toch is het voor de gemeente belangrijk dat Wassenaarse jongeren niet wegtrekken. Om vergrijzing tegen te gaan, hebben gemeente en corporaties afgesproken dat voor starters lokaal maatwerk kan worden toegepast. Dit betekent dat Wassenaarse starters op de woningmarkt voorrang hebben op andere woningzoekenden. Starters konden tijdens deze dag hun interesse kenbaar maken voor ons nieuwbouwproject aan het van Polanenpark, waar 12 woningen voor deze doelgroep gebouwd worden. Van deze mogelijkheid hebben 25 starters gebruik gemaakt. Zij worden door ons met regelmaat geïnformeerd over de voortgang van het project.

Starters zijn
een belangrijke
aandachtgroep

Ook de huurdersbelangenverenigingen van beide corporaties waren aanwezig. Via persoonlijke gesprekken en enquêtes, informeerden zij waar de inwoners behoefte aan hebben en wat zij vinden van de leefbaarheid in hun buurt. Deze input nemen zij mee in gesprekken met de corporaties.

Om bij te dragen aan de verbinding tussen Wassenaarders was ook WassenaarDoet uitgenodigd. Wij hebben veel oudere huurders die langer zelfstandig wonen en in een isolement kunnen komen. Via WassenaarDoet kunnen zij in contact komen met vrijwilligers die iets met hen willen ondernemen of een klusje voor hen willen doen.

Evenals vorige jaren stonden de woonconsulenten klaar om vragen te beantwoorden over inschrijving als woningzoekende en woningtoewijzing. Ieder jaar zien wij weer dat de belangstelling hiervoor erg groot is. Wij kijken dan ook terug op een geslaagde Dag van het Huren.

8

Sociaal en leefbaar

Als corporatie vullen wij de begrippen sociaal en leefbaar op verschillende manieren in. Zo bemiddelen wij regelmatig bij overlastmeldingen en leveren wij maatwerk bij projecten voor huurders die zelf niet (meer) in staat zijn om bijvoorbeeld ruimtes waar in het kader van verduurzaming gewerkt moet worden, leeg te halen.

In het kader van leefbaar signaleren en bestrijden wij woonfraude of ander onrechtmatig gebruik van woningen en via lokaal maatwerk bewaken en behouden wij de sociale cohesie in met name de wijk Kerkehout. Ook zetten wij ons maximaal in voor huurders met betalingsproblemen.

Sociale cohesie

Woningzoekenden uit de wijk Kerkehout krijgen voorrang bij nieuwe verhuring in de wijk. Dit geldt zowel voor starters als doorstromers. Op deze manier proberen wij de sociale cohesie en samenhang in de wijk te behouden. Via dit lokaal maatwerk zijn in 2019 vier woningen in deze wijk met voorrang toegewezen.

Woonfraude

In samenwerking met de gemeente en politie wordt direct actie ondernomen bij een vermoeden van woonfraude. In 2019 zijn geen gevallen van woonfraude geconstateerd. In geval van woonfraude waarbij de feitelijke huurder de woning heeft onderverhuurd, wordt de huurder hierop direct aangesproken met als doel opzegging van de huur door huurder en vertrek van de onderhuurder.

Overlast

Alhoewel het aantal overlastmeldingen iets is afgenomen ten opzichte van de afgelopen twee jaar merken wij wel dat de problematiek complexer wordt. Vaak is sprake van multi-problematiek die niet zo maar op te lossen valt. Ondanks het inschakelen van professionals zoals GGZ, GGD, maatschappelijk werk etc. kan het vanwege wachtlijsten vaak lang duren voordat met een behandeling kan worden gestart. Ook de toename van dementerende mensen waarvoor niet direct plaats is in een aangepaste woonvorm levert voor omwonenden soms gedurende langere tijd overlast op.

Bij twee overlastsituaties waarbij meerdere omwonenden waren betrokken, hebben wij een professioneel mediation bureau ingeschakeld. Ook bij deze vorm van bemiddeling is nog steeds sprake van vrijwillige deelname van betrokkenen. De resultaten van mediation waren wisselend.

In 2019 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Vluchtelingenwerk Nederland voor de begeleiding van statushouders. Voor de begeleiding van ex AMV 'ers (statushouders die de leeftijd van 18 jaar hebben bereikt en niet meer onder begeleiding van Jeugdformaat mogen wonen) is een maatschappelijk werkster van Kwadraad aangesteld.

Door de aanwezigheid van deze maatschappelijk werkster en Vluchtelingenwerk Nederland zijn de lijntjes nu korter en kan er sneller worden geschakeld bij overlast.

Soort overlast	2016	2017	2018	2019
Sociale klachten	38	46	48	49
Geluid	6	33	20	18
Burenruzie	6	16	24	12
Agressie	1	1	4	-
Bedreiging	1	5	2	2
Vandalisme	1	1	1	2
Stank	5	1	6	3
Ongedierte	-	8	4	3
Wanbewoning	2	3	4	3
Drugs/alcoholisme	-	-	-	1
Tuin	12	10	16	13
Totaal	72	124	129	106

Leefbaarheid

In het kader van leefbaarheid zijn verschillende voortuinen aan de Hofcampweg die eerder in beheer waren bij bewoners, weer in beheer genomen door de corporatie. Doordat bewoners gezien hun leeftijd of andere beperkingen niet meer in staat waren het onderhoud aan de tuinen uit te voeren is in overleg met deze bewoners besloten het beheer weer terug te geven aan de corporatie.

In alle seniorencomplexen en het complex aan de Bonte Oslaan (met ADL woningen) is een huismeester actief. Wekelijks worden deze complexen bezocht door de huismeester die (preventief) kleine reparaties verricht. Tevens signaleert hij woon- en gedragsproblematiek bij bewoners. Hierover neemt hij dan contact op met de woonconsulenten. Het kan gaan om dementerende bewoners, maar ook om vervuiling van woningen of de zogeheten hoorders: bewoners met een verzamelwoede die het wonen in een woning bijna onmogelijk maken.

WMO

Het beleid kleine woningaanpassingen, zoals dat in 2017 in samenspraak met afdeling WMO van gemeente Wassenaar en de collega-corporatie is ingezet, is ook in 2019 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen zoals een verhoogde toiletput, drempelhulpen, extra trapleuning etc. voor hun rekening.

De gemeente bekostigt op haar beurt een deel van de kosten bij het aanbrengen van collectieve woningaanpassingen zoals verhogen galerijen, plaatsen van automatische deuropeners, bouwen van stallingsplaatsen voor scootmobiels etc.

Verzoeken om grotere aanpassingen in individuele woningen worden door het WMO loket van de gemeente beoordeeld. Hierbij wordt ook gekeken of het niet verstandiger is om te verhuizen naar een passende woning voor de aanvrager. Wanneer dit niet mogelijk is worden de aanpassingen in de huidige woning met goedkeuring van de corporatie en op kosten van de gemeente uitgevoerd.

Sociaal beheer bij projecten

In het complex Ridderhof is in 2017 gestart met het verhuren van leegstaande appartementen in het kader van de Leegstandwet. Ultimo 2019 zijn er negen appartementen verhuurd met een leegstandwetcontract. Voor het verhuren in het kader van de Leegstandwet is gekozen in verband met de toekomstige sloop. Om te voorkomen dat zittende huurders die nog niet verhuisd zijn in een na genoeg leeg woongebouw wonen, worden de leegstaande woningen verhuurd met een leegstandwetcontract. De zittende huurders in dit complex worden één op één begeleid door één van onze woonconsulenten. Zo hebben zij een direct aanspreekpunt binnen onze organisatie en worden zij ook direct bemiddeld bij een nieuwe woning.

Bij de projecten in het kader van de energiebesparende maatregelen verzorgen woonconsulenten het sociaal beheer. Zij vergezellen de aannemer bij de warme opnames en kunnen tijdens deze huisbezoeken afspraken maken met de huurders voor ondersteuning en begeleiding tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Dit kan variëren van het leveren van hand- en spandiensten (afhalen gordijnen, verplaatsen meubilair) tot het regelen van een rustwoning, wisselwoning of tijdelijke opvang in een ziekenkamer in een van de verzorgingshuizen in Wassenaar.

Betalingsproblematiek

In 2019 is extra inspanning verricht ten aanzien van de huurachterstanden. Dit heeft geresulteerd in een minder aantal huurders met huurachterstand en een verlaging van het totale bedrag aan huurachterstand. Bedroeg de totale huurachterstand in het 1e kwartaal 2019 nog 1,02% van de jaarhuur, per 31 december 2019 bedroeg de huurachterstand nog 0,89% van de jaarhuur. De daling van de huurachterstand is onder andere bewerkstelligd door sleperacties. Huurders die consequent de huur te laat betalen hebben een betalingsregeling aangeboden gekregen om deze achterstand in te lopen.

