

Jaarverslag 2020

Verduurzamen



Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Bestuursverslag	3
3.	Vooruitblik	6
4.	Stakeholders	9
5.	Risico's	14
6.	Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	22
7.	Bewonersparticipatie	29
8.	Sociaal en Leefbaar	30
9.	Verhuurbeleid	35
10.	Beheer voor derden	39
11.	Personeel en organisatie	40
12.	Financiële positie en resultaten	42
13.	Waardering activa	51
14.	Verbindingen	58
15.	Vennootschapsbelasting	60
16.	Governanceverslag	61
17.	Verklaringen	76
	Verkorte Jaarrekening 2020	78
	Bijlagen	85



1

Inleiding

In velerlei opzichten is 2020 een bijzonder jaar geworden. Covid-19 heeft gevolgen gehad voor iedereen. Ook voor onze organisatie. Enkele collega's zijn thuis en in de familie geconfronteerd met de gevolgen van Covid-19; soms met slechts milde effecten, maar ook veel ernstiger, tot en met overlijden. Die individuele persoonlijke kant van zo'n virusziekte is natuurlijk het belangrijkste en het is goed maatregelen te nemen om de verspreiding van het virus te beperken.

Het herstel van deze crisis kan lang duren en wij moeten voorlopig voorzichtig blijven. Misschien zijn sommige veranderingen definitief en leidt deze verplichte 'pas op de plaats' tot meer begrip en inzet voor een gezonde en duurzame maatschappij, groener en meer lokaal; dienstbaar dicht bij (t)huis.

De maatschappij staat niet stil en een woningcorporatie is een dienstverlenend bedrijf. Wij voorzien in een primaire levensbehoefte: een goed dak boven het hoofd. Daarom is het werk in 2020 doorgegaan en hebben wij ons gericht op voorzorgsmaatregelen die onderlinge besmettingen tussen medewerkers, huurders en anderen moeten voorkomen. Dat is voor zover wij nu kunnen overzien gelukt. Wij zijn niet geconfronteerd met aan het werk gerelateerde besmettingen.

Niet alleen de reguliere processen zijn doorgegaan. Projecten – nieuwbouw en verduurzaming – zijn voorbereid, in uitvoering genomen en afgerond. En niet in de laatste plaats: in 2020 is de overname van woningen van Vestia Westland, in samenwerking met Wonen Wateringen, afgerond. Een grote operatie, waar veel tijd en aandacht aan is besteed. Op 31 december zijn woningen en leningen overgedragen. Dat is tegelijk een disclaimer bij alle cijfers. Door deze mutatie op de laatste dag van het jaar 'vertellen balans en exploitatie niet het zelfde verhaal'. Elders in dit jaarverslag leest u hier meer over.

Een woning-
corporatie is
een dienstver-
lenend bedrijf

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' daarover met stakeholders.

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

Wij hopen op een terugkeer naar 'normaal' in de loop van 2021.

2

Bestuursverslag

In het jaarverslag 2019 hebben wij opgemerkt 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. Daarnaast zijn nagenoeg alle beleidsvoornemens gerealiseerd en (prestatie)afspraken waar de corporatie voor staat, nagekomen.

De toekomstvisie betreft de schaalsprong die wij willen maken o.a. door een omvangrijke overname buiten Wassenaar, in casu het Westland, en samenwerking gericht op een fusie met Wonen Wateringen. De optie om in Wassenaar met Wbv. St. Willibrordus te fuseren, als daarvoor de tijd rijp is, blijft facultatief.

De overname in het Westland betreft 760 woningen van Vestia, samen met 167 overige activa. Het betreft geen reguliere aankoop maar een taakoverdracht, omdat niet alleen vastgoed, maar ook leningen en personeel overgaan. Daarmee groeit het aantal verhuureenheden met ca. 40%.

De toekomstvisie
betreft een
schaalsprong

Wonen Wateringen neemt 550 woningen over. Indien de samenwerking met Wonen Wateringen op termijn uitmondt in een fusie telt de fusiecorporatie circa 5.500 woningen en circa 350 overige verhuureenheden. Daarmee komen wij dicht bij de beoogde ondergrens die in onze ogen gewenst is voor een actieve en bestendige corporatie in deze regio (7.000 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.

Dit overnameproces heeft in 2020 veel tijd en aandacht gevraagd. Zeker in de laatste maanden omdat het proces toen is versneld vanwege de op handen zijnde verhoging van de overdrachtsbelasting. De verwachting is overigens dat deze overname als taakoverdracht uiteindelijk vrijgesteld wordt van overdrachtsbelasting.

Na de overdracht op 31 december 2020 starten onze activiteiten in het Westland. De woningen worden tot 1 april 2021 door Vestia beheerd. Daarvoor is een beheerovereenkomst gesloten. Gelet op de volkshuisvestelijke opgaven in de regio en het Westland in het bijzonder is deze overname een goede zaak.



De risico's zijn verdeeld en verkleind

Dat geldt ook voor de corporatiesector als geheel omdat de risico's voor de collectieve borg bij het WSW afnemen. In plaats van één grote partij met een groot risico, zijn de risico's verdeeld en verkleind. In een afzonderlijke (risico)paragraaf gaan wij verder in op deze overname.

De maatschappelijke en economische impact van Covid-19 zijn en blijven groot, zeker met nieuwe besmettingsgolven en de tijd die het gaat kosten om immuniteit door inentingen te verkrijgen. Vooralsnog is de impact op onze organisatie zeer beperkt. Wij hebben ons vrijwel direct ingesteld op langdurende crisismaatregelen. Met inachtneming van gewenste en noodzakelijke (veiligheids)maatregelen hebben wij onze activiteiten zoveel als mogelijk 'normaal' voortgezet. Besmettingen hebben zich niet voorgedaan. Voor de huurders die door de Covid-19crisis en de lock-down in financiële problemen komen hebben wij direct een maatwerkregeling ingevoerd gericht op uitstel van huurverplichtingen en op termijn de mogelijkheid tot kwijtschelding.

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2020 is doorgestaan al leek een laat debat hierover in de Eerste Kamer tot afstel te kunnen leiden. Het is goed dat dit niet is gebeurd. Het rapport 'opgaven en middelen' dat begin juli door de minister is gepubliceerd maakt duidelijk dat corporaties alle financiële middelen in de toekomst nodig hebben en dan nog komen ze, zeker in onze regio, geld tekort om alle opgaven (verduurzaming, nieuwbouw, bijzondere doelgroepen enz.) aan te kunnen.

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.

Dit onderwerp is op 24 november 2020 besproken tijdens een stakeholdersbijeenkomst met het college van Burgemeester en Wethouders.

De gemeente heeft een concept Woonvisie opgesteld die eind 2020 ter visie is gelegd. Er zijn 'nieuwe' prestatieafspraken opgesteld en in december 2020 ondertekend.

Deze liggen in de lijn van de vorige afspraken. In het kader van de nieuwe regionale woningmarktafspraken (NRWA) is de gemeente door de regionale bestuurlijke tafel en de provincie gevraagd om zijn inzet te formuleren en af te stemmen met de corporaties. Dat traject is vertraagd en wordt in 2021 vervolgd.

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 afspraken gemaakt over het voorkomen van huisuitzettingen en een meer adequate begeleiding bij het oplossen en vroegtijdig signaleren van (huur)schulden.

In 2020 zijn 12 woningen voor starters opgeleverd. Voor een vergelijkbaar plan met 8 woningen is eind 2020 de omgevingsvergunning aangevraagd. Dat laatste is ook gebeurd voor het laatste grote plan dat wij in voorbereiding hebben op eigen grond voor 93 woningen op Zorgcampus Poortlaan (30 sociaal, 44 middelduur en 19 koop). Dit plan is in goede samenspraak met een vertegenwoordiging uit de buurt ontwikkeld, maar er dreigen nu toch omvangrijke bezwaarprocedures met name over parkeren. Andere plannen liggen stil omdat de gemeente daar eerst scenario's voor wil onderzoeken of het initiatief bij andere partijen legt. De inzet van de corporatie bij twee burgerinitiatieven ('Twee Stokstaartjes' en 'Kerkehout') heeft er mede toe geleid dat (sociale) woningbouw op de desbetreffende locaties nu in ieder geval op de politieke agenda is gekomen.

De afronding van de – in 2019 overeengekomen – verkoop van 46 niet-DAEB woningen in Leidschendam en Voorschoten aan Daelmans was onverwacht gecompliseerd. De gemeente Voorschoten wilde alleen aan de overdracht meewerken onder handhaving van enkele verouderde en verlopen bepalingen. Dat was voor de koper onaanvaardbaar. Er is veel tijd en energie van ons en onze adviseurs gestoken in het oplossen van dit 'vuiltje'. De overdracht heeft uiteindelijk op de overeengekomen datum (30 april 2020) kunnen plaatsvinden. In het verlengde hiervan is een afspraak gemaakt met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar over huisvesting van een gezin van 11 statushouders. Bij beide gemeenten lag nog een 'hete aardappel' rondom het dossier statushouders welke door ons tot tevredenheid van alle betrokkenen is opgelost en er mede voor gezorgd heeft dat een groot statushouders gezin eindelijk geholpen is.

In het kader van de verduurzaming wordt door de corporatie tempo gemaakt. In 2020 zijn twee grote projecten voorbereid en in uitvoering genomen 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. Het project Duivenvoorde is eind 2020 afgerond. Kerkehout loopt door. Cluster 1 wordt in het 1e kwartaal 2021 afgerond en cluster 2 & 3 zijn voorbereid en kunnen aansluitend starten.

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

3

Vooruitblik

De belangrijkste opgaven in de eerste maanden van 2021 hangen samen met de ultimo 2020 uitgevoerde overdracht van de woningen van Vestia in het Westland. Die overdracht is versneld en de noodzakelijke besluiten en goedkeuringen zijn kort voor de overdracht verkregen. Tot 1 april 2021 voert Vestia in opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting het beheer. Dat biedt ons de gelegenheid om de aankoop goed te verwerken in de huur- en financiële administratie; onze organisatie in te richten t.b.v. het beheer van deze uitbreiding en het voorbereiden en laten uitvoeren van planmatig onderhoud. Daarnaast zijn wij bezig met het voorbereiden van het verduurzamingsproject 'Burgermeesterbuurt' in Honselersdijk (46 woningen), mogelijk in combinatie met nieuwbouw.

Vanwege de beperkte investeringen van Vestia de laatste jaren in dit bezit verwachten wij een piek aan verzoeken, klachten e.d. van huurders na de overname. Een indicatie is te vinden in de bijlage van het advies van de Huurdersraad van Vestia m.b.t. de overdracht. Daarin staat een opsomming van 'wensen' van verschillende bewonerscommissies. Wij maken hier extra capaciteit voor vrij.

In het verlengde van de overdracht van de woningen gaan wij ook de samenwerking met Wonen Wateringen verder vormgeven en gaan wij met de gemeente Westland in gesprek over de volkshuisvestelijke opgaven. Het gesprek met de gemeente Westland over bestuurlijke afspraken start in het 1e kwartaal 2021.

Een uitdaging is ook de uitvoering van de wetgeving m.b.t. de inkomensafhankelijke huurverlaging. Wij schatten in dat dit binnen ons bezit in Wassenaar 146 huishoudens betreft en in het Westland 143. Dit zal vanaf de 2e helft van februari 2021 gaan spelen en moet voor 1 mei 2021 zijn afgerond. De mogelijke structurele verlaging van de verhuurderheffing biedt enige compensatie. Als die verlaging ten minste meer is dan de reeds geplande 'autonome' verhoging van de heffing.

De in 2020 uitgestelde verplichte visitatie, wordt in het voorjaar 2021 uitgevoerd.

Wij gaan samen-
werken met Wonen
Wateringen



De nieuwbouwprojecten Zorgcampus en Polanenpark 105 zijn in 'procedure', dat wil zeggen dat wij in het 1e kwartaal 2021 de vergunningen verwachten. Dat kan nog leiden tot vervolgpcedures. In het 3e kwartaal 2021 willen wij de eerste stappen zetten in de richtingen van de uitvoering.