Ook worden huurders met betalingsproblematiek doorverwezen naar Stichting Maatschappelijke Opvang Wassenaar (SMOW) en Kwadraad waar zij begeleiding krijgen om de financiën weer op de rails te krijgen.

Samen met gemeente, SMOW en Kwadraad is een pilot gestart 'voorkomen huisuitzetting'. Daar waar het medewerkers van de corporatie niet lukt om in contact te komen met huurders met een betalingsprobleem, wordt maatschappelijk werk (Kwadraad) en GGD ingeschakeld. Vaak betreft het hier ook multiproblematiek, zijn er meerdere schuldeisers, maar zijn er ook meer problemen in het huishouden dan alleen financiële.

Huurachterstanden								
	Aantal				€			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
1 maand	70	66	69	55	34.135	22.583	22.331	23.583
2 maanden	23	15	17	19	24.517	18.176	18.242	20.238
3 maanden	9	10	4	6	17.552	16.402	6.277	10.556
> 3 maanden	24	25	27	17	95.267	104.513	109.938	78.796
Totaal	126	116	117	97	161.471	161.674	156.787	133.174

Maatregelen in het kader van huurachterstanden		
	Aantal huurders	Huurachterstand
Betalingsregeling	30	€ 37.024
Budgetbeheer/bewindvoering	14	€ 42.385
WSNP	3	€ 15.297
Deurwaarder	32	€ 34.979
Totaal	80	€ 129.685

De extra inspanningen op het gebied van bewaken en voorkomen huurachterstanden hebben er ook toe geleid dat wij met praktisch alle huurders die een huurachterstand hebben direct contact hebben en daar waar mogelijk een betalingsregeling afspreken. Wij zien een lichte toename van het aantal huurders dat beschermingsbewind of budgetbeheer aanvraagt en toegekend krijgt. Huurders die in de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) komen hebben over het algemeen een hoge(re) schuld. Dit komt mede door de tijd die verstrijkt tussen het moment dat een huurder zich aanmeldt bij Plangroep en de uiteindelijke uitspraak van de rechter dat de huurder in de WSNP wordt opgenomen. In die tussenliggende periode wordt er vaak maar een deel van of geheel geen huur betaald.

Ontruimingen

In 2019 hebben er geen ontruimingen plaats gevonden.

9

Verhuurbeleid

Het aantal mutaties en verhuringen (107) is licht gestegen ten opzichte van de vorige twee jaar (103). In Wassenaar gaat het om 100 verhuringen, in Voorschoten 1 en Leidschendam-Voorburg 6. Het merendeel van de verhuringen (88%) betrof een woning met een sociale huurprijs (< € 720,42). Een woning is tijdelijk aan een rechtspersoon verhuurd. Toewijzen van woningen gebeurt nadat een woning is geadverteerd via Woonnet Haaglanden, via directe bemiddeling (b.v. bij de huisvesting van statushouders of herhuisvesting van huurders uit te slopen woningen) of via een directiebesluit. Bij toewijzingen via een directiebesluit moet aan een aantal criteria zijn voldaan. Daarbij gaat het onder andere om het voorkomen van huisuitzetting ten gevolge van inkomensdaling of doorstroming op sociale gronden. In 2019 zijn 14 woningen via directe bemiddeling (inclusief woningen voor statushouders en ex AMV'ers) toegewezen en 8 via een directiebesluit. Er zijn 36 woningen verhuurd aan starters, 70 aan doorstromers. Het overgrote deel van de huurders is afkomstig uit Wassenaar.

Herkomst alle nieuwe verhuringen

Plaats	Starters	Doorstromers	Totaal	
Wassenaar	28	44	72	68%
Den Haag	4	12	16	15%
Overig Haaglanden	1	5	6	6%
Buiten Haaglanden	3	9	12	11%
Totaal	36	70	106	

Herkomst verhuringen in Wassenaar

Plaats	Starters	Doorstromers	Totaal	
Wassenaar	28	44	72	73%
Den Haag	3	9	12	12%
Overig Haaglanden	3	6	9	9%
Buiten Haaglanden	2	4	6	6%
Totaal	36	63	99	

Er is een toename te zien van woningzoekenden uit Wassenaar die een woning in Wassenaar zijn gaan huren. Dit komt vooral door het inzetten van lokaal maatwerk bij nieuwe verhuringen. In 2018 werd 52% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Wassenaar wijkzoekenden, in 2019 is dit gestegen naar 68%.

Van de vrijkomende woningen in Wassenaar is zelfs 73% toegewezen aan woningzoekenden uit Wassenaar. Met name de toewijzing aan Wassenaarse doorstromers is flink toegenomen: van 28 toewijzingen in 2018 naar 44 in 2019.

Toelichting inkomensgrenzen (grenswaarden)			
Huishoudgrootte	Minima	Overig HT doelgroep	Lage middeninkomens
Eenpersoon < AOW leeftijd	16.300	22.700	38.035
Eenpersoon >AOW leeftijd	17.875	22.675	38.035
Meerpersonen < AOW leeftijd	21.100	30.825	42.436
Meerpersonen > AOW leeftijd	23.900	30.800	42.436

Inkomensklasse	Aantal 2018	% van verhuringen 2018	Aantal 2019	% van verhuringen 2019
Minima	40	39	33	29
Overig HT doelgroep	13	13	20	21
Lage middeninkomens	37	35	40	38
Hogere inkomens	13	13	13	12
Totaal	103	100	106	100

Verhuringen naar doelgroep

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

Verhuringen eenpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse €/jaar				Totaal
		< 424	424-651	651-720	> 720	
Leeftijd hoofdbewoner						
< AOW leeftijd	< 22.700	8	15	0	0	23
	> 22.700	2	5	1	0	8
> AOW leeftijd	< 22.675	0	19	0	0	19
	> 22.675	0	6	3	3	12
Totaal		10	45	4	3	62

Verhuringen meerpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse €/jaar				Totaal
		< 424	424-651	651-720	> 720	
Leeftijd hoofdbewoner						
< AOW leeftijd	< 30.825	0	9	0	0	9
	> 30.825	0	3	19	5	27
> AOW leeftijd	< 30.800	0	2	0	0	2
	> 30.800	0	1	1	4	6
Totaal		0	15	20	9	44

Ten opzichte van 2018 zijn er meer woningen verhuurd aan 1 persoonshuishoudens (2018: 47% van alle verhuringen, in 2019 58%). Dit wordt voor een deel veroorzaakt door het relatief grote aantal seniorenwoningen dat in 2019 is verhuurd (36). Daarnaast zien wij een toename van alleenstaanden die reageren op appartementen en kleine eengezinswoningen. Ook hier zien wij dus vergrijzing en verdunning terugkomen in onze verhuringen.

De verhuringen in de verschillende huurklasse wijken niet veel af ten opzichte van 2018. Er is een geringe toename van het aantal verhuringen in de huurklasse € 424 - € 651.

Primaire doelgroep

In 2019 is 56% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens (€ 720,42) 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 € 38.035, 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436.

In 2019 zijn 91 woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (97%). Twee woningen (2%) zijn toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.426. Een woning is toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven € 42.426.

Passend toewijzen

95% van de toewijzingen van woningen aan de Huurtoeslag doelgroep met een huurprijs tot aan de vrije sectorgrens, moet een kale huur onder de desbetreffende aftoppingsgrenzen hebben.

Voor 1 en 2 persoonshuishoudens was de aftoppingsgrens € 607,46 per maand en voor 3 of meer persoonshuishoudens € 651,03 per maand. In 2019 zijn 53 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 100%.

Lokaal maatwerk

Met gemeente Wassenaar is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huur < € 720,42 per maand) in Wassenaar met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden uit Wassenaar.

De groepen waar deze voorrang via lokaal maatwerk voor geldt zijn:

- Starters uit Wassenaar wanneer zij reageren op een passende woning
- Senioren uit Wassenaar wanneer zij reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten
- Starters en doorstromers uit de wijk Kerkehout wanneer zij reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.

In 2019 zijn 28 woningen (30% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 17 woningen aan starters, 7 woningen aan senioren en 4 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 2019 21 personen. Vanuit de taakstelling 2018 moest nog 1 persoon worden gehuisvest. In het 1e kwartaal 2019 zijn 2 woningen beschikbaar gekomen voor het huisvesten van 2 grote gezinnen van respectievelijk 8 en 7 personen. In totaal zijn in 2019 door de beide corporaties gezamenlijk 28 personen gehuisvest.