Met betrekking tot het verduurzamingsproject in Kerkehout gaan wij cluster 1 afronden en cluster 2 & 3 tot start uitvoering brengen. De voorbereiding van het project 'Burgermeesterbuurt' in Honselersdijk wordt afgerond. In aansluiting daarop kan eind 2021 een start worden gemaakt met de uitvoering.

Een ruime verdubbeling van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders in het 1e halfjaar 2021 vormt – hoewel de taakstelling zich primair op de gemeenten richt – ook een uitdaging voor de corporaties. Deze zijn tot op heden de enige partij die in het kader van de taakstelling ook daadwerkelijk huisvesting aanbiedt. Ultimo 2020 heeft Wassenaar een voorstand van 3 en Westland een achterstand van 4. De taakstellingen voor het 1e halfjaar 2021 zijn respectievelijk 21 en 85.

Ook het proces rondom de nieuwe regionale woningmarkt (NTWA) afspraken loopt door. Ook dat is primair een bestuurlijk proces dat bij de gemeenten ligt, waar de corporaties nauw bij betrokken zijn. Zij dienen er vooral voor te zorgen dat zij in staat zijn de beoogde opgaven rondom sociale nieuwbouw ook echt te kunnen oppakken als de gemeenten hen daarop aanspreken en de locaties beschikbaar komen. Het blijkt in Haaglanden ook nodig dat corporaties in dat bestuurlijke proces de aandacht blijven vestigen op voldoende sociale woningbouw en condities om die te realiseren. Voor ons is inmiddels naast Wassenaar ook Westland een aandachtsgebied. Vooral in laatst genoemde gemeente ligt in dit verband een grote opgave.

In dit verband doen wij onderzoek naar een gestructureerde inzet van snel te bouwen en voor 15 jaar te exploiteren en voor verschillende doelgroepen van 1- en 2-persoonshuishoudens te gebruiken woonruimten in het Westland.

Een complicatie bij dit alles is de beperkte investeringscapaciteit in de regio. Het rapport 'opgaven en middelen' dat in 2020 is verschenen toont dat onomstreden aan. Het is al op korte termijn 'passen en meten' met middelen en de inzet voor doelen als betaalbaarheid, verduurzaming en nieuwbouw.

Wij zijn gelukkig al redelijk op stoom met de verduurzamingsopgave in Wassenaar. Het Westland wordt een uitdaging. En met de wettelijke eenmalige huurverlaging is de eerste prioriteit ook al voor ons ingevuld. Het realiseren van de nieuwbouwopgave in het kader van de NRW is dus in meerdere opzichten een uitdaging.



Betere coördinatie van de samenwerking

In Wassenaar willen wij samen met gemeente Wassenaar en betrokken partijen in 2021 werk gaan maken van 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 de gemeentelijke organisatie. In 2020 is dat -mede vanwege COVID 19- niet gelukt. De contacten met Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW) geven goede hoop dat in 2021 wel concrete stappen gezet kunnen worden. Aan ons zal het niet liggen.

Wij kunnen er niet omheen. Ook in 2021 zullen wij nog gedurende lange tijd rekening moeten houden met Covid-19 en de invloed van overheidsmaatregelen op het dagelijks leven in Nederland en ons werk. Wij hebben al een jaar te maken met beperkende maatregelen.

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 crisisheffingen en/of beperkingen op het gebied van sociale zekerheid/inkomensondersteuning en in het verlengde daarvan druk op de huren zouden op lange termijn een bedreiging kunnen vormen. Daar is tot op heden geen sprake van. Dat geldt ook voor marktontwikkelingen die van invloed zijn op balanswaarden. De woningwaarden nemen nog steeds toe. Het effect op lange termijn is te onzeker en de maatschappelijke opgaven zijn te groot om ons beleid aan te passen en activiteiten of investeringen te beperken. In de risicoparagraaf van dit jaarverslag worden de risico's en beheersmaatregelen nader toegelicht.

Al deze ontwikkelingen vragen een grote inzet van onze organisatie. Een organisatie die per definitie beperkt van omvang is. Als het nodig is zullen wij in 2021 (tijdelijk) voorrang geven aan een adequate bezetting en ondersteuning van de organisatie, boven het normeren van bedrijfskosten in het kader van de benchmark.

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.

Stakeholdersbijeenkomst

Ons voornemen voor 2020 was een stakeholdersbijeenkomst specifiek gericht op de gemeente. Met de huurdersvereniging hebben wij sowieso regelmatig contact. En andere stakeholders spreken wij ook, maar niet regelmatig. In 2014 was het voor het laatst dat wij ons specifiek op de gemeente hebben gericht. Dat was kort na de gemeenteraadsverkiezingen in dat jaar. Met het aantreden van het nieuwe college in 2018 wilden wij een nieuwe start maken. Dat heeft (nog) niet opgeleverd wat wij er van (mogen) verwachten.

Er zijn verschillende aanleidingen om ons dit jaar te richten op de gemeente:

- het hernieuwen van de kennismaking tussen gemeente en de Raad van Commissarissen van de woningcorporatie, die in 2019-2020 voor een groot deel een andere samenstelling heeft gekregen;
- de bestuurlijke en ambtelijke ontwikkelingen in Wassenaar, zoals de ontvlechting van de ambtelijke samenwerking met Voorschoten;
- de soms moeizame samenwerking tussen gemeente en corporaties en de beperkte mogelijkheden voor corporaties om tot verantwoorde en tijdige nieuwbouwinvesteringen in Wassenaar te komen en het functioneren van de 'participatie' van omwonenden bij het maken van plannen;
- nieuwe regionale woningmarkt afspraken; met een opgave voor Wassenaar o.a. om meer met sociale woningbouw te doen;
- een nieuwe concept Woonvisie die in het najaar van 2020 is gepresenteerd;
- onze strategische keuze om te investeren in af te stoten Vestia bezit in het Westland en de samenwerking en op termijn mogelijk fusie met Wonen Wateringen.



Covid-19 heeft wel gezorgd voor een wat andere invulling van de stakeholdersbijeenkomst. Het aantal deelnemers is beperkt gebleven. Naast een voltallig College van Burgemeester en Wethouders en de voltallige Raad van Commissarissen en het Managementteam van de woningcorporatie, heeft aan ambtelijke zijde alleen de gemeentesecretaris deelgenomen.

De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van vier thema's.

1. Samenwerking gemeente-corporatie, mede in perspectief van volkshuisvestelijke opgaven buiten Wassenaar; aankoop woningen Vestia Westland en samenwerking met Wonen Wateringen
2. Woonvisie Wassenaar 2021-2025 en Regionale woningmarkt afspraken
3. Huisvesten bijzondere doelgroepen
4. Verduurzaming

Bij thema 1 is o.a. besproken waarom er in Wassenaar nog steeds twee woningcorporaties zijn en dat dit niet een keuze is van de Wassenaarsche Bouwstichting. Er is gesproken over de totstandkoming van de concept Woonvisie en de prestatieafspraken en de constatering van de corporaties dat hun inbreng bij de ambtelijke voorbereiding onvoldoende effect lijkt te hebben gehad op het eindresultaat. Dat kan beter. Aangegeven is dat dit documenten zijn die voor gemeente en corporatie evenveel betekenis hebben. Draagvlak bij beide organisaties is belangrijk evenals het 'gezamenlijke' van dit beleid.

De verbreding van het werkgebied van de corporatie naar o.a. het Westland, past bij een grotere rol voor de regio bij de afspraken over woningbouw. Het haalt misschien ook wat 'druk' weg bij ontwikkelingen in Wassenaar.

Bij thema's 2 en 3 is o.a. opgemerkt dat in de Woonvisie alle (bijzondere) doelgroepen aan de orde komen, maar dat – gegeven het beperkt aantal vrijkomende woningen en de kleine nieuwbouwproductie – keuzen nodig zijn. Welke doelgroepen gaan wij (gemeente, corporatie) de komende jaren bedienen en welke niet. Een alternatief is meer locaties voor nieuwbouw en gebouwen voor transformatie. Daar heeft de gemeente invloed op. Dat mist de corporatie in de Woonvisie.

Bij thema 4 is o.a. gesproken over de in voorbereiding zijnde hemelwaterafvoerverordening. Daarbij zijn kritische noten gekraakt over de nut/noodzaak en effectiviteit, de eigen inzet van de gemeente m.b.t. het rioolstelsel, de kosten. Bij dit en andere punten is van beide kanten aangegeven dat meer gezamenlijkheid, afstemming e.d. nodig blijven.



Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' (HVW)

Het collectieve contact met huurders via de vertegenwoordigers in het bestuur van de HVW en bewonerscommissies, is al jaren op alle niveaus goed; medewerkers, management, bestuur en Raad van Commissarissen.

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.

De overleggen zijn constructief

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.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering in 2020 heeft de bestuurder een toelichting gegeven op de aankoop van de Vestia woningen en de samenwerking met Wonen Wateringen.

Als het om individuele huurders gaat bieden de (goede) KWH-scores zicht op de relatie. De HVW heeft in het bewonersblad De Doorkijk ruimte om vanuit de eigen organisatie onderwerpen onder de aandacht te brengen van alle huurders.

In plaats van de gebruikelijke vijf, hebben in 2020 vier overleggen van de bestuurder met het bestuur van de HVW plaats gehad. Eén overleg in het voorjaar is vanwege Covid-19 maatregelen komen te vervallen. Op de agenda van de overleggen staan alle onderwerpen die relevant zijn voor corporatie en de HVW. Standaard wordt aandacht besteed aan projecten, samenwerking met projectgroepen en afspraken en instemming van huurders. Dit jaar is extra aandacht gegeven aan de burgerinitiatieven 'Twee Stokstaartjes' en 'Kerkehout'.

In 2020 is op initiatief van de HVW het 'beloningsbeleid' voor trouwe, correcte, langzittende huurders ingevoerd; een puntensysteem 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 heeft in 2020 twee formele adviezen uitgebracht. Het eerste advies heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging; het tweede op de overname van woningen en leningen van Vestia. Beide adviezen waren positief over de voorstellen van het bestuur.



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 Huurdersvereniging wordt twee keer per jaar betrokken bij het bestuurlijk overleg met de gemeente Wassenaar. Het jaarlijkse bod van de corporaties wordt dan besproken. De HVW is mede ondertekenaar van (de jaarschijf van) de prestatieafspraken. De concept Woonvisie is ook in dit kader besproken.

Begroting en jaarverslag van de HVW en Wassenaarsche Bouwstichting behoren tot de vaste onderwerpen. Met betrekking tot het jaarverslag van de Wassenaarsche Bouwstichting wordt elk jaar een uitgebreide lijst met schriftelijke vragen en antwoorden opgesteld, wat bijdraagt aan een goede inhoudelijke bespreking.

Uiteraard is gesproken over Covid-19 en de effecten daarvan voor huurders. Zoals elders aangegeven is het aantal huurders dat een beroep heeft gedaan op de eigen regeling voor (tijdelijke) opschorting/verlaging van huur beperkt.

Ook de in voorbereiding zijnde wettelijke regeling voor eenmalige huurverlaging is besproken.

Tenslotte is aandacht gegeven aan een specifiek leefbaarheidsprobleem in één complex voor ouderen, dat inmiddels is opgelost.

Over de contacten met de bewonerscommissies wordt geschreven in het hoofdstuk 'bewonersparticipatie'.

Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

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



Nieuwe Regionale Woningmarktafspraken krijgen veel aandacht

De voorraadontwikkeling voor de regio als geheel en de afzonderlijke gemeenten krijgt als onderdeel van het proces om te komen tot Nieuwe Regionale Woningmarkt Afspraken (NRWA) veel aandacht. De regio ligt bij de 'bestuurlijke tafel'. Kwantitatief verandert er op regionaal niveau weinig ten opzichte van het eerder verschenen rapport 'Gaten dichten in Haaglanden' (2018). Tussen de gemeenten onderling is er wel sprake van verschuivingen. Op termijn moet dit leiden tot nieuwe prestatieafspraken over (sociale)woningbouw. Het proces verloopt stroperig; de discussies tussen gemeenten nemen veel tijd in beslag. 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. In SVH verband kijken wij ook naar de kosten van nieuwbouw, o.a. door deel te nemen aan 'watkostdebouwvaneenhuurwoning'.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

In het verlengde van gesprekken met huurdersorganisaties over regionale prestatieafspraken, is eind 2018 op regionaal niveau een nieuwe belangenorganisatie voor huurders opgericht: Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden. 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 (de 'klantreis').