Huurverhoging

Wij streven naar een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, waarbij niet meer dan inflatie het uitgangspunt is. Het inflatiepercentage voor de huurverhoging 2019 is door de overheid vastgesteld op 1,6%. Wettelijk zouden de huren over 2019 gemiddeld met 2,6% (inflatie + 1%) verhoogd mogen worden. Evenals de twee voorgaande jaren is in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast en is gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging (huurverhogingspercentage afhankelijk van de hoogte van de huidige huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur).

Onderstaand een overzicht van de gedifferentieerde huurverhogingspercentages per 1 juli 2019.

% huidige huur van maximaal redelijk	aantal woningen	huurstijging
< 60%	313	1,8%
tussen 60% en 90%	1390	1,6%
> 90%	119	1,2%

Huurcommissie

De Huurcommissie heeft in 2019 één zaak behandeld. Huurder was van mening dat de verrekening van de stookkosten niet volgens de regels van de Warmtewet was uitgevoerd. De Huurcommissie heeft de eiser deels in het gelijk gesteld.

Geschillencommissie

In 2019 heeft één huurder zich gewend tot de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Na een hoorzitting heeft de commissie de klager deels in het gelijk gesteld. Een samenvatting van dit advies is op de website gepubliceerd.

10 Beheer voor derden

De Wassaenaarsche Bouwstichting verricht sinds een groot aantal jaar het vastgoedbeheer van (sociale) huurwoningen 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 Wassaenaarsche Bouwstichting vindt plaats tegen marktconforme tarieven.

In 2019 is voor dit beheer € 17.150 doorbelast van de Wassaenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (circa 0,2 fte).

	2017	2018	2019
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	32	32	32
Omzet	€ 94.000	€ 22.700	€ 32.700

11

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 organisatie past bij de omvang van de vastgoedportefeuille en de taakinvulling, maar met deze omvang is de corporatie kwetsbaar bij uitval door ziekte. Overleg over nieuwbouw, verduurzaming e.d. met stakeholders en individuele huurders legt een behoorlijke druk op de organisatie.

Het aantal personeelsleden is ten opzichte van 2018 met 1 toegenomen (van 23 naar 24). 60% van de medewerkers is vrouw. Ruim twee-derde van de medewerkers werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het grote aantal deeltijders leidt tot een lager aantal fte's dan in 2018. Het managementteam van drie leden telt een vrouw. De gemiddelde leeftijd is 51,3 jaar. Het beperkte aantal personeelsswisselingen draagt er toe bij dat de gemiddelde leeftijd jaarlijks toeneemt.

Fte per functiegebied per ultimo	2016	2017	2018	2019
Directie en ondersteuning	2,9	2,9	2,9	2,6
Financiën en administratie	4,7	3,1	3,1	2,1
Projecten en planmatig onderhoud	5,4	4,3	4,5	3,3
Woonbedrijf	11,7	9,6	9,7	11,7
Totaal	24,7	19,9	20,2	19,7

Binnen de formatie van het woonbedrijf zijn 2,7 fte werkzaam bij de servicedienst, waarvan 0,8 fte betrekking heeft op huismeestertaken. De verwachting is dat in 2020 binnen het Woonbedrijf 0,5 fte vrijvalt. Bij Financiën is een vacature voor 1 fte.

Opleidingen

Verschillende medewerkers hebben een opleiding of training gevolgd en met goed gevolg afgesloten. De uitgaven voor opleidingen in 2019 bedragen € 26.445 (2018 € 14.900).

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.

	2016	2017	2018	2019
Gemiddeld ziekteverzuim in %	2,9	3,5	6,2	5,9
Kort verzuim	0,9	1,0	0,8	0,6
Middel verzuim	0,6	0,7	1,5	0,8
Lang verzuim	1,4	1,8	3,9	4,5

In 2019 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 2019 is tijdens die bijeenkomsten gesproken over: jaarverslag, begroting, personeelsbeleid, kwaliteitsbeleid (resultaten KWH-metingen), projecten, cybersecurity en de toekomst van de corporatie.

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 2018 is de financiële positie van de corporatie in 2019 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 individuele verkopen uit bestaand bezit zijn in 2019 lager dan verwacht, 7 versus 10. Daarnaast is een groot complex in Den Haag verkocht en is een complex in Wassenaar aangekocht. De leningenportefeuille is per saldo gedaald.

Deze financiële paragraaf en de daarin opgenomen prognoses zijn gebaseerd op 'going concern' ofwel de Wassenaarsche Bouwstichting in de huidige omvang met de daarbij geplande activiteiten.

De majeure (externe) ontwikkelingen die zijn beschreven in het bestuursverslag zijn hier nog niet in verwerkt omdat de besluitvorming daarvan nog niet ver genoeg is gevorderd. Uiteraard worden bij het voorbereiden van de besluitvorming de financiële prognoses aangepast aan de actuele stand van zaken.

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 2019 gerealiseerd. Dat biedt ruimte voor de investeringsopgave en het kunnen opvangen van externe renteontwikkelingen. De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2019 1,76 dat is boven de norm van 1,4.

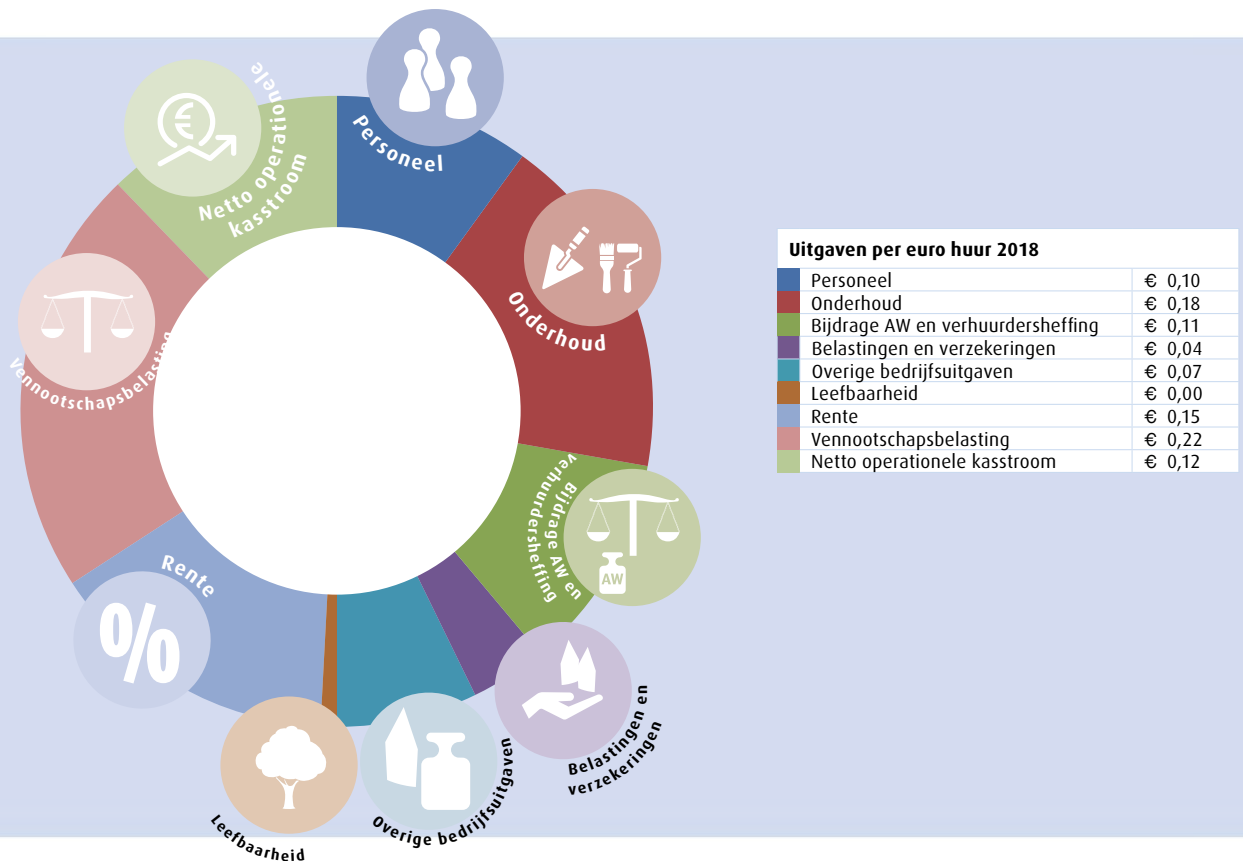
Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom conform de meerjarenbegroting 2020.