5

Risico's

Sinds 2017 hanteert de corporatie een tabel met 17 risicogebieden ingedeeld naar strategische risico's, operationele risico's, financiële risico's en risico's met betrekking tot compliance/wet- en regelgeving. Dit overzicht is opgesteld aan de hand van een inventarisatie door het Managementteam en de Raad van Commissarissen. Inmiddels is geconstateerd dat de meeste risico's en de beheersmaatregelen 'stabiel' zijn en verschuift de aandacht naar meer actuele en dynamische risico's. Wij kijken naar kans en impact, waarbij een hoge score voor één van beide tot een geïdentificeerd risico leidt en wij beheersmaatregelen beschrijven en monitoren.

Tot de strategische risico's behoren de ontwikkelingen rondom de overname van de woningen van Vestia en de toename van kwetsbare doelgroepen en de betaalbaarheid. In beide gevallen is sprake van een 'zekerheid' en een grote impact.

Covid-19 en beveiliging van ICT delen wij in bij de operationele risico's. Hier dienen te allen tijden maatregelen voor in acht te worden genomen. In het geval die maatregelen ontoereikend zijn kan de impact eenmalig relatief groot zijn.

Met een naar verwachting structureel lagere rente zitten de financiële risico's met name op de financierbaarheid en blijven wij voldoen aan de ratio's van het WSW.

Tenslotte zien wij compliance als een algemeen risico, waarbinnen wij jaarlijks aandacht geven aan afzonderlijke thema's. In 2020/2021 is dat wetgeving rondom huurbeleid en opdrachten/aanbesteden. Ook deze punten dienen te allen tijde op orde te zijn.

De operationele risico's van projecten worden aldaar beschreven.

Op de thema's kwetsbaarheid/betaalbaarheid in relatie tot financiële kaders, de overname woningen Vestia en Covid-19 gaan wij nader in.

De meeste risico's en de beheersmaatregelen zijn 'stabiel'



Risicogebieden		Gaat over	Wat doen wij
Strategische risico's	Overname woningen Vestia Westland	Aanpassen organisatie Aanpak vastgoed Bestuur en governance	Werkplan steunpunt Westland; doorontwikkelen samenwerking Wonen Wateringen in samenspraak met Raad van Commissarissen
	Doelgroepen	Kwetsbaarheid/ betaalbaarheid	Voldoende woningen voor doelgroep behouden; daarop afgestemd voorraad- en prijsbeleid; Passend toewijzen; i.s.m. gemeente identificeren kwetsbare doelgroepen
Operationele risico's	ICT/databeheer	Continuïteit/ beveiliging	Controle op aanpassingen in ICT (updates, toegang e.d.); Onderzoek cybersecurity 2021
	Covid-19	Besmettingen via werk Terugval in huurinkomsten	Protocol en aanpassingen werkafspraken met medewerkers en aanpassen werkplekken; Monitoren eventuele probleemsituaties bij huurders
Financiële risico's	Liquiditeit	Kasstromen	Actief monitoren en rapporteren o.a. in treasurycommissie
	Borging en financiering	Beschikbaarheid geld	Treasuryjaarplan; sturen op ratio's en actief rapporteren
Compliance	Wetgeving huurbeleid	Huurverhoging/-verlaging Passend toewijzen	Landelijk beleid actief volgen en proactief eigen beleid invullen en maatregelen nemen en ieder (in- en extern) informeren
	Opdrachten/aanbesteden	Eerlijke opdrachten en eerlijke prijzen; voorkomen 'kick backs'	Regeling opdrachten en aanbesteden en controle daarop; Zorgen voor goed (voorbeeld)gedrag



Kwetsbaarheid, betaalbaarheid en financiële kaders/ratio's

De toename van kwetsbare huurders is onder andere het gevolg van extramuralisering en decentralisatie. Dit is een thema dat de hele sector raakt. Het gaat over voldoende geschikte en betaalbare woningen, voorkomen van concentratie van problemen in buurten/complexen, omgang met kwetsbare doelgroepen en de bijbehorende begeleiding. Tot op heden is het niet gelukt op dit punt concrete afspraken te maken met de gemeente Wassenaar over de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en de bijbehorende begeleiding.

De beperking van de gemiddelde huurstijging tot inflatie, passend toewijzen en het recht op huurverlaging hebben gevolgen voor de financiën van de corporatie.

Betaalbaarheid is tevens 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 over energieverbruik en de daaraan verbonden lasten.

De focus op betaalbaarheid komt tot uitdrukking in een beperkte huursomstijging (inflatie). Deze ontwikkeling 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 beïnvloeden de planbaarheid van kasstromen. Wij passen de liquiditeitsontwikkeling maandelijks aan de actualiteit aan.

Overname woningen Vestia Westland

Op 31 december 2020 hebben wij 760 woningen en 167 overige eenheden met leningen overgenomen. Een 'groei' van het te beheren bezit met circa 40%. De transactie is gebaseerd op 'marktwaarde in verhuurde staat' voor de woningen en de rentecurve en looptijd van de leningen op de transactiedatum en de daarvan afgeleide actuele waarde die passend is bij de waarde van de woningportefeuille.

Het is een transactie zonder 'cash out'. Die zou alleen betrekking hebben op de te betalen overdrachtsbelasting. Zeer kort voor de transactie is duidelijk geworden dat in voorbereiding zijnde regelgeving er toe leidt dat er géén overdrachtsbelasting verschuldigd is en dat daar bij de overdracht door de notaris op geanticipeerd mocht worden, zodat een betaling achterwege is gebleven.

Bij deze transactie en de uitgevoerde 'due diligence' hebben wij ons laten begeleiden door verschillende externe adviseurs waar onder KPMG, AKD, Zanders, Thésor, Brinkgroep en Van Nimwegen. Wij benaderen de risico's van de activa-passiva transactie Vestia Westland vanuit drie perspectieven: strategisch, markt en operationeel.



Strategisch

De transactie is op corporatieniveau ingericht en beoordeeld. De transactie is haalbaar zonder de in acht te nemen ratio's structureel te overschrijden.

Bij de transactie wordt samengewerkt met Wonen Wateringen. Die samenwerking moet uitmonden in een fusie. Deze combinatie is beter in staat toekomstige ontwikkelingen op te pakken en is ook financieel sterker. De samenwerking en op termijn fusie leidt tot een sterke regionale corporatie. Potentiële besparingen op 'dubbels' (Raden van Commissarissen, bestuur, management, administratie, verslaglegging en controle) dragen bij aan een sterkere financiële positie.

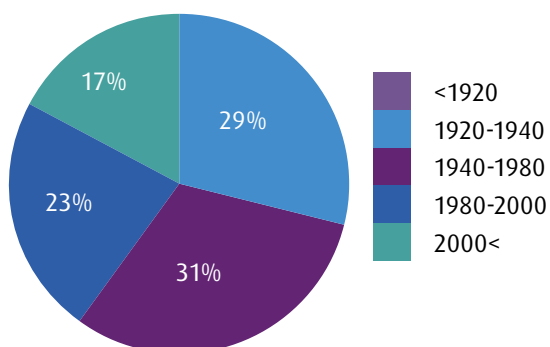
Als het gaat om het versterken van de organisatie door de woningportefeuille te laten groeien is een aankoop van een grote portefeuille veel effectiever dan bouwen. Nieuwbouw komt in onze regio moeizaam van de grond en is aanzienlijk duurder. Een afslag op de marktwaarde in de vorm van een onrendabele top bij nieuwbouw, is niet van toepassing bij overname tegen marktwaarde.

Markt (woningen, leningen, verhuurbaarheid)

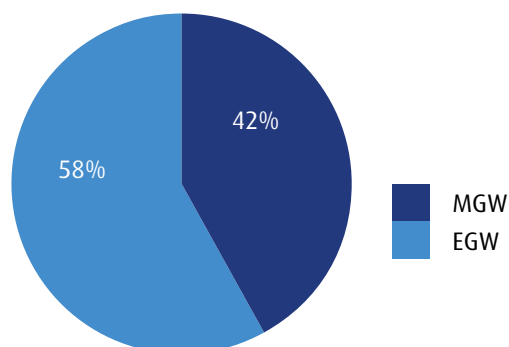
Haaglanden is een overspannen woningmarkt met relatief grote tekorten. Dat is terug te zien in ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde in onze regio. Deze tekorten houden nog lange tijd aan en er zal ook op lange termijn voldoende vraag naar woningen blijven. Alle woningen van de corporatie – de huidige voorraad en de van Vestia aangekochte woningen – bevinden zich in de periferie van de stad en in de gebieden met de hoogste woningwaarden van de regio. De vrije verkoopwaarde komt deels terug in de marktwaarde in verhuurde staat.

De woningen zijn een mix van courante oudere woningen (vooral eengezinswoningen) en jonge nieuwbouw (vooral appartementen). Het aandeel grondgebonden woningen bedraagt maar liefst 58%. Grondgebonden woningen zijn courant, hebben een gunstige waarde en zijn zo nodig zonder veel complicaties te vervreemden.

Verdeling o.b.v. bouwjaar



Vestia portefeuille – verdeling obv type





De beleidswaarde – voor de ratio's meest relevante waarde – bedraagt in het huidige bezit 52,3% van de marktwaarde in verhuurde staat. Van het overgenomen bezit bedraagt de beleidswaarde 60,9%. Een dalende markt heeft beperkte invloed op de beleidswaarde.

De omvang van onze leningenportefeuille is de afgelopen jaren door desinvesteringen flink afgenomen. Deze bedraagt, exclusief de overgenomen leningen van Vestia, € 67,8 mln., waarvan € 10 mln. met een rente die langer dan 10 jaar vast staat. De gemiddelde rentevoet van deze leningenportefeuille bedraagt 2,3%. De marktrente is nu lager. Met een beperkte stijging van de marktrente blijven wij binnen de huidige rentevoet. Het belangrijkste beheersingsinstrument is de omvang van de leningenportefeuille.

De in het kader van de transactie met Vestia geleverde leningen kennen een hoge rente en een lange looptijd. De hoge rente en lange looptijd zorgen voor een verhouding van circa 2,1 tussen nominale waarde en marktwaarde. Het verschil wordt als agio aangemerkt, dat jaarlijks voor een deel vrijvalt. Als de huidige marktrente stijgt, daalt het agio. Daarmee verbeteren de financieringsratio's. Als de marktrente daalt – wat gelet op de huidige zeer lage stand uiteraard mogelijk is maar hooguit een zeer beperkt effect kan hebben – verslechteren de ratio's (licht).

De overgenomen woningen zijn nagenoeg allemaal verhuurd. De leegstand is beperkt en de mutatiegraad bedraagt gewogen gemiddeld slechts 4,0%. De beperkte leegstand en lage mutatiegraad betekenen een beperkt risico op terugval van inkomsten. Huurharmonisatie bij mutatie is daardoor ook slechts beperkt meegenomen.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) ligt dat anders. Er is maar in zeer beperkte sprake van commercieel onroerend goed in deze transactie. Daarnaast zijn er eenheden onderdeel van de transactie, die zijn aangemerkt als 'overig' (met name parkeerplaatsen, garages en scootmobielplaatsen). Dit risico is erg beperkt in omvang.

De algemene huurontwikkeling kan op termijn wel een belangrijke factor worden. De huren van de over te nemen woningen zijn relatief hoog. De huidige netto huur bedraagt voor de totale portefeuille circa 86% van de maximaal redelijke huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

De wet Eenmalige huurverlaging verplicht corporaties tot huurverlaging voor huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag en een huur boven de aftoppingsgrens betalen. Deze maatregel is alleen van toepassing op DAEB-bezit. Het over te nemen bezit telt relatief veel niet-DAEB woningen.



Operationeel

De ontwikkeling van de organisatie en de implementatie van de over te nemen portefeuille zijn twee afzonderlijke aandachtspunten vanuit operationeel perspectief.

Het operationeel beheer van de over te nemen vastgoedportefeuille wordt door Vestia uitgevoerd tot 1 april 2020. Dit geeft ons voldoende tijd om een gedegen overdracht van het vastgoed en de daarmee gepaard gaande beheeractiviteiten te verzorgen. Wij zijn voornemens zo nodig tijdelijk extra inzet te plegen om de verwachte extra vragen van huurders van Vestia en hun klachten op te vangen. Het aantal door de Wassenaarsche Bouwstichting over te nemen FTE bedraagt 3.

De samenwerking, op termijn leidend tot een fusie, is een antwoord op de vraag of de organisatie op langere termijn voldoende 'body' heeft om de samengestelde portefeuille in twee uiteen liggende gebieden te beheren. Voor de beoogde fusiecorporatie is een uitgangspuntennotitie opgesteld en er hebben in dit verband ook al gesprekken met stakeholders (o.a. de huurdersorganisaties) plaatsgevonden. De implementatie en de samenwerking worden begeleid door KPMG en AKD. In 2021 worden vervolgstappen gezet. De beide Raden van Commissarissen hebben eind 2020 gezamenlijk stappen gezet met betrekking tot de ontwikkeling van de governance van de mogelijke fusieorganisatie.

De over te dragen informatie zoals huurlijsten, gegevens van de woningen zoals grootte, energielabels, woningwaarderingpunten, staat van onderhoud en meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) zijn in het kader van due diligence onderzoek ter voorbereiding van de transactie uitgebreid onder de loep genomen en zo nodig gecorrigeerd. Op basis hiervan kunnen betrouwbare ramingen worden opgesteld.

Door de Brinkgroep is een rapport opgesteld met betrekking tot de staat van onderhoud en de MJOB in opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen. Dat is niet alleen gebruikt bij de waardebepaling, maar heeft ook een adequate MJOB voor het over te nemen bezit opgeleverd.

De financiële impact van de verduurzamingsopgave is tijdens het due diligence onderzoek in kaart gebracht. De uitvoering wordt – in relatie tot de uit de MJOB volgende onderhoudsingrepen – na de overname structureel ingepland over een langere periode, waarbij rekening wordt gehouden met onze organisatorische en financiële draagkracht. De voorbereiding van een verduurzamingsproject van Vestia in de 'Burgemeestersbuurt' in Honselersdijk is door ons overgenomen. Wij bereiden het project voor en voeren het uit conform de eigen standaarden en processen (gebaseerd op de ervaringen met reeds gerealiseerde en vergelijkbare projecten in Wassenaar).



Covid-19

Sinds begin maart 2020 zijn er beperkende maatregelen door de uitbraak van het Covid-19virus 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 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. Het uitstel gaat gepaard met een betalingsregeling voor de huurschuld die zo wordt opgebouwd. Gedeeltelijke kwijtschelding van de schuld is onder voorwaarden bespreekbaar.

Voor particuliere huurders blijft het reguliere beleid met betrekking tot huurbetalingen en –achterstanden gelden. Mede omdat er voor de meeste huurders compenserende inkomensmaatregelen zijn: (gedeeltelijke) werkloosheidsuitkering, bijstand etc. 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. Vooralsnog bieden (fiscale) steunmaatregelen van de rijksoverheid een oplossing en is het beroep op een regeling bij de corporatie in ieder geval zeer beperkt. Bij langdurige inkomensachteruitgang gelden de regels voor huurverlaging of -bevrozing conform het sociaal huurakkoord. Bij een langdurige crisis, tot ver na het vaststellen van dit jaarverslag, nemen de effecten naar verwachting toe en bestaat de kans dat begrote huuraanpassingen onder druk komen te staan. Dat zal 'sectorbreed' aan de orde zijn. Wij houden hier vooralsnog niet concreet rekening mee.

Het werk
gaat door!



Projecten lopen door, maar aannemers 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 zijn de organisatiekosten in 2020 toegenomen. Personeel blijft aan het werk en er zijn geen additionele (reorganisatie) kosten.

Wij hebben al onze processen zo ingericht dat deze met inachtneming van de 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.

Hoewel momenteel er sprake is van een beperkte stijging van de rente, is de beschikbaarheid en de prijs van financiering in overzienbare tijd onzeker.

De concrete impact van Covid-19 op langere termijn is niet in te schatten. Het blijven onzekere tijden, waarbij niet met zekerheid kan worden vastgesteld wanneer Covid-19 onder controle zal zijn en welke invloed het verloop van de crisis uiteindelijk zal hebben op de financiële positie van de corporatie.

De verwachting op basis van de ontwikkeling tot op heden is dat dit voor de onze corporatie niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.



6

Voorraadbeleid, projecten en technisch beheer

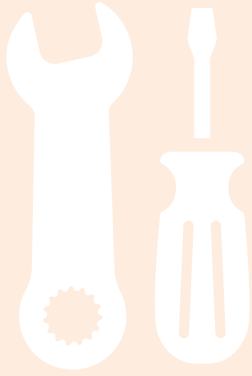
Het voorraadbeleid van de Wassaarsche Bouwstichting is gestoeld op zogenaamde 'product-markt-combinaties' (PMC's) ofwel woningen gekoppeld aan doelgroepen. De voorraad is opgedeeld in 7 categorieën, met elk 'eigen' doelgroep(en), prijs en kwaliteit. De indeling naar PMC's blijkt nog steeds adequaat om ook actuele ontwikkelingen een plek te geven.

In de 'oude' prestatieafspraken (2017-2020) met de gemeente Wassenaar zijn voor 2020 voor de Wassaarsche Bouwstichting de volgende aantallen opgenomen, inclusief 'verkoop onder voorwaarden' (VoV), waarbij de grenzen zijn aangepast aan de actuele huurprijsgrenzen.

Huurprijs in € per maand		< 663	663-737	> 737/VoV	Totaal
Prestatieafspraken					
Bestaande voorraad 2019	aantal	1280	261	328	1869
Toevoeging door nieuwbouw	aantal	40	5	0	45
Omvang beschikbare voorraad	aantal	1320	266	328	1914
Resultaat					
Stand ultimo 2020	aantal	1265	272	422	1959

De stijging in het segment > € 737 komt o.a. door de toename van woningen verkocht onder voorwaarden (108 Koopgarant). Die woningen gaan nagenoeg allemaal naar huurders met een laag middeninkomen, die doorstromen en een start op de koopmarkt kunnen maken. In 2020 zijn in het segment < € 663 12 nieuwbouwwoningen voor starters opgeleverd (project Polanenpark 243).

Een vergelijkbaar project voor 8 starterswoningen (Polanenpark 105) is in voorbereiding. Wij verwachten de start in 2021 en oplevering in 2022. Dit is een aangepast plan na overleg met omwonenden. Wij verwachten geen procedurele belemmeringen.



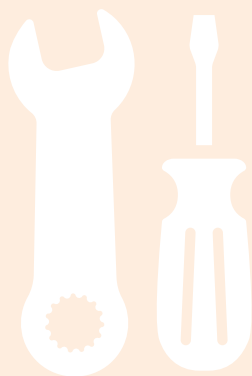
Het grootste nieuwbouwproject is Zorgcampus Poortlaan

Het grootste nieuwbouwproject in voorbereiding is Zorgcampus Poortlaan cluster 2 & 3. Dat betreft sloop-nieuwbouw

op de plek van een voormalig verzorgingshuis met aanleunwoningen. In samenspraak met een plangroep van bewoners uit de buurt is onder leiding van een onafhankelijke externe procesbegeleider een plan gemaakt voor 4 losse gebouwen in een parkachtige omgeving met in totaal 93 woningen. Gelet op het draagvlak in de buurt bestaat het plan uit een mix van sociale huur (30), middeldure huur (44) en koop (19). De omgevingsvergunning is aangevraagd. De verwachte start van de sloop van de huidige opstallen kan medio 2021 starten en de oplevering van de nieuwbouw staat gepland voor 2023. Voor de middeldure huur is een belegger geselecteerd. De laatste 'reguliere' huurders van voormalige aanleunwoningen zijn in het 1e kwartaal 2019 op basis van een sociaal plan uitgeplaatst. Ondanks de goede voorbereiding inclusief participatie verwachten wij bezwaren uit de buurt, gericht op het parkeren. Hoewel wij veel meer parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren dan in de oude situatie is dit voor een deel van de buurt niet genoeg.

Daarmee lijkt de 'koek' voor nieuwbouw in Wassenaar zo'n beetje op. Er zijn nog wel locaties, maar daar sluit de gemeente of de ontwikkelaar corporaties voor uit (herontwikkeling Den Deylschool en ANWB) of prefereert de gemeente om eerst zelf scenariostudies uit te gaan voeren, waarbij het nog niet duidelijk is welke rol de corporaties krijgen (Kerkehout, gemeentewerf). Een oorspronkelijke transformatie voor een vorm van beschermd wonen is van de baan. Het pand is in 2020 door de gemeente op de markt aangeboden en verkocht. Een ander plan ('Twee Stokstaartjes') op basis van een burgerinitiatief van de werkgroep wonen van de Federatie Wassenaarse Ouderenorganisaties is onderdeel van de gemeentelijke scenariostudie voor de gemeentewerf. De inzet van de corporatie bij burgerinitiatieven 'Stokstaartjes' en 'Kerkehout' heeft er wel aan bijgedragen dat (sociale) woningbouw op de desbetreffende locaties onderdeel is van de scenariostudies die de gemeente laat maken.

Per saldo lijkt in Wassenaar de bestuurlijke en fysieke ruimte om nieuwbouw te realiseren, beperkt en kost het in ieder geval heel veel tijd, moeite en doorzettingskracht om plannen te maken én gerealiseerd te krijgen.



Energiebesparende maatregelen

In 2020 zijn twee grote verduurzamingsprojecten in uitvoering genomen: Duivenvoorde en Kerkehout (cluster 1). Het gaat in totaal om circa 300 woningen. De totale investering bedraagt ruim € 11 mln.

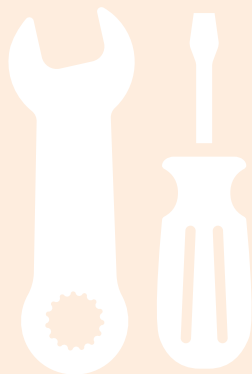
Het project Duivenvoorde is eind 2020 opgeleverd. Kerkehout loopt door, cluster 1 wordt in 2021 opgeleverd en aansluitend wordt gestart met de clusters 2 & 3, die in 2020 zijn voorbereid. Beide projecten zijn goed en binnen de budgetten uitgevoerd. Voor Kerkehout cluster 2 & 3 verwachten wij een prijsafsprake te maken vergelijkbaar met cluster 1.

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%. Eind 2020 is de doelstelling 'gemiddeld label B' gerealiseerd. Het streven was dit in 2021 te bereiken.

Stand ultimo					
Stand per ultimo	2017	2018	2019	2020	Aantal
Label B of hoger	27%	38%	43%	54%	977
Label C	34%	34%	32%	32%	586
Label D of lager	40%	28%	25%	14%	261

Overzicht lopende projecten (bedragen in € x 1.000 inclusief BTW)

Omschrijving	Uit te voeren	Budget	Stand van zaken
Duivenvoorde	2020-2020	5.449	Afgerond
Kerkehout cluster 1	2020-2021	5.970	Uitvoering op schema
Kerkehout cluster 2 & 3	2021-2023		
Zorgcampus cluster 2 & 3 woningen	2021-2023	6.800	Alleen 30 eenheden sociale huur Aanvraag omgevingsvergunning loopt
Polanenpark 243	2019-2020	1.800	Opgeleverd en verhuurd
Polanenpark 105	2021-2022	1.800	Aanvraag omgevingsvergunning loopt



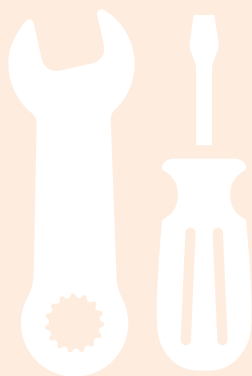
Risicomanagement projecten

Door een goede voorbereiding worden risico's beperkt. Projecten worden doorgesproken met betrokkenen zoals huurders, gemeente en omwonenden. Budgetten worden vooraf op basis van de feitelijke plannen getoetst. Gunning vindt in principe plaats tegen de laagste prijs, waarbij die prijs niet hoger mag zijn dan het vooraf berekende budget. In een 'opgaande' markt met schaarsten (leveranciers/materialen) staat dit uitgangspunt onder druk. Meerwerk kan nooit worden uitgesloten, maar een goede voorbereiding vertaalt zich meestal in weinig extra kosten. Resterende risico's zijn onvoorziene tegenvallers bij de uitvoering.