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023	2024
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	3.745	4.326	5.085	5.259	5.073
Rente uitgaven leningenportefeuille	2.042	1.831	1.571	1.539	1.443
Netto operationele kasstroom (incl. rente)	1.702	2.495	3.514	3.720	3.630
ICR**	1,83	2,36	3,24	3,42	3,52

** 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. Daarbij volgen wij het Sociaal Huurakkoord.

Onderstaande grafiek maakt duidelijk waar elke binnenkomende euro huur aan wordt besteed. In 2019 is het aandeel van de heffingen 11%.



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.

Bijdrage AW, verhuurdersheffing, belastingen, verzekeringen en vennootschapsbelasting worden apart benoemd (totaal 39%). Dat aandeel is gelijk gebleven ondanks er in 2019 geen saneringsbijdrage is opgelegd en bestaat voornamelijk uit betaalde vennootschapsbelasting over 2018 en 2019. Van iedere euro huur wordt 35% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven. Lokale lastenstijgingen leiden inmiddels tot een belastingaanslag van € 600.000.

De wijzigingen in de regels en de benodigde extra informatie voor de Aw en het 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 2019 € 68.000 uitgegeven aan externe controlekosten over 2018. De interne belasting voor de organisatie is hierin niet meegenomen

Financieel resultaat 2019

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 € 7,4 mln. Ten opzichte van 2018 is dit een daling van € 758.000.

Het grootste deel van dat verschil komt door een daling van de huurinkomsten. Dat komt hoofdzakelijk door verkoop van een complex in Den Haag en het leegkomen van locatie Poortlaan. De oplevering van de Kerkstraat en de aankoop van een complex zorgen een positieve bijdrage aan huurinkomsten.

De operationele lasten zijn per saldo gestegen met € 125.000. De lasten verhuur en beheer zijn gestegen met € 240.000 door versterking van bezetting en door een specifiekere toerekening aan beheerlasten. Aan leefbaarheid is € 26.000 meer toegerekend. Lasten onderhoud, overige lasten, organisatiekosten en netto opbrengst derden zijn in totaal met € 141.000 gedaald.

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn met € 515.900 gedaald door een lagere rente voor herfinancieringen. De gemiddelde rentevoet van onze financieringen is gedaald naar 2,34% (was 3,04% in 2018).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat is gestegen door verkoop van een complex in Den Haag en door sterk gestegen verkoopprijzen van de verkochte woningen.

Overige resultaten

Onder deze noemer worden waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille verantwoord. Op die portefeuille wordt niet afgeschreven.

Alle waarde mutaties lopen via de resultatenrekening. Dit zijn majeure posten. Het resultaat 2019 weerspiegelt de gestegen (markt)waarde van het bezit en de genomen onrendabele 'toppen' als gevolg van investeringsbeslissingen in Kerkehout en Duivenvoorde en voorgeschreven desinvesteringen bij groot onderhoud. De ongerealiseerde waardeveranderingen komen door wijzigingen in huurniveaus en verwachte marktomstandigheden.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening (€ 3,4 mln.) en acute vennootschapsbelasting 2019 (€ 2,2 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 2017 is in 2019 afgerond.

Vermogen

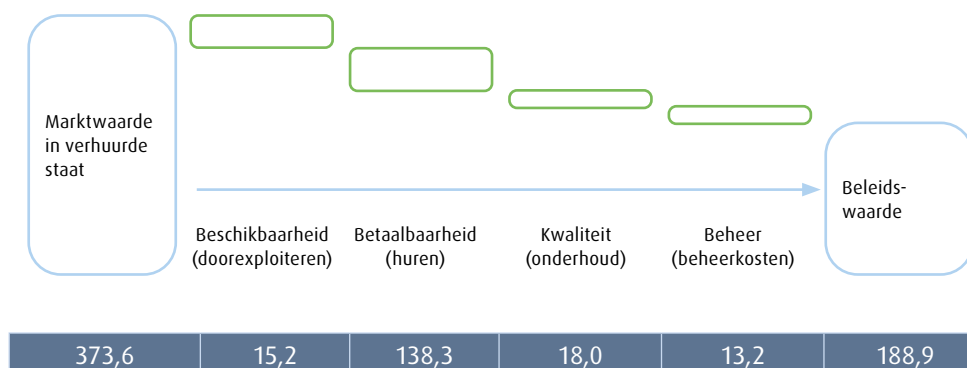
Het vermogen van de corporatie zit in het vastgoed. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het vermogen volledig aangewend voor volkshuisvestelijke opgaven, zoals investeringen in nieuwbouw, vervanging en kwaliteit. Voor elke grotere investering moet extern geld worden aangetrokken. Kwaliteitsverbeteringen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

Minder schulden
meer vermogen

Het totale vermogen bedraagt € 411 mln. waarvan – overeenkomstig de aard van ons bedrijf – 98% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De rest betreft de bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 85,3 mln. aan schulden, waarvan € 67,8 mln. met looptijd > 1 jaar en € 27,3 mln. aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2019 € 290 mln. ofwel 71% van het balanstotaal. Dat is € 14 miljoen hoger dan eind 2018.

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). In het volgende overzicht zijn de vier stappen voor 2019 nader toegelicht en is de omvang van deze afslagen zichtbaar.



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 waarderen 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.

Vermogensontwikkeling 2019 – 2024

Voor de komende jaren geeft de volgende tabel de verwachte vermogensontwikkeling aan. Deze verwachting is gebaseerd op de stand van het vermogen ultimo 2019 en de prognoses uit de begroting 2020.

(in mln.)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigen vermogen	290	288	296	305	313	322
Leningen o/g nominaal	79	70	75	80	79	78
Totaal vermogen	410	403	419	435	446	458
Solvabiliteit	71%	71%	71%	70%	70%	70%

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 2019 71% op basis van waardering op marktwaaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleids-waarde 46,7%

Rendement op vermogen

Het rendement is gebaseerd op vastgoed gerelateerde kasstromen (direct) en waardeontwikkeling (indirect) ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Over 2019 was het totale rendement 6,5% waarvan 2,6% als direct en 3,9% als indirect rendement (2018 respectievelijk 2,7% en 8,5%). 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 (0,7%). 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 2019 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 2020 – 2024 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie ruim binnen de WSW kaders blijft.

Financiële ratio's	WSW norm	Ultimo 2019	2020-2024
ICR*	Minimaal 1,4	1,76	1,79
Loan to Value**	Maximaal 75%	41,9%	41,4%
Solvabiliteit***	Minimaal 20%	46,7%	46,5%
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	21,2%	20,4%

* 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 2019 zijn geen open posities ingenomen met 'kort geld' (looptijd < 1 jaar).

In 2019 heeft de verkoop van de woontoren in Den Haag aan DUWO, investeringen in nieuwbouw en aankoop ertoe geleid dat in 2019 geen aanvullende financiering is aangetrokken en dat de leningenportefeuille verder is verlaagd. Eén lening van € 6,0 mln. is afgelost en op twee variabele hoofdsom leningen (totaal hoofdsom € 11,5 mln.) is € 6,2 mln. afgelost. De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2019 betaalde en transitorische rente) bedraagt 2,48%.

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 2019 € 85,3 mln. (€ 91,3 mln. in 2018) waarvan € 79,1 mln. opgenomen.

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 2019. Onder deze swaps worden leningen aangetrokken. Vanaf 2010 zijn wij geen nieuwe derivatencontracten aangegaan en wij zijn 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 2019 is een swapcontract afgelopen. Eind 2019 is nog € 10,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2019 - € 6,6 mln. (2018; - € 5,3 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 afslagen voor beleidskeuzen (doorexplotatie, streefhuur, kwaliteit en beheer). Tenslotte de WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. 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.

Aantrekkende
prijzen zorgt voor
waardestijging

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom gestegen woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt is er sprake van tekort aan beschikbare woningen. Voor de Wassenaarsche Bouwstichting heeft dit onder andere geleid tot stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is gestegen met € 14,1 mln. naar een waarde van € 371,8 mln. (+ 3,9%). De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een groei van de leegwaarde. 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. Daarnaast is zichtbaar dat de energetische projecten na oplevering een positieve bijdrage leveren aan de directe waardestijging door geringe huurstijging en indirecte waardestijging door toegenomen leegwaarde.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft november 2019 het handboek marktwaardering 2019 gepubliceerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2018 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2019 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 uitpanden 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 2019 is het gehele vastgoed getaxeerd en is na het beschikbaar komen van het handboek marktwaardingen de waarde per 31 december 2019 bepaald.

Sociaal en commercieel vastgoed

Na de administratieve scheiding zijn 365 woningen geclassificeerd als niet-DAEB bezit. 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 wordt geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed. Voor de totale waarde van het bezit heeft deze onderverdeling geen effect.

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden (x € 1.000)	
Marktwaarde 2018	
DAEB vastgoed	261,9
Niet-DAEB vastgoed	95,8
	357,7
<i>Voorraadmutaties</i>	
Gerealiseerd verkoop/sloop	- 4,8
<i>Schattingwijziging a.g.v. regels handboek 2019</i>	
Wijzigingen als gevolg van handboek	6,8
<i>Mutatie objectgegevens</i>	
Huur	2,2
Waarden	10,4
Mutatiegraad	- 2,6
Overig	0,1
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	10,1
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>	
Macro economische parameters	- 2,0
Risico opslag	10,0
Leegwaarde stijging	- 4,0
Huurstijging	- 0,1
Exit Yield	- 0,0
Onderhoud	- 1,2
Kosten	0,9
<i>Subtotaal waarderingsparameters</i>	3,7
Totaal marktwaarde 2019	373,6
DAEB vastgoed	272,5
Niet DAEB vastgoed	101,1
Marktwaarde 2019	373,6

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

Type vastgoed (x € 1.000)	2019	2018	Δ %
Woningen	349.843	328.144	6,6%
BOG/ZOG en Parkeerplaatsen	23.762	29.604	- 19,7%
Totaal	373.605	357.748	4,4%

De marktwaarde bij BOG/ZOG is per saldo € 5,8 mln. gedaald door verkoop van complex Stamkartplein te Den Haag aan stichting DUWO(- € 19,2 mln.) en oplevering Kerkstraat 81 (Poortlaan fase 1) à € 12,6 mln.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). 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 omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De Aw en WSW hebben nadere definities geformuleerd op onderhoud/verbetering en beheerlasten, waarmee kaders voor de bepaling van de beleidswaarde eenduidiger zijn geformuleerd.

- **Onderhoud/verbetering:** Er zijn criteria opgesteld voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Tevens is expliciet gemaakt wanneer sprake is van achterstallig onderhoud. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft voor haar gehele bezit een conditiemeting uitgevoerd waarmee bepaald is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud.
- **Beheerlasten:** Voor vastgoedsturing (asset management) en vastgoedbeheer(property management) wordt een onderscheid tussen financieel/administratieve en technische beheeractiviteiten. Bij de beleidswaarde worden kosten in kader van assetmanagement als beheerkosten aangemerkt in tegenstelling tot de marktwaarde

Deze nadere definities gelden voor de jaarrekening 2019 en begroting 2020. De verwachting is dat het normenkader rond de beleidswaarde een continue proces zal worden van aanpassen, toetsen, herijken en implementeren. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Voor 2019 hebben het WSW en de Aw de norm voor de LTV op 75% en voor de solvabiliteit op 20% gesteld.

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.

De beleidswaarde 2019 is voor het tweede jaar opgesteld en bedraagt € 188,9 mln. (2018 € 174,2 mln.). Deze stijging van € 14,7 mln. komt door enerzijds een stijging van de beleidswaarde van de woningen (€ 20,5 mln.) en anderzijds door daling van € 5,8 mln. door mutatie in de voorraad Bedrijf Onroerend Goed (verkoop DUWO) en Zorg vastgoed (nieuwbouw Kerkstraat).

De beleidswaarde van de woningen is gestegen met € 20,5 mln. en heeft diverse oorzaken:

- Voorraadmutatie, aankoop van complex Hofcampweg en verkoop individuele woningen
- Aanpassingen rekenmethodiek van de beleidswaarde, zoals geen overdrachtsbelasting en rekenmethodiek onderhoud.
- Mutatie waarderingsparameters marktwaarde door lagere disconteringsvoet.
- Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde door onder andere aanscherping van normeringen voor onderhoud en beheer zorgen. In de bepaling van de normen voor onderhoud zijn meer niet-direct toerekenbare vastgoedlasten, zoals opzichter planmatig onderhoud en overheadlasten, naar rato toegerekend. In de beheernormen zijn tevens meer niet-direct toerekenbare vastgoedlasten, zoals vastgoed administratie en huisvesting, naar rato toegerekend.

Vermogen maar beperkt inzetbaar voor investeringen

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 € 184,7 miljoen.

Dit impliceert dat circa 49% van het totale vermogen niet of op langere termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De aangescherpte definities van de normatieve rekenregels voor beheer en onderhoud

zorgen voor een grotere afslag voor kwaliteit en beheer. Tevens is zichtbaar dat verschillen tussen de gestegen markthuren en het gematigde huurbeleid van de sector zorgt voor een grotere afslag voor betaalbaarheid.

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden (x € 1.000)		
	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.710	25.373

De toename betreft 5 woningen die in 2019 zijn verkocht en getransporteerd en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 104 woningen per ultimo 2019.

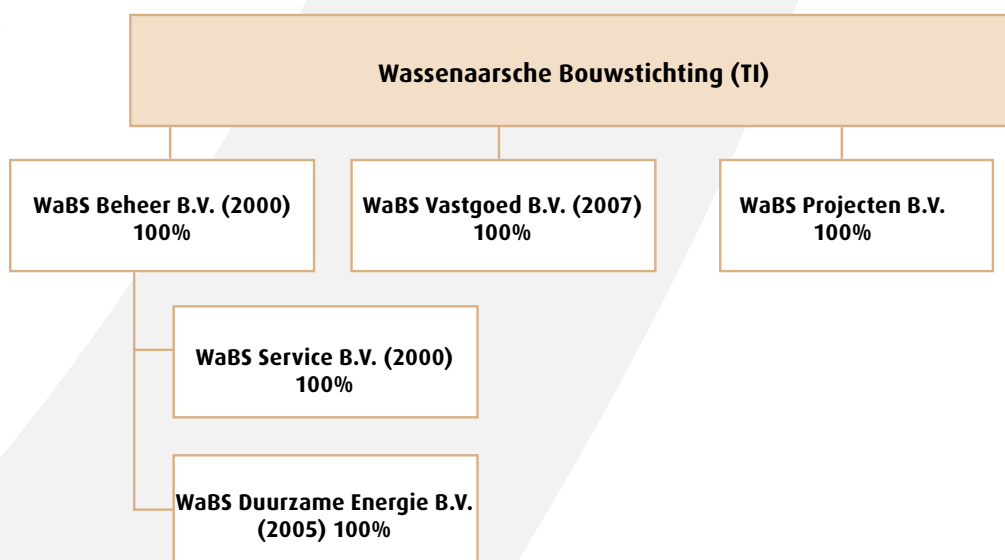
WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gestegen van € 458 mln. (waardepeildatum 1 januari 2018) naar € 483 mln. (waardepeildatum 1 januari 2019).

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 (vaststellingsovereenkomst), 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 2019 is geen sprake geweest van kapitaalversterkingen in de verbindingen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform. In 2018 zijn de statuten van deze verbindingen 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 2019 zijn twee woningen uit dit bezit verkocht. Eind 2017 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 35 woningen en 4 bedrijfspanden.
- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2019 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 WaB Services B.V. zijn alle dienstverlenende activiteiten voor derden ondergebracht, zoals beheer van (huur)woningen van derden en dergelijke. Eind 2019 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 2019 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	10.219.200	13.100	63.800	135.700	110
Resultaat voor belasting	921.300	- 100	18.100	20.600	- 425
Reserves	2.015.500	- 4.900	- 148.000	- 107.300	- 18.400
Jaaromzet excl. verkopen	551.500	0	0	32.700	0
Rekening-courant	- 24.346	12.400	- 7.718	33.700	465
Doorberekende kosten ¹	3.100	0	700	17.100	355

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 2019 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2019 € 4.550.000 (2018 € 4.980.000) bedraagt. Voor inzicht in de financiële resultaten en vermogens van de afzonderlijke B.V.'s zijn afzonderlijke jaarrekeningen opgesteld en controle/samenstelverklaringen afgegeven.

15

Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties kennen sinds 1 januari 2008 een integrale belastingplicht. In 2019 is de fiscale aangifte 2017 door de Belastingdienst afgerond met een totaal belastbare winst van € 13,2 mln. Dit is verrekend met verrekenbare verliezen uit voorgaande jaren (€ 3,5 mln.) waarmee het belastbaar bedrag over 2017 € 9,7 mln. bedraagt. Hiermee is de Wassaarsche Bouwstichting vanaf belastingjaar 2017 in een betalende positie gekomen.