In onderstaande tabel zijn de risico's opgesplitst naar de verschillende projectfasen.

	Plan	Budget	Procedure	Uitvoering	Opmerkingen
Energiebesparende maatregelen Duivenvoorde					opgeleverd
Energiebesparende maatregelen Kerkehout cluster 1					€ 200.000 meerwerk; valt binnen het budget
Energiebesparende maatregelen Kerkehout cluster 2 & 3					in voorbereiding
Zorgcampus cluster 2 & 3					verwachten bezwaren op basis van discussie over parkeren
Polanenpark 243					opgeleverd en verhuurd
Polanenpark 105					budget gebaseerd op 243

Een korte toelichting bij ons grootste nieuwbouwproject vanuit risicoperspectief, Zorgcampus Poortlaan cluster 2 & 3. Op dit moment rekenen wij met een totale investering van circa € 24 mln. inclusief BTW en verwachte opbrengsten circa € 28 mln. Het verschil is de inbrengwaarde van grond en de opstallen.



Vanwege de ontwikkeling van zowel DAEB als niet-DAEB woningen is de ontwikkeling van dit project ondergebracht bij WaBS Vastgoed BV. Vanuit de TI worden grond en opstellen ingebracht. Aan het eind van het proces worden de sociale huurwoningen aan de TI geleverd.

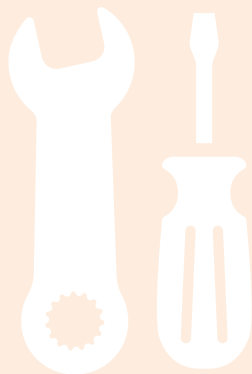
De verwachting is dat op basis van deze verrekening en de externe inkomsten in het kader van dit project binnen WaBS Vastgoed BV slechts beperkte additionele financiering voor de sociale huurwoningen nodig is. De investering in de sociale huurwoningen komt terug in de DAEB-voorraad. De risico's voor ons worden geminimaliseerd door aan de 'voorkant' een overeenkomst met de aannemer te sluiten over een vaste aanneemsom en bijbehorende verrekeningen en aan de 'achterkant' contracten te sluiten over de opbrengsten van de verkopen aan belegger en individuele kopers, inclusief een regeling dat niet verkochte woningen omgezet kunnen worden in middeldure huur. Wij vragen ook om een afbouwverzekering. De goede voorbereiding dient zich 'uit te betalen' in het voorkomen van meerwerk en claims. Dat is ons tot op heden bij alle projecten gelukt, ook al zijn wij in het verleden met faillissementen geconfronteerd.

Planmatig onderhoud

Dit 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		2.215
Overheveling uit 2019	150	
Aanvullend begrote werkzaamheden	0	
Totaal budget 2020		2.365
Opdrachten	1.537	
Vervangingen (ketels, badkamers, keukens) begroot	250	
Vervangingen additioneel (in vervolg op duurzaamheidsprojecten)	160	
Totaal lasten planmatig onderhoud 2020		1.947
Positief resultaat t.o.v. budget		418
Niet uit te voeren	237	
Doorschuif naar 2021	112	
Additionele uitgaven	0	
Resultaat op aanbesteding	69	
Totaal specificatie resultaat		418



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. De post vervangingen fungeert in de praktijk als een stelpost. Zonder deze post is het resultaat op aanbestedingen nog steeds zo'n 7% van de uitgaven. Genoeg om scherp op te blijven.

Bestedingen planmatig onderhoud (x € 1.000)

Werkzaamheid	Begroot	Uitgaven	Doorschuif 2020	Niet uit te voeren	Resultaat
Schilderwerk en houtrotreparaties	967	842	0	96	29
Gevelonderhoud	67	39	0	15	13
Daken en goten	39	30	0	5	4
Installaties	230	145	15	9	61
Contractonderhoud	511	411	0	96	4
Vervangingen	442	410	97	0	- 65
Overig onderhoud	109	70	0	16	23
Totaal	2.365	1.947	112	237	69

Mutatieonderhoud

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, keukens, 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 2020	stuks	29	19	45	10	112
Gemiddelde uitgaven	€	552	2.506	17.616	47.862	12.018
Gemiddelde investering	€	193	144	9.429	26.850	6.260
Gemiddelde uitgaven	€	359	2.362	8.187	21.012	5.758
Technische leegstand	dagen	2	6	29	36	17
Verhuur leegstand	dagen	12	10	4	4	7
Aantal begroot 2020	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 2019	stuks	49	26	41	9	125
Gemiddelde uitgaven	€	1.174	3.226	16.697	39.486	9.451
Gemiddelde kosten	€	1.174	3.172	11.204	26.488	6.702

Na een piek in 2019 is het aantal mutaties weer met ca. 10% gedaald. Relatief meer B- en C-mutaties en minder A-mutaties, wat gevolgen heeft voor de gemiddelde uitgaven. Het te activeren deel van de uitgaven is gestegen van ruim 30% naar 50%. Dat betreft met name maatregelen in het kader van energetische besparingen bij C- en R-mutaties. De stijging van de uitgaven met R-mutaties is aanzienlijk (+ 25%) wat onder andere te maken heeft met na-isoleren van vloeren en gasloos koken.

Stroomlijnen van het mutatieproces heeft er toe geleid dat de mutatieleegstand beperkt is ook in tijden van Covid-19 maatregelen. De verhuurleegstand is wat hoger door terughoudendheid gedurende de eerste weken van de lock-down in het voorjaar van 2020.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)

Totale uitgaven van in 2020 opgeleverde woningen		1.346
Uitgaven in 2020 van in 2019 opgeleverde woningen en uitgaven voor nog niet opgeleverde woningen -/- door te berekenen kosten	52	
Totale uitgaven mutatie		1.398
Rechtstreeks geactiveerde investeringen	701	
Ten laste van het resultaat		697

De totale uitgaven voor mutaties zijn zo'n 17% hoger dan in 2019, maar door de te activeren investeringen liggen de kosten ten laste van de exploitatie iets onder het niveau van 2019.

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2020 bedraagt 2.764 (2,29% t.o.v. 2019) en ligt daarmee boven het begrote aantal (2.500). De gemiddelde kosten bedragen € 228 (2019: € 229). In de begroting was rekening gehouden met € 200 per verzoek. De uitgaven bedragen € 630.000 (begroot € 500.000).

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 complexgroepen aanschuiven. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Op verzoek van een bewonerscommissie of complexgroep is het ook mogelijk om in overleg met een van de woonconsulenten zaken aangaande de wijk of het complex te bespreken. Door Covid-19 hebben deze overleggen in 2020 niet plaatsgevonden.

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 ook in 2020 overleg is gevoerd.





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. 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 2020 vijf 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 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. In 2020 zijn geen gevallen van woonfraude geconstateerd.

Overlast

Het aantal overlastmeldingen is ten opzichte van de afgelopen drie jaar fors gestegen. Wij merken daarnaast 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. De toename van mensen met dementie waarvoor niet direct plaats is in een aangepaste woonvorm levert voor omwonenden soms gedurende langere tijd overlast op. Ook bij het huisvesten van statushouders merken wij dat er onder de huurders vanwege cultuurverschillen over het algemeen weinig tolerantie en verdraagzaamheid is ten opzichte van elkaar.



Voor een efficiënte aanpak van dit soort klachten is een nauwe samenwerking en een gezamenlijke aanpak van de diverse partijen van cruciaal belang. Wanneer het gaat om het delen van informatie speelt de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming) die sinds 25 mei 2018 van toepassing is, de samenwerkingspartners soms parten. Door deelname van de corporatie aan verschillende overleggen, zoals het signaleringsoverleg en het leefbaarheidsoverleg, maar nog meer door het aangaan van directe samenwerkingsverbanden met diverse partijen, proberen wij in een casus door korte lijnen tot pragmatische oplossingen te komen voor een probleem. Voor de minder complexe problematiek onderzoeken wij in 2021 samen met de gemeente Wassenaar en politie de mogelijkheid voor bewoners om buurtbemiddeling in te schakelen.

Als gevolg van COVID-19 en alle daarmee gepaard gaande maatregelen zijn het afgelopen jaar minder huisbezoeken gedaan en/of gesprekken in kantoor gevoerd. Ook is de sociale controle tussen huurders onderling sterk afgenomen. Het risico bestaat dat daardoor meer dan gebruikelijk huurders (met welke problematiek dan ook) tussen wal en schip vallen en onopgemerkt blijven.

Soort overlast	2017	2018	2019	2020
Sociale klachten	46	48	49	70
Geluid	33	20	18	47
Burenruzie	16	24	12	22
Agressie	1	4	0	3
Bedreiging	5	2	2	1
Vandalisme	1	1	2	0
Stank	1	6	3	8
Ongedierte	8	4	3	1
Wanbewoning	3	4	3	7
Drugs/alcoholisme	0	0	1	1
Tuin	10	16	13	17
Totaal	124	129	106	177



Leefbaarheid

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 kleine reparaties verricht. Tevens signaleert hij woon- en gedragsproblematiek bij bewoners. Hierover neemt hij dan contact op met de woonconsulenten. Het kan gaan om bewoners met dementie, maar ook om vervuiling van woningen of de zogeheten hoarders (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-corporaties is ingezet, is ook in 2020 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen zoals een verhoogde toiletput, drempelhulpen, extra trappleuning 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 scootmobiel 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 verband met de toekomstige sloop in 2017 gestart met het verhuren van leegstaande appartementen in het kader van de Leegstandwet. In 2020 zijn er acht appartementen verhuurd met een leegstandwetcontract. De looptijd van deze contracten is tot uiterlijk 1 juli 2021. De sloop van het complex staat gepland voor de 2e helft 2021.

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

Dankzij extra aandacht en inspanningen hebben wij in de 1e helft van 2020 huurachterstanden enigszins terug kunnen dringen. Vermoedelijk mede onder invloed van Covid-19 zien wij in het 2e half jaar het aantal huurders met huurachterstand en het totale bedrag aan huurachterstand licht oplopen. Een (klein) deel van de huurders heeft te maken heeft gekregen met inkomensdaling. Bedroeg de huurachterstand per 31 december 2019 0,89 % van de jaarhuur, per 31 december 2020 bedroeg de huurachterstand 0,88% van de jaarhuur.

Huurders met betalingsproblematiek worden 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. Daarnaast heeft er in 2020 een pilot 'vroegsignalering' plaatsgevonden. In deze aanpak werken gemeente, woningcorporaties en bedrijven, zoals energiebedrijven en ziektekostenverzekeraars samen om betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium te signaleren. Met ingang van 1 januari 2021 is de Wet op de schuldhulpverlening van kracht geworden. Daarmee wordt de pilot omgezet in een blijvende werkwijze.

Huurachterstanden

	Aantal				€			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
1 maand	66	69	55	63	22.583	22.331	23.583	21.779
2 maanden	15	17	19	10	18.176	18.242	20.238	10.512
3 maanden	10	4	6	5	16.402	6.277	10.556	11.261
> 3 maanden	25	27	17	25	104.513	109.938	78.796	83.453
Totaal	116	117	97	98	161.674	156.787	133.174	127.005



Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen*	Aantal huurders	Huurachterstand
Betalingsregeling	30	€ 31.079
Budgetbeheer/bewindvoering	14	€ 54.842
WSNP	1	€ 4.229
Deurwaarder	41	€ 16.740
Totaal	80	€ 106.890

*Een aantal huurders komt in meerdere maatregelen voor, waardoor er sprake is van dubbelstellingen in de bedragen.