Voor de fiscale aangiften maakt de Wassaarsche Bouwstichting gebruik van waardeontwikkelingen van het vastgoed en een onderhoudsvoorziening. Deze gedragslijn is met de Belastingdienst afgesproken en geldt voor meerdere jaren in de toekomst.

De latentie voor belastingvorderingen en verplichtingen heeft betrekking op vijf onderdelen:

1. Verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van het vastgoed.
2. Verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de opgenomen leningen.
3. Verschil tussen commerciële en fiscale waardering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.
4. Gevormde fiscale herinvesteringsreserve
5. Fiscale onderhoudsvoorziening.

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 2019 weer.

	€
Acute belastingdruk 2019	2.130.483
Mutatie belastinglatentie	3.416.929
Belastingrente en korting	26.174
Totaal vennootschapsbelasting	5.573.586

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.

16

Governanceverslag

Intern toezicht is een belangrijke waarborg voor goed bestuur. Het op orde hebben van het intern toezicht is dan ook een belangrijk aandachtspunt en vormt mede aanleiding om bij iedere vergadering hier specifiek aandacht aan te geven. Dat doet de Raad in de vorm van een voor- en een nagesprek en een vast agendapunt waarbij actuele ontwikkelingen omtrent governance en aanpassingen in eigen regels besproken worden. Niet omdat de governance niet op orde zou zijn, maar vooral om bewust met dit onderwerp en de wijze waarop dit onderwerp in alle besluiten e.d. wordt meegenomen, om te blijven gaan. Zo creëert de Raad ruimte voor gesprek, reflectie en tegenspraak. In 2020 worden de vijf principes van de governancecode woningcorporaties 2020 door de Raad nader besproken en uitgewerkt.

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 auditcommissie. 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

Voldoende
aandacht voor
alle aspecten
van governance

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, mede omdat besluiten veelal in aanloop besproken en getoetst zijn. 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.

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 Wassaenaarsche 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 7 oktober 2019. De Raad weet hoezeer dergelijke bezoeken en bijeenkomsten bijdragen aan betrokkenheid en begripsvorming over en weer. Daarom heeft de Raad ook graag gebruik gemaakt van de uitnodiging voor de kerstborrel van zowel Huurdersvereniging 'de Wassaenaarsche' (HVW) als de kerstborrel met medewerkers. In juni zijn de twee laatst toetgetreden leden van de Raad door een vertegenwoordiging van de huurdersvereniging meegenomen voor een fietsronde door Wassaenaar en bij huurders thuis. Dit werd over en weer zeer gewaardeerd.

Uiteraard werkt de Raad ook aan zijn eigen professionalisering. Begin 2019 is er een zelfevaluatie gedaan door de Raad van Commissarissen zelf. Dit heeft onder andere geleid tot consequent voor- en nagesprek bij Raadsvergaderingen. De zelfevaluatie begin 2020 wordt uitgevoerd onder externe leiding van dhr. Wijnsma van Governance Support. Daarnaast woonden de individuele commissarissen verschillende bijeenkomsten voor permanente educatie bij. Verderop in het verslag is daarvan een overzicht opgenomen.

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 voor een 2e termijn van nog één keer vier jaar. 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.

Begin zomer 2019 heeft de heer Van Dijk gedeeld dat hij ernstig ziek was. Zijn spoedige overlijden in september 2019 was toch onverwacht. Met het overlijden van de heer Van Dijk is de omvang van de Raad gekrompen tot vier. In de ontstane vacature wordt in 2020 voorzien.

De heer Van Dijk was sinds november 2012 commissaris met als aandachtsgebied vastgoed en volkshuisvesting. Als voormalig directeur van een bouwbedrijf en eigenaar van een vastgoedadviespraktijk bracht de heer Van Dijk veel kennis en ervaring in met betrekking tot een van de kerncompetenties van de corporatie: het beheren van en omgaan met vastgoed. Daarbij toonde hij zich een enthousiaste en betrokken commissaris. Betrokken bij de organisatie én de huurders. Met een milde stem én humor bracht hij naar voren wat hij belangrijk vond. Voor de collega's in de Raad van Commissarissen en voor de bestuurder was hij de afgelopen jaren een fijne collega en een belangrijk klankbord. De heer Van Dijk wordt gemist. Het is zeer betreurenswaardig dat wij vroegtijdig afscheid van hem hebben moeten nemen.

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 en heeft zodoende continue oog voor de lange termijn ontwikkelingen van de organisatie, de omgeving en de belangen van de stakeholders. De leden van de Raad zijn teamspelers, met een specialistische portefeuillevverdeling 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 in 2018 benoemde commissarissen zijn specifiek aangetrokken op hun financieel profiel. De heer Van Dijk borgde de kennis over ontwikkelen, bouwen en wonen en mevrouw Wardenaar heeft wonen en zorg als aandachtsgebied.

Het volgende overzicht vermeldt de leden van de Raad. Ook worden 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 2019 zijn, op volgorde datum eerste benoeming:

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

Hoofd- en nevenfuncties

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

1. drs. E. Wardenaar, zelfstandig adviseur
 - Secretaris Rode Kruis Leiden e.o.
 - Lid Raad van Toezicht Voorschoten voor Elkaar
 - Bestuurslid Stichting Gezond Voorschoten tot februari 2019
2. mr. A. de Groot, advocaat-partner bij Coupri B.V.
3. M.A.A. de Graaf-Krüger, eigenaar Board Refreshment
 - Penningmeester MKB Voorburg
 - Penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen
4. 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.

Naast het volgen van opleidingen was de Raad op eigen initiatief aanwezig bij de bijeenkomst van de VTW inzake de volkshuisvestelijke opgave Vestia om te zorgen voor goede aansluiting bij de ontwikkelingen. Daarnaast heeft de Raad in 2019 een onafhankelijk adviseur ingehuurd om haar te ondersteunen en van advies respectievelijk informatie te voorzien in de groeiambitie.

Naam	Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
drs. E. Wardenaar	- De RvC vanuit juridisch perspectief - Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurwoningen	5
mr. A. de Groot	- Evaluatie woningwet: de wijzigingen - Contracteren met de overheid - VTW ledenbijeenkomst Aedes Benchmark	7
M.A.A. De Graaf-Krüger	- VTW Regiobijeenkomst Duurzaamheid en Toezicht in de Praktijk - ESAA-symposium 2019 Waar blijft de tijd? - Strategische allianties en fusies Editie 2 - VCTE PE dagen Mens & maatschappij	17
drs. F.H.E. Raymakers	- VTW Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën Woningcorporaties - Financieel beleid Woningcorporaties - VTW Regiobijeenkomst Duurzaamheid en Toezicht in de Praktijk - Corporatiedag 2019: de HOE bij de horens vatten	15

Auditcommissie, remuneratiecommissie

Financiële onderwerpen worden – voorafgaand aan de bespreking in de voltallige Raad – in de audit-commissie geagendeerd. De auditcommissie bestaat uit mevrouw De Graaf en de heer Raymakers. Van de besprekingen in de auditcommissie wordt schriftelijk verslag gedaan aan de Raad.

Bij de bespreking van het jaarverslag en de jaarrekening in de voltallige Raad is de accountant aanwezig. De Raad (her)benoemt jaarlijks de accountant.

De heer De Groot en mevrouw Wardenaar 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. De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hebben circa 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 informele bijeenkomst 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. De HVW heeft zich ook positief uitgelaten naar de Raad over de relatie met de Wassenaarsche Bouwstichting.

In 2019 is er ook een bijeenkomst geweest tussen de Raad van de Wassenaarsche Bouwstichting en de collega corporatie in Wassenaar Woningbouwvereniging St. Willibroodius om bij te dragen aan de goede relatie en samenwerking. Een andere belangrijke lokale stakeholder is de gemeente Wassenaar.

Ook zijn gesprekken gevoerd met de RvC van Wonen Wateringen in verband met de gemeenschappelijke interesse in de aankoop van een deel van portefeuille van Vestia Westland.

De relatie van de Raad met de gemeente(n) krijgt in het nieuwe jaar meer aandacht.

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 de auditcommissie). 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. Hier is ruimte voor verbetering geconstateerd en dit wordt komend jaar opgepakt. Operationele risico's kunnen worden gekoppeld aan concrete knelpunten/fouten/misstanden en projecten. Knelpunten 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. In 2019 is geconstateerd dat werd voldaan aan de wettelijke grenzen. Dit was ook getoetst. Echter heeft de Raad geconcludeerd dat onvoldoende aansluiting was met de aangepaste richtlijn van de VTW en is zodoende besloten tot een reducering van de beloning en deze is dus in overeenstemming gebracht met de regels van de VTW. De vergoeding voor de commissarissen bedroeg over 2019 € 8.800 per jaar en de voorzitter € 13.150 per jaar.

Geen tegenstrijdige belangen

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2019 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 zijn door leden van de Raad voorgelegd in de plenaire vergaderingen en hier is constructief gesprek over gevoerd en dit is ook vastgelegd in de notulen. 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 2019 vijf keer in zijn geheel bij elkaar gekomen. De auditcommissie is driemaal bij elkaar gekomen, de remuneratiecommissie een keer.

Er zijn drie bijeenkomsten geweest met de Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen 8 juli 2019, 23 september 2019 en 5 november 2019. Bij die bijeenkomsten is gesproken over de mogelijke gezamenlijke aankoop van (een deel van) de Vestia Westland portefeuille en de samenwerking tussen beide corporaties.

Op 22 januari 2019 is gesproken met de Raad van Commissarissen van WbV. St. Willibrordus..



De in de Raad besproken onderwerpen per vergadering zijn.



18 februari 2019

- Notulen najaarsconferentie Raad van Commissarissen d.d. 21 november 2018
- Verslag auditcommissie d.d. 19 december 2018
- Managementletter en controleplan 2018
- Duurzaamheidsbeleid 2018-2023
- Toekomstvisie Wassenaarsche Bouwstichting
- Projecten: Poortlaan, ANWB, Polanenpark 243 en 105
- Eigen Raadspunten (vast agendapunt)
 - verslag evaluatie Raad van Commissarissen
 - voorzitterschap/rol audit- en remuneratiecommissie
 - evaluatie werving en selectie nieuw lid van de RvC op voordracht van de huurdersvereniging
 - governanceverslag
 - PDCA cyclus

20 mei 2019

- Accountantsverslag 2018
- Jaarrekening en Jaarverslag 2018 Wassenaarsche Bouwstichting
- Herbenoeming accountant en eventuele extra controleopdracht
- Notulen van de vergadering 18 februari 2019
- Notulen vergadering Auditcommissie d.d. 6 mei 2019
- Jaarrekening 2018 van WaBS Vastgoed B.V.; WaBS Projecten B.V.; WaBS Beheer B.V.
- 1e kwartaalrapportages 2019
- Projecten: Energiebesparende maatregelen Duivenvoorde en Kerkehout cluster 1
- Toekomststrategie/Vestia Westlandportefeuille
- Eigen Raadspunten: governancecode/VTW en honorering commissarissen

8 juli 2019

- Notulen van de vergadering 20 mei 2019
- Verbindingen
- Projecten: voortgang
- Toekomststrategie: Vestia portefeuille/samenwerking Wonen Wateringen
- Eigen Raadspunten: voortgang

9 september 2019

- Notulen van de vergadering 8 juli 2019
- Overname Vestiabezit Westland
 - Stand van zaken
 - Update gesprekken met Wonen Wateringen
- 2e kwartaalrapportages 2019
- Projecten: voortgang
- Eigen Raadspunten: voortgang

Najaarsconferentie 27 november 2019

- Notulen vergadering Raad van Commissarissen d.d. 9 september 2019
- Notulen Auditcommissie d.d. 11 november 2019
- 3e kwartaalrapportages 2019
- Begroting 2020 Wassenaarsche Bouwstichting; WaBS Vastgoed B.V.; WaBS Beheer B.V.
- Eigen Raadspunten
 - Vaststellen beëindigingsvergoeding Leo Van Dijk
 - Vacature lid van de Raad van Commissarissen
 - Visitatie
 - Evaluatie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder
- Toekomststrategie: Vestia portefeuille
 - gesprek met bestuurlijk regisseur, dhr. Karakus



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 (64 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 2019 zijn gehaald. De Raad heeft waardering geuit voor de inzet en de resultaten die de directeur heeft bereikt in 2019. Daarbinnen zijn altijd onderwerpen die extra aandacht kunnen krijgen en ook hierover is gesproken.

De directeur heeft in het kader van permanente educatie in 2019 36 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)	12
Bestuurdersbijeenkomst 'Pleidooi voor kwetsbaarheid' (Corporatiehuis)	2
Masterclass 'Besturen van veiligheid'(Atrivé)	2
Najaarsbijeenkomst Management Follow-up (Kjenning)	13
Masterclass 'Volkshuisvesting in een slimme regio' (Atrivé)	7

Nevenactiviteiten directeur-bestuurder

- Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), bestuurslid
- Stichting Beheer Servicecentra (sociëteiten voor ouderen) Wassenaar, commissaris
- Stichting OpMaat, commissaris
- Ondernemend Wassenaar, secretaris-penningmeester (tot november 2019)

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 verlaging van de beloning. De overeengekomen totale beloning inclusief belaste vaste/variabele onkostenvergoeding en pensioenvergoeding bedroeg in 2019 € 134.150 (2018 € 144.966).

Beloning topfunctionaris publieke en semipublieke sector 2018 De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder	Beloning volgens WNT in euro's
Salaris	113.050
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	157
Beloning op termijn (deelname SPW); werkgeversbijdrage	20.943
	134.150

Het governanceverslag is opgesteld door de Raad van Commissarissen.



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, 25 mei 2020

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 2019. 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 geeft zijn goedkeuring aan de jaarstukken.

Wassenaar, 25 mei 2020

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



18

Verkorte Jaarrekening 2019

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	403.620	396.489
DAEB vastgoed in exploitatie	272.470	261.970
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.135	95.778
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.710	25.373
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.305	13.368
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.233	3.429
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	0	0
Vlottende activa		
Vorraden	35	33
Vorderingen	1.123	1.105
Huurdebiteuren	207	156
Overige vorderingen en overlopende activa	916	949
Liquide middelen	2.509	2.071
Totaal	410.520	403.127

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	226.794	215.985
Overige reserves	63.411	60.384
Totaal groepsvermogen	290.205	276.369
Voorzieningen	11.612	7.176
Langlopende schulden	95.123	109.662
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.303	24.342
Leningen kredietinstellingen	67.820	85.320
Kortlopende schulden	13.580	9.920
Schulden kredietinstellingen	11.300	6.000
Schulden leveranciers	697	1.095
Belastingen en premie sociale verzekeringen	353	4.136
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva	1.230	1.389
Totaal	410.520	403.127

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-richtlijn 645 tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 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 waardeinstijging van de marktwaarde in verhuurde staat.

De WOZ-waarde van ons totale bezit bedraagt € 483 mln. Dit is de vastgestelde waarde per 1-1-2019. Alle woningen en BOG's zijn voor alle reconstructiekosten verzekerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft de woningen die verkocht zijn onder voorwaarden. In 2019 zijn dat 5 woningen waarmee het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden 104 bedraagt.

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 Polanenpark 243 en 105, Poortlaan fase 2 en de energetische projecten voor de wijken Kerkehout en Duivenvoorde.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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 exploitatie is opgenomen onder de voorziening passieve belastinglatentie.

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Dit betreft nog te ontvangen STEP-subsidie en teveel betaalde vennootschapsbelasting 2018 en 2019

Beschikbare financiële middelen

De liquide middelen staan volledig ter beschikking van de Wassenaarsche Bouwstichting

Passiva

Eigen Vermogen

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

	Herwaarderings-reserve	Overige reserve	Totaal eigen vermogen
Stand 31-12-2018	215.985	60.384	276.369
Resultaat 2019	10.809	3.027	13.836
Stand 31-12-2019	226.794	63.411	290.205

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening onrendabele investering voor het project Duivenvoorde à € 1.169.700 en de voorziening passieve belastinglatentie à € 10.442.400.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Dit betreft leningen met een looptijd langer dan een jaar. Alle leningen worden geborgd via het WSW. In verband hiermee dient extra comptabel een obligo te worden aangehouden van € 3,2 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 omzet- en loonbelasting.