De extra inspanningen op het gebied van bewaken en voorkomen huurachterstanden hebben er toe geleid dat wij met praktisch alle huurders die een huurachterstand hebben direct contact hebben en daar waar mogelijk een betalingsregeling afspreken. In de maand december hebben wij nog een succesvolle slepersactie gehouden. Huurders die consequent de huur te laat betalen hebben een betalingsregeling aangeboden gekregen om deze achterstand in te lopen. Met circa 40 van de 50 huurders is een betalingsregeling afgesproken. De overige tien huurders zijn doorgestuurd naar de deurwaarder.

Het aantal huurders dat beschermingsbewind of budgetbeheer aanvraagt en toegekend krijgt is gelijk gebleven. 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. Ultimo 2020 zit een huurder in de WSNP, twee minder dan vorig jaar. Voor drie huurders is WSNP aangevraagd. Het aantal huurders dat naar de deurwaarder is doorgestuurd is in 2020 gestegen van 32 naar 41 huurders.

Ontruimingen

In 2020 heeft één ontruiming plaatsgevonden. Huurder had een huurachterstand. Bovendien werd vanuit deze woning drugs verkocht.

9

Verhuurbeleid

Het aantal mutaties en verhuringen (111) is licht gestegen ten opzichte van de vorige twee jaren (103 in 2019 respectievelijk 107 in 2020). In Wassenaar gaat het om 108 verhuringen, in Voorschoten een en Leidschendam-Voorburg twee. Het merendeel van de verhuringen betrof een woning met een sociale huurprijs (< € 737,14). Acht woningen zijn tijdelijk verhuurd, in het kader van de Leegstandswet. 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 2020 zijn dertien woningen via directe bemiddeling (inclusief vier woningen voor statushouders en ex AMV-ers) toegewezen en acht via een directiebesluit. Er zijn 47 woningen verhuurd aan starters, 63 aan doorstromers. Het overgrote deel van de huurders (62%) is afkomstig uit Wassenaar.

Herkomst verhuringen alle verhuringen

Plaats	Starters	Doorstromers	Totaal
Wassenaar	34	35	69
Den Haag	3	17	20
Overig Haaglanden	1	3	4
Buiten Haaglanden	9	9	18
Totaal	47	63	111

In de tabel hierboven zijn ook de verhuringen buiten Wassenaar opgenomen. Ten opzichte van vorig jaar is een afname te zien van woningzoekenden uit Wassenaar die een woning in Wassenaar zijn gaan huren. In 2019 werd 68% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Wassenaaarse woningzoekenden, in 2020 was dit 62%.

Toelichting inkomensgrenzen (grenswaarden)

Huishoudgrootte	Minima	Overig HT doelgroep	Lage middeninkomens
Eenpersoon < AOW leeftijd	16.650	23.225	39.055
Eenpersoon >AOW leeftijd	18.350	23.175	39.055
Meerpersonen < AOW leeftijd	21.575	31.550	43.574
Meerpersonen > AOW leeftijd	24.475	31.475	43.574

Inkomensklasse	Aantal 2019	% van verhuringen 2019	Aantal 2020	% van verhuringen 2020
Minima	33	29	40	36
Overig HT doelgroep	20	21	23	21
Lage middeninkomens	40	38	35	32
Hogere inkomens	13	12	13	12
Totaal	106	100	111	100

Verhuringen naar doelgroep

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

Verhuringen eenpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse in euro/maand				
Leeftijd hoofdbewoner		< 432	432-663	663-737	> 737	Totaal
< AOW leeftijd	< 23.225	8	28	0	0	36
	> 23.225	1	1	3	1	6
> AOW leeftijd	< 23.175	1	15	0	0	16
	> 23.175	2	6	3	3	15
Totaal		12	50	6	4	72

Verhuringen meerpersoonshuishoudens	Bruto inkomen €/jaar	Huurklasse in euro/maand				
Leeftijd hoofdbewoner		< 432	432-663	663-737	> 737	Totaal
< AOW leeftijd	< 31.550	0	7	0	0	7
	> 31.550	0	3	19	2	24
> AOW leeftijd	< 31.475	0	4	0	0	4
	> 31.475	0	0	0	4	4
Totaal		0	14	19	6	39

Ten opzichte van 2019 zijn er meer woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (2020: 65% van alle verhuringen, in 2019 58%). Dit wordt voor een deel veroorzaakt door het relatief grote aantal seniorenwoningen dat in 2020 is verhuurd (43). 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.

Primaire doelgroep

In 2020 is 63% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens (€ 737,14) toegewezen aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

In 2020 is Polanenpark 245 opgeleverd en zijn de 12 woningen verhuurd aan alleenstaande starters. Wij hebben de regionale/lokale afspraak dat 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens aan de primaire doelgroep wordt verhuurd niet gehaald. In absolute getallen gaat het hier om 8 woningen over het gehele jaar die niet aan de primaire doelgroep zijn verhuurd, maar aan een van de andere doelgroepen.



Europaregeling

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 € 39.055, 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% betreft vrije toewijzingsruimte.

In 2020 zijn 90 woningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (89%). Acht woningen (8%) zijn toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. Drie woningen zijn toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven € 43.574.

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 € 619,01 en voor 3 of meer persoonshuishoudens € 663,40. In 2020 zijn 63 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 (< € 737,14) 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 2020 zijn 22 woningen (22% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: vijftien woningen aan starters, een woning aan senioren en vijf woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout. Ook de collega-corporatie heeft woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Gezamenlijk is 22% van de vrijkomende sociale woningen in de gemeente Wassenaar verhuurd via lokaal maatwerk.



Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders bedroeg in 2020 19 personen. Vanuit de taakstelling 2019 was er een voorstand van zes personen. In het 1e halfjaar zijn door de beide corporaties in totaal vijftien personen gehuisvest. De gemeente Voorschoten heeft de gemeente Wassenaar gevraagd om een deel van haar taakstelling over te nemen, daar men in Voorschoten een grote achterstand heeft. De gemeente Wassenaar heeft hiermee ingestemd. Wassenaar heeft in het 1e halfjaar vier personen ten behoeve van de taakstelling Voorschoten gehuisvest.

Eind 3e kwartaal was de taakstelling voor het gehele jaar 2020 behaald. Het jaar werd afgesloten met een voorstand van drie personen. Vanuit het ministerie werd aangegeven dat de taakstelling voor het 1e halfjaar 2021 een verdubbeling van de eerste prognose zal geven. De definitieve taakstelling 1e halfjaar 2021 is uitgekomen op 21 personen. Gezien de verdubbeling van de taakstelling is de gemeente gevraagd mee te denken over huisvestingsmogelijkheden voor de statushouders, anders dan in het bezit van de beide corporaties. Dit om de druk op de vrijkomende sociale woningen niet extra te verhogen.

Huurverhoging

Wij streven naar een gematigde huurontwikkeling voor de meeste huishoudens, waarbij niet meer dan inflatie het uitgangspunt is. Het inflatiepercentage voor de huurverhoging 2020 is door de overheid vastgesteld op 2,6%. Wettelijk zouden de huren over 2020 gemiddeld met 5,1% (inflatie + 2,5%) verhoogd mogen worden. Evenals de twee voorgaande jaren is in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast en is gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging met een gemiddeld huurverhogingspercentage gelijk aan het inflatiepercentage (huurverhogingspercentage afhankelijk van de hoogte van de huidige huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur).

Gedifferentieerde huurverhogingspercentages per 1 juli 2020

% huidige huur van maximaal redelijk	aandeel woningen	huurstijging
< 60%	20%	3,0%
tussen 60% en 90%	64%	2,6%
Boven 90%	6%	2,0%

Huurcommissie

In 2020 zijn er geen zaken gemeld bij de Huurcommissie.

Geschillencommissie

In 2020 zijn er geen geschillen aanhangig gemaakt bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

10

Beheer voor derden

De Wassenaarsche 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 waterleiding bedrijf Dunea. Het beheer betreft het voeren van de huuradministratie en het plannen en begeleiden van het onderhoud. Het beheer voor derden is administratief en juridisch ondergebracht binnen de aparte entiteit WaB Services B.V. De inzet van de medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting vindt plaats tegen marktconforme tarieven.

In 2020 is voor dit beheer € 8.560 doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (circa 0,1 fte).

	2018	2019	2020
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	32	32	32
Omzet	€ 22.700	€ 32.700	€ 24.400

11

Personeel en organisatie

Mensen maken de organisatie. Goede, gemotiveerde medewerkers zijn belangrijk. De Wassaarsche 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. Met de aankoop van woningen in het Westland en de samenwerking en op termijn fusie met Wonen Wateringen krijgt de organisatie een grotere omvang en neemt de kwetsbaarheid af.

Het aantal personeelsleden is ten opzichte van 2019 met 1 gedaald (van 24 naar 23). Vijf collega's hebben de organisatie in 2020 verlaten. Daar zijn vier nieuwe medewerkers voor in de plaats gekomen. 56% van de medewerkers is vrouw en 61% van de medewerkers werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het managementteam van drie leden telt een vrouw. De gemiddelde leeftijd is 47,8 jaar, een forse daling ten opzichte van 2019 (51,3).

Fte per functiegebied per ultimo	2017	2018	2019	2020
Directie en ondersteuning	2,9	2,9	2,6	1,8
Financiën en administratie	3,1	3,1	2,1	3,0
Projecten en planmatig onderhoud	4,3	4,5	3,3	3,4
Woonbedrijf	9,6	9,7	11,7	11,3
Totaal	19,9	20,2	19,7	19,5

Binnen de formatie van het woonbedrijf zijn 2,9 fte werkzaam bij de servicedienst, waarvan 1,0 fte betrekking heeft op huismeestertaken.

De overname van de woningen van Vestia leidt tot een groei van de formatie met 5 fte in de loop van 2021.



Opleidingen

Verschillende medewerkers hebben een opleiding of training gevolgd en met goed gevolg afgesloten. De uitgaven voor opleidingen in 2020 bedragen € 18.545 (2019 € 26.445).

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.

	2017	2018	2019	2020
Gemiddeld ziekteverzuim in %	3,5	6,2	5,9	3,4
Kort verzuim	1,0	0,8	0,6	0,5
Middel verzuim	0,7	1,5	0,8	0,6
Lang verzuim	1,8	3,9	4,5	2,3

In 2020 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 2020 is tijdens die bijeenkomsten gesproken over: jaarverslag, begroting, kwaliteitsbeleid (resultaten KWH-metingen), projecten, overname woning Vestia 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. Dit was door Covid-19 in 2020 niet mogelijk.

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 2019 is de vermogenspositie van de corporatie in 2020 aanzienlijk veranderd. Zoals al eerder beschreven is per 31-12-2020 een grote vastgoed- en leningenportefeuille overgenomen van Vestia. Deze overname wordt bestempeld als een activa-passiva transactie, activa en leningen zijn verkregen tegen actuele waarde.

Deze overname van vastgoed betreft 760 woningen en 167 overige eenheden in het Gemeente Westland, voor totaal van € 142,835 mln. De leningenportefeuille is tegen dezelfde marktwaarde overgenomen als het vastgoed. Dit resulteert in lagere solvabiliteit en een netto hogere leningenportefeuille ultimo 2020 ten opzichte van 2019.

De netto kasstromen zijn per saldo gedaald door met name lagere verkoopopbrengsten en hogere projectuitgaven. Ondanks de lagere huurinkomsten zijn de uitgaven voor het operationele beheer gedaald door lagere uitgaven aan belastingen. De uitgaven aan projecten zijn toegenomen en komen gedeeltelijk terug in de waardestijging van het vastgoed. De individuele woningverkoop uit bestaand bezit zijn in 2020 lager dan verwacht, 7 versus 10. Daarnaast zijn 46 niet-DAEB woningen in Leidschendam en Voorschoten verkocht en is één BOG object verkocht. In Wassenaar is één woning aangekocht.

Deze financiële paragraaf en de daarin opgenomen prognoses zijn gebaseerd op de actuele stand van zaken. De verwerving van het vastgoed in het gemeente Westland is hierin opgenomen.

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 2020 gerealiseerd. Dat biedt ruimte voor de investerings-opgave, opvangen van externe renteontwikkelingen. De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2020 2,3 dat is boven de norm (1,4).



Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom conform de meerjarenbegroting 2021 en is inclusief het overgenomen bezit.

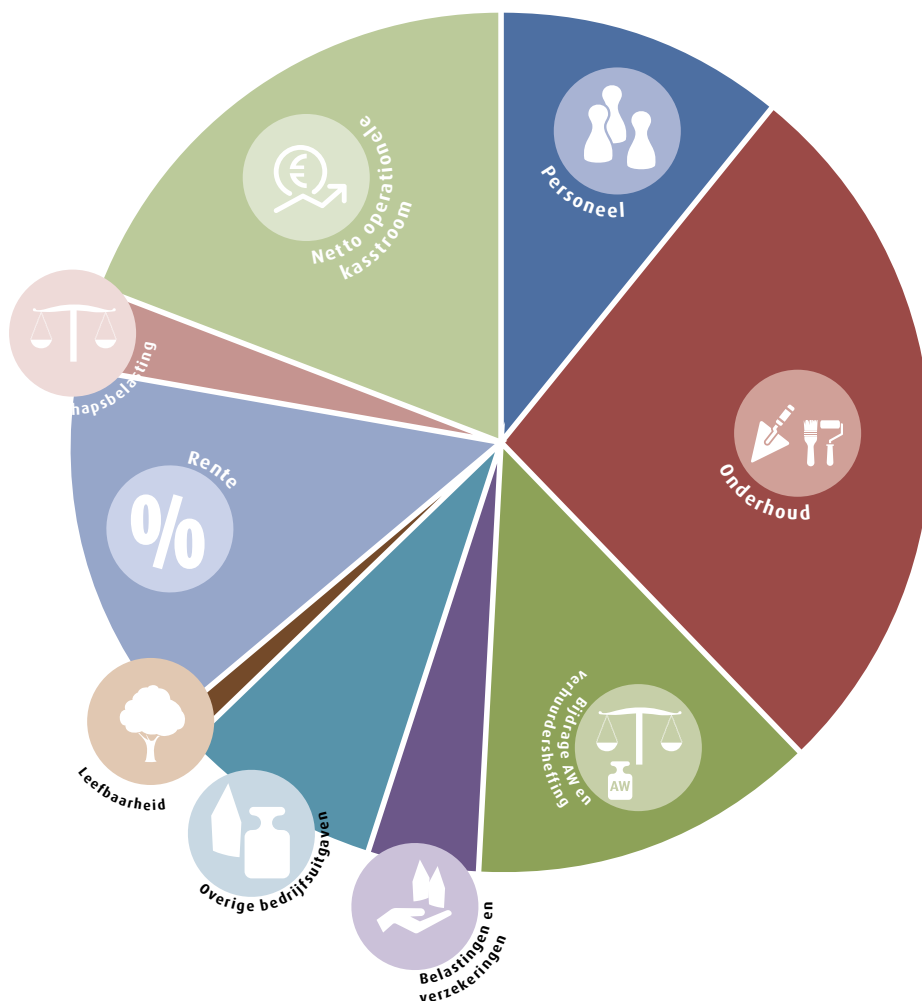
x € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	9.018	8.244	8.462	8.756	8.434
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.897	4.449	4.276	4.051	3.914
Netto operationele kasstroom (incl. rente)	4.121	3.795	4.186	4.705	4.520
ICR**	1,84	1,85	1,97	2,16	2,15

**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 en is, naar best mogelijke inschatting, rekening gehouden met het wettelijke recht van eenmalige huurverlaging.

Onderstaande grafiek maakt duidelijk waar elke binnenkomende euro huur aan wordt besteed.

Uitgaven per euro huur 2020	
Personeel	€ 0,11
Onderhoud	€ 0,27
Bijdrage AW en verhuurdersheffing	€ 0,13
Belastingen en verzekeringen	€ 0,04
Overige bedrijfsuitgaven	€ 0,08
Leefbaarheid	€ 0,00
Rente	€ 0,14
Vennootschapsbelasting	€ 0,03
Netto operationele kasstroom	€ 0,19





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 24%). Dat aandeel is lager door terug ontvangen vennootschapsbelasting 2018. Van iedere euro huur wordt 48% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven.

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 2020 € 77.000 uitgegeven aan externe controlekosten over 2019. De interne belasting voor de organisatie is hierin niet meegenomen.

De uitgaven voor de overname van het vastgoed in gemeente Westland is tevens niet meegenomen in bovenstaand overzicht omdat deze toegerekend zijn aan de aankoop. Totale uitgaven voor de transactie bedroegen in 2020 € 0,5 mln., zijnde 0,3% van de waarde van het vastgoed (€ 143 mln.).

Financieel resultaat 2020

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 € 6,0 mln. ten opzichte van 2019 is dit een daling van €1,0 mln.

Het grootste deel van dat verschil komt door een daling van de huurinkomsten. Dat komt door verkoop van complexen in Leidschendam en Voorschoten. De oplevering van een nieuwbouwcomplex en de gemiddelde jaarlijkse huurstijging 2,6% zorgen een positieve bijdrage aan huurinkomsten.



De operationele lasten zijn per saldo gestegen met € 688.000. De lasten onderhoud zijn gestegen met € 258.000, de overige lasten zijn gestegen met € 193.000 en overige organisatiekosten met € 315.000 en lasten verhuur en beheer en beheer voor derden zijn met € 8.000 resp. € 6.000 gestegen. Uitgaven aan leefbaarheid en lasten servicekosten zijn in totaal met € 92.000 gedaald.

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn met € 276.100 gedaald door een lagere rente voor herfinancieringen en aflossingen. De gemiddelde rentevoet van onze financieringen is gedaald naar 2,46% (was 2,48% in 2019).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat is gestegen door verkoop van complexen in Leidschendam en Voorschoten 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 2020 weerspiegelt de gestegen (markt)waarde van het bezit en de genomen onrendabele 'toppen' als gevolg van investeringsbeslissingen in Kerkehout en voorgeschreven desinvesteringen bij groot onderhoud. De ongerealiseerde waardeveranderingen komen door wijzigingen in huurniveaus en sterk gestegen verwachte marktomstandigheden.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening (€ 8,2 mln.), het positief belastingresultaat voorgaande jaren (€ 0,8 mln.) en de acute vennootschapsbelasting 2020 (€ 1,0 mln.). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake van is van een betalende positie en een flinke toename in de latente belastingvoorziening. De aangifte 2018 is in 2020 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.

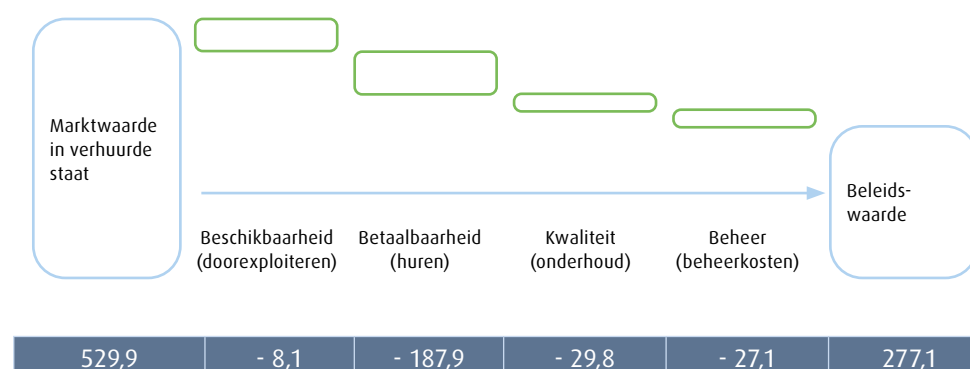
Eind 2020 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting vastgoed overgenomen in de Gemeente Westland ter waarde van € 142,8 mln. Dit bezit is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze overname is gefinancierd met overname van leningen van Vestia, met dezelfde marktwaarde als het vastgoed (€ 142,8 mln.). De totale nominale hoofdsom van deze leningen bedraagt € 65,7 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde is als agio opgenomen in de balans als vreemd vermogen.

Het totale vermogen bedraagt € 578 mln. waarvan – overeenkomstig de aard van ons bedrijf – 98% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De rest betreft de bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 203,9 mln. aan schulden, waarvan € 126,7 mln. met looptijd > 1 jaar en € 30,0 mln. en € 77,2 aan agio op de overgenomen leningen van Vestia. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2020 € 312 mln. ofwel 54% van het balanstotaal. Dat is € 12 miljoen hoger dan eind 2019.



Beleidswaarde

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 discontinuïteit-ratio). Hieronder zijn de vier stappen voor 2020 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 door-geëxploiteerd. 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. Met deze streefhuur zullen deze woningen in aanmerking komen voor verhuurdersheffing (totaal effect 32,6 mln.).
3. Eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoud conform handboek.
4. Eigen beheerkosten in plaats van beheerkosten conform handboek.

Vermogensontwikkeling 2021 – 2025

Voor de komende jaren geeft de volgende tabel de verwachte vermogensontwikkeling op basis van marktwaarde aan. Deze verwachting is gebaseerd op de stand van het vermogen ultimo 2020 en de prognoses uit de begroting 2021. Hierbij is het overgenomen bezit in opgenomen. De overname van het Vestia bezit is geheel gefinancierd met overgenomen leningen waardoor de solvabiliteit is gedaald.

(in mln.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eigen vermogen	312	320	332	344	357	373
Leningen o/g nominaal	138	135	139	138	137	146
Totaal vermogen	578	583	600	611	625	650
Solvabiliteit	54%	55%	55%	56%	57%	57%



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 2020 53,9% op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 18,1%

Rendement op vermogen

Het rendement is gebaseerd op vastgoed gerelateerde kasstromen (direct) en waardeontwikkeling (indirect) ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Over 2020 was het totale rendement 8,7% waarvan 2,0% als direct en 6,7% als indirect rendement (2019 respectievelijk 2,6% en 3,9%). 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 (0,4%). 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 2020 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld op de business risico's alsmede de financiële ratio's. Daarnaast zijn ook de ratio's, rekening houdend met de overname van het bezit in de gemeente Westland, opnieuw beoordeeld door Aw en WSW. 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 2021 – 2025 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie binnen de WSW kaders blijft.

Financiële ratio's	WSW norm	2020	2021	2022-2025
ICR*	Minimaal 1,4	2,33	1,84	2,03
Loan to Value**	Maximaal 85%	49,7	49,9	50,8
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	18,1	17,1	20,5
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	40,4	40,4	40,0
Onderpandratio*****	Maximaal 70%	57,5	51,9	46,6

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

** Gebaseerd op opgegeven leningenportefeuille en prognose beleidswaarde

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

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

***** Gebaseerd op marktwaarde geborgde leningen ten opzichte van marktwaarde DAEB bezit



Aw en WSW hebben ingestemd met de overname van het vastgoed in de Gemeente Westland en de leningenportefeuille van Vestia. De vlotte behandeling van de formele verzoeken van de Wassenarsche Bouwstichting voor instemming, heeft geleidt tot levering op 31 december 2020.

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 2020 zijn geen open posities ingenomen met 'kort geld' (looptijd < 1 jaar).

In 2020 heeft de verkoop van de complexen in Leidschendam en Voorschoten, investeringen in nieuwbouw en aankoop ertoe geleidt dat in 2020 geen aanvullende financiering is aangetrokken voor de activiteiten in Wassenaar. Eén lening van € 6,0 mln. is afgelost en twee variabele hoofdsom- leningen met restant hoofdsom à € 5,3 mln. zijn afgelost.

De overname van het bezit in de Gemeente Westland is gefinancierd met de overname van leningen van nominaal € 65,7 miljoen en marktwaarde € 143 mln. en bestaat uit tien leningen (7 fixe-rate, 1 annuïtaire en 2 basisrenteleningen). Daarnaast is een aanvullende fixe financiering aangetrokken van € 4,2 mln. voor de verwachte overdrachtsbelasting.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2020 betaalde en transitorische rente) bedraagt 2,46% (2019 2,48%).