Overlopende passiva

(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Transitorische rente	939	1.164
Vooruit ontvangen huur	236	188
Overige	55	36
	1.230	1.389

Winst- en verliesrekening 2019 (x € 1.000)		
	Verslag 2019	Verslag 2018
Huuropbrengsten	14.749	15.428
Opbrengsten servicecontracten	518	483
Lasten servicecontracten	- 507	- 537
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 1.614	- 1.375
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 3.370	- 3.401
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 2.381	- 2.435
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.393	8.163
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	20.000	976
Toegerekende organisatiekosten	- 88	- 59
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 19.466	- 779
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	446	138
Overige waardeveranderingen	- 2.611	- 1.977
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.397	29.490
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	276	414
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.062	27.927
Opbrengst overige activiteiten	52	40
Kosten overige activiteiten	- 30	- 39
Netto resultaat overige activiteiten	22	1
Overige organisatiekosten	- 286	- 303
Leefbaarheid	- 69	- 42
Bedrijfsresultaat	21.569	35.884
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	1	0
Rente lasten en soortgelijke kosten	- 2.160	- 2.675
Saldo financiële baten en lasten	- 2.159	- 2.675
Resultaat voor belastingen	19.410	33.209
Belastingresultaat	- 5.574	- 5.007
Resultaat na belastingen	13.836	28.202
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat	13.836	28.202

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.

1. Exploitatie van reguliere vastgoedportefeuille

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De netto huur is ten opzichte van 2018 gewijzigd als gevolg van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 met 1,6%, de huuraanpassing als gevolg van mutatie, de opgeleverde, aangekochte en verkochte complexen en de individuele woningverkoop.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De vergoedingen betreffen servicekosten die de huurders betalen boven de netto huurprijs. De stijging wordt veroorzaakt door hogere voorschotten en gebruiksvergoedingen zonnepanelen. De lasten zijn het gevolg van lager uitgaven voor de servicekosten zoals deze worden doorbelast aan de huurders.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten zijn gestegen ten opzichte van 2018 door hogere lonen en salarissen (CAO en personele bezetting) à € 160.000 en door hogere toegerekende organisatiekosten (€ 80.000), conform aangescherpte regelgeving vanuit Aw en WSW.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten van het onderhoud zijn per saldo € 31.000 gedaald ten opzichte van 2018. Enerzijds door hogere uitgaven aan planmatig onderhoud (€ 482.000), klachten & mutatie onderhoud (€ 72.000 resp. € 26.000) en direct toegerekende organisatiekosten € 50.000, conform aangescherpte regelgeving vanuit Aw en WSW. Anderzijds is het groot onderhoud aan woningen in de projecten direct geactiveerd en niet meer als onderhoudslast opgenomen. Dit resulteert in een daling van deze post van € 661.000.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hier zijn de kosten van belastingen, verzekering, verhuurdersheffing, saneringsheffing opgenomen. Deze zijn licht gedaald omdat in 2019 geen saneringsheffing is opgelegd.

2. Reguliere verkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille

Betreft het verkoopresultaat van twee reguliere woningverkoop en de verkoop van het complex Stamkartplein in Den Haag aan DUWO, die vanaf 2003 deze reeds in beheer had.

3. Waardeverandering van de vastgoedportefeuille

Deze post bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste de stijging in de marktwaarde in verhuurde staat van de totale vastgoedbeleggingen (€ 16.397.000). Ten tweede de vorming van voorzieningen ten behoeve van onrendabele investeringen en groot onderhoud (€ 2.610.000) en als derde onderdeel de waarde mutatie als gevolg van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden à € 276.000.

4. Overige activiteiten

Betreft de opbrengsten en de kosten van beheer voor derden. Deze zijn per saldo gestegen door extra werkzaamheden voor derden in 2019.

5. Overige organisatieactiviteiten

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

Leefbaarheid

Dit post is gestegen als gevolg van eigen beleid om kleine WMO aanpassingen te vergoeden, die voorheen door de gemeente werden vergoed.

Financiële baten en lasten

In 2019 zijn de rentelasten gedaald door de herfinancieringen in 2019 en 2018 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 € 3,3 mln. en een acute belastingdruk over 2018 van € 2,2 mln.

Bijlage I

Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2019	Einddatum
NWB	fixe	4,092	6.000.000	6.000.000	dec-21
BNG	roll-over	3,8800	5.000.000	5.000.000	sep-39
BNG	roll-over	3,8300	5.000.000	5.000.000	jun-41
NWB	fixe	4,2800	5.000.000	5.000.000	okt-21
NWB	fixe	4,2500	6.000.000	6.000.000	mei-20
NWB	fixe	3,2500	6.000.000	6.000.000	jan-22
BNG	fixe	2,6000	5.000.000	5.000.000	jan-23
BNG	fixe	2,8850	5.820.000	5.820.000	nov-24
NWB	roll-over	4,6870	6.000.000	0	apr-19
NWB	fixe	2,8500	5.000.000	5.000.000	jul-23
BNG	fixe	1,3300	3.000.000	3.000.000	sep-25
BNG	fixe	0,7150	5.000.000	5.000.000	sep-26
BNG	fixe	1,0870	6.000.000	6.000.000	jul-27
BNG	fixe	1,3950	4.000.000	4.000.000	aug-29
NWB	variabel	3M	5.000.000	5.000.000	jul-20
NWB	variabel	3M	6.500.000	6.500.000	sep-20
NWB	Fixe	1,393	7.000.000	7.000.000	nov-30
			91.820.000	85.320.000	

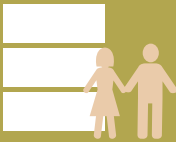
Bijlage II

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	Zijlwatering	Duivenvoorde	Kerkehout
	Kerkehout	Kempenaar	Molenaar	Spinbaan
		Duivenvoorde	Dr. Weeder	Weteringpark
			Burman	Kerkehorst
			Duivenvoorde	Leidschendam
				Voorschoten
Aantal eenheden/woningen DAEB	575	205	1	57
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	31	0	125	115
Aantal woningen VoV	10		59	35
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	501	589		700
Huurniveau ultimo €/maand totaal	508	589	791	806
Boekwaarde obv historische kostprijs ¹⁾	16.217	4.183	3.948	12.475
Beleidswaarde ¹⁾	36.299	13.901	23.404	31.185
Marktwaaarde ¹⁾	105.004	35.445	32.841	46.080

¹⁾ Totaal waarde vaste activa in exploitatie

¹⁾ € x 1.000

 Complex 5 appartementen	 Complex 6 Senioren woningen (incl. zorg)	 Complex 7 bijzondere woon voorzieningen	 Complex 8 Overig	 Totaal
jaren 60/90	jaren 70/00			
Havenstraat	Hillenaar	Huize Willibrord	BOG	
Molenweg	Ridderhof	PG Hofje	Parkeerplaatsen	
Zijlwatering	Luciehof	Ruysdaal		
Duivenvoorde	Molenweg	Beschermd Wonen 1		
Kerkehout	Kloosterland	Beschermd Wonen 2		
Nw Rijksdorp	Ernst Casimir	AMA woning		
Weteringpark	Oosthof	Kerkstraat		
Gybelanthof	Duivenvoorde			
Voorburg	Sophieke Hoven			
Hofcampweg	Bonte Os			
	Havenaer			
348	342	252	61	1.841
10	70			351
				104
481	553	712		544
491	607	712		598
22.923	30.340	20.310	3.695	114.091
23.776	36.578	18.534	5.310	188.868
54.709	75.522	18.683	5.310	373.606

Bijlage III

Boekjaar	2019	2018	2017	2016
Vermogensontwikkeling (x € 1.000)				
1 Totale vermogen	410.520	403.127	359.766	332.611
2 Eigen vermogen	290.205	276.369	248.168	229.900
3 Langlopende schulden	95.123	109.662	92.190	90.168

Resultaatontwikkeling (x € 1.000)				
1 Huuropbrengsten	14.749	15.428	15.244	15.112
2 Bedrijfsresultaat	7.507	7.957	8.119	8.066
3 Rente e.d.	- 2.159	- 2.675	- 2.992	- 3.290
4 Jaarresultaat na belastingen	13.836	28.202	18.268	21.278
5 Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	19.409	33.209	25.557	24.258

Omvang Eigendom en Beheer				
1 Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	2.192	2.409	2.414	2.463
2 Beheerpanden	32	32	32	81
3 VvE's (aantal eenheden)	0	0	0	767

Waardering (x € 1 mln.)				
1 Beleidswaarde /bedrijfswaarde	189	175	175	178
2 Marktwaaarde in verhuurde staat	374	358	329	304
3 WOZ-waaarde	483	458	415	395

Financiële kengetallen				
1 Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/ tot. eigen vermogen)	6,69	12,02	10,30	10,55
2 Rentabiliteit lang vreemd vermogen	2,27	2,44	3,25	3,65
3 Rentabiliteit totaal vermogen	4,73	8,24	7,10	7,29
4 Solvabiliteit (totaal eigen vermogen/ balanstotaal)	70,7	68,6	69,0	69,1



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