Leningenportefeuille

De Wassenarsche Bouwstichting heeft het overgrote deel van haar financieringsbehoefte ingedeckt via langlopende leningen. De totale leningenportefeuille is gespreid opgebouwd, waarbij met name de overgenomen leningenportefeuille een (zeer) lange looptijd heeft. De nominale stand van de leningen bedraagt eind 2020 € 137,72 mln. (€ 79,12 mln. in 2019). De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is met deze overname van leningen gestegen naar 12,2 jaar (2019: 3,7 jaar).



Verloop leningenportefeuille 2020	(in miljoen)
Beginstand 1-1-2020	79,12
Aflossing 2020	- 11,30
Tussenstand	67,82
Overname leningen Vestia (ultimo 2020)	65,70
Opname aanvullende financiering (ultimo 2020)	4,20
Eindstand	137,72

De overgenomen leningen van Vestia zijn onderdeel van een 'activa-passiva'-transactie waarbij de waarde van activa gelijk was aan de waarde van de passiva, de overgenomen leningen.

De marktwaarde van de overgenomen leningen bedroeg € 142.835 mln. waarbij de restschuld bij verkrijging € 65.70 bedroeg. Het verschil in waarde en overgenomen restschuld (€ 77.135 mln.) als agio wordt opgenomen onder langlopende schulden. Dit agio valt gedurende de restant levensduur van de leningen lineair vrij ten gunste aan het eigen vermogen.

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 2020. Onder deze swaps worden leningen aangetrokken. Vanaf 2010 zijn wij geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. 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. Eind 2020 is nog € 10,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2020 - € 7,9 mln. (2019 - € 6,6 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 modelmatig waarderen marktwaarde. 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 wordt 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.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom gestegen woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 156,3 mln. naar een waarde van € 529,9 mln. (+ 41,8%). In deze stijging is het overgenomen bezit in gemeente Westland (€ 142,8 mln.) opgenomen. Exclusief dit overgenomen bezit is de waarde per saldo gestegen met € 13,5 mln. 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 contract huur 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 2020 het handboek marktwaardering 2020 gepubliceerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassaenaarsche Bouwstichting haar data over 2019 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2020 te verbeteren. Het vastgoed dient conform dit handboek gewaardeerd te worden. Deze waarderingsmethodiek passen wij toe op het gehele bezit. De belangrijkste uitgangspunten en aannames bij de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat zijn:

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

Bij de 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 Wassaenaarsche Bouwstichting. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) zijn door Cushman de vereiste verklaringen afgegeven met betrekking tot de marktconformiteit. In november 2020 is het gehele vastgoed getaxeerd en is na het beschikbaar komen van het handboek modelmatig waarden op marktwaaarde de waarde per 31 december 2020 bepaald.



Het overgenomen bezit van Vestia is gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde marktwaarde verhuurde staat. MVGM taxateurs hebben dit bezit getaxeerd op basis van de verstrekte gegevens van Vestia en due diligence onderzoeken van KPMG, Brink en AKD naar de feitelijke feiten en omstandigheden. Deze zijn vastgelegd in de geaccordeerde position paper tussen de kopende en verkopende partij. Aannames zijn gemaakt door MVGM op de volgende punten.

- Markthuren
- Leegwaarde
- Onderhoud- en beheerkosten
- Mutatiegraden gebaseerd op huidige mutatiegraden en minimale verwachte mutatiegraden op langere termijn
- Planningshorizon 15 jaar
- Waardeontwikkeling van het bezit
- Mogelijke exploitatieverplichtingen conform uitgangspunten bestaande handboek
- Overige feiten en omstandigheden zoals deze op moment van taxatie bekend waren
- De transactie en overdracht heeft plaatsgevonden op 31 december 2020.

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. Van het overgenomen bezit van Vestia zijn 760 woningen (606 DAEB en 154 niet-DAEB) en 167 overige eenheden (allen geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed).

Voor de totale waarde van het bezit heeft deze onderverdeling geen effect.





Waardeverloop van het vastgoed (x € 1 miljoen)

Marktwaaarde 2019

DAEB vastgoed		272,5
Niet-DAEB vastgoed		101,1
		373,6
Voorraadmutaties		
Gerealiseerd aankoop	143,2	
Gerealiseerd verkoop/sloop	- 18,5	
Gerealiseerd nieuwbouw	1,9	
Subtotaal voorraadmutaties		126,6
Methodische wijziging handboek en software		
Uitsplitsing onderhoud naar scenario		- 7,3
Mutatie objectgegevens		
Maximaal redelijke huur	3,7	
WOZ Waarden	- 2,9	
Contractuur en leegstand	1,9	
Subtotaal mutatie objectgegevens		2,7
Mutatie waarderingsparameters		
Macro economische parameters	- 2,1	
Markthuur	1,8	
Leegwaarde	18,9	
Leegwaarde stijging	1,4	
Verhuurdersheffing	1,3	
Exit Yield	6,0	
Onderhoud	- 6,6	
Disconteringsvoetsvoet	12,1	
Overige kosten	1,5	
Subtotaal mutatie waarderingsparameters		34,4
Totaal marktwaaarde 2020		529,9
DAEB vastgoed		399,1
Niet DAEB vastgoed		130,8
Marktwaaarde 2020		529,9



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

Type vastgoed (x € 1.000)	2020	2019	%
Woningen	501.731	349.843	43,4
BOG/ZOG en Parkeerplaatsen	28.188	23.762	18,6
Totaal	529.919	373.605	41,8

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 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 2020 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 hebben voor de Aw en WSW als input gediend om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Voor 2020 hebben de Aw en het WSW de norm voor de LTV op 85% en voor de solvabiliteit op 15% 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 2020 is voor het derde jaar opgesteld en bedraagt € 277,1 mln. (2019 € 188,9 mln.). De toename van deze beleidswaarde komt door de overname van het vastgoed in de gemeente Westland (€ 87,1 mln.) en door een lichte stijging van de ontwikkeling van het reeds aanwezige bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting (€ 1 mln.).

Beleidswaarde bezit Gemeente Westland

Hiervoor geldt dat bij de transactie en de financiële doorrekeningen, de beleidswaarde is gebaseerd op aannamen ten aanzien van beheers en onderhoudsnormen.

- De onderhoudsnormen zijn gebaseerd op de gemiddelde onderhoudsnorm van 2020 van de Wassenaarsche Bouwstichting. Voor 2021 is voor dit bezit (nog) geen onderhoudsbegroting conform de reguliere standaard van de Wassenaarsche Bouwstichting vastgesteld.
- De beheernormen zijn gebaseerd op een inschatting van de te verwachten uitgaven voor het beheer. Ook hiervoor zijn aannamen gemaakt.

De marktwaarde van het bezit is wel als uitgangspunt genomen en is rekening gehouden met doorexplotatie en verdeling van DAEB/niet-DAEB.



Beleidswaarde bestaande bezit (exclusief overgenomen bezit)

De beleidswaarde van de woningen is gestegen met € 1 mln. en heeft diverse oorzaken:

- Voorraadmutatie, verkoop Voorschoten en Leidschendam en verkoop individuele woningen
- Mutatie waarderingsparameters marktwaarde door lagere disconteringsvoet.
- Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde waarbij het positieve effect van de hogere contract- en streefhuur nagenoeg gelijk is, is het negatieve effect van de hogere normen voor onderhoud en beheer.

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 € 253 mln.

Dit impliceert dat circa 44% 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 2020	Ultimo 2019
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.719	28.710

De toename betreft 5 woningen die in 2020 zijn verkocht en getransporteerd, 1 woning die teruggekocht is en de waardestijging van reeds verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 108 woningen per ultimo 2020.

WOZ-waarde

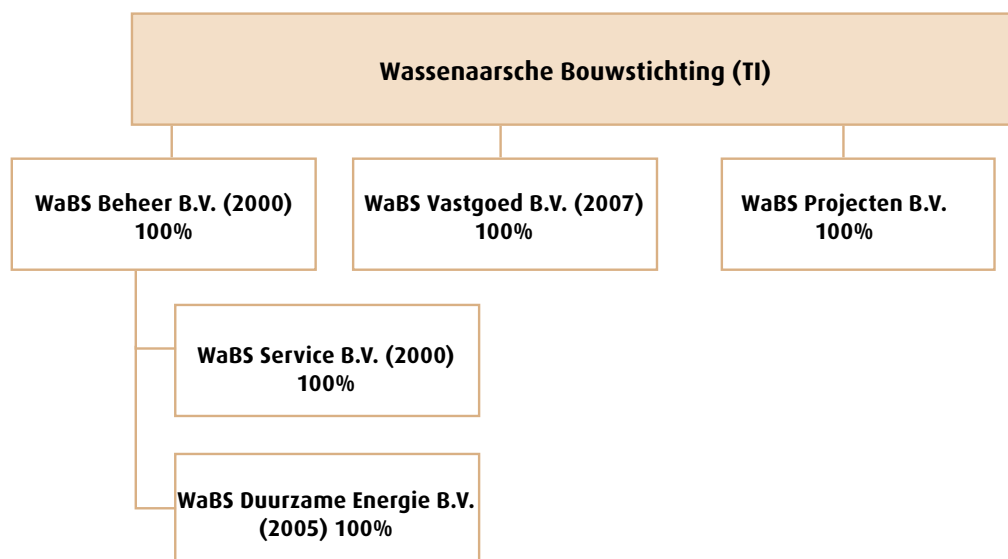
De WOZ-waarde is gestegen van € 483 mln. (waardepeildatum 1 januari 2019) naar € 676 mln. (waardepeildatum 1 januari 2020) van het bestaande bezit. De WOZ-waarde van het overgenomen bezit in Gemeente Westland is € 175 mln.

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 2020 is geen sprake geweest van kapitaalversterkingen in de verbindingen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform. In 2020 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 2020 zijn twee woningen en één BOG uit dit bezit verkocht. Eind 2020 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 32 woningen en 3 bedrijfspanden.



- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2020 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 2020 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 2020 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 eenvoudige 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	100.000	0
Balanstotaal	11.005.200	13.000	36.160	103.800	50
Resultaat voor belasting	1.313.900	- 200	8.800	12.200	440
Reserves	3.329.300	- 5.000	- 139.200	- 95.100	- 18.800
Jaaromzet excl. verkopen	539.100	0	0	24.400	0
Rekening-courant	- 15.700	12.300	- 4.600	0	- 840
Doorberekende kosten ¹	2.350	100	1.100	8.600	380

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 2020 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2020 € 4.120.000 (2019 € 4.550.000) 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 2020 is de fiscale aangifte 2018 verzorgd met een totaal belastbare winst van € 6,5 mln.

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 zeven 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. Fiscale afschrijving op zonnepanelen
5. Gevormde fiscale herinvesteringsreserve
6. ATAD renteaftrekbeperking
7. 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 2020 weer.

	€
Acute belastingdruk 2020	1.020.497
Mutatie belastinglatentie	8.228.794
Belastingresultaat voorgaande jaar	- 819.104
Totaal vennootschapsbelasting	8.430.187

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.



16

Governanceverslag

De Raad 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 en het reglement van de commissies van de Raad. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming binnen de Raad voor.

Adequaat intern toezicht is een voorwaarde van goed bestuur. De Raad doet dit door nauw contact met de directeur-bestuurder, de organisatie, de huurdersvereniging en andere stakeholders. De vergaderingen van de Raad met de directeur-bestuurder en de verschillende commissies vormen de basis. Door middel van een voor- en nagesprek van alleen de Raad bij elke vergadering wordt getoetst of en welke punten besproken moeten worden en of deze voldoende aan de orde zijn geweest. Dit is een van de manieren waarop de Raad ruimte creëert en toetst of er voldoende ruimte is voor gesprek, reflectie en verschillende zienswijzen. Regulier vormen de (informele) contacten met medewerkers, huurders en andere stakeholders ook een belangrijke bron van informatie. In 2020 moesten ook wij als Raad, als gevolg van de richtlijnen rondom Covid-19, schakelen en nieuwe wijzen van contactonderhouden zoeken.

Ontwikkelingen binnen de Raad van Commissarissen (RvC)

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. In de vacature die in 2019 is ontstaan door het overlijden van de heer Van Dijk is in 2020 voorzien met de benoeming van de heer Van Noppen.



Samenstelling van de Raad

De leden van de Raad per 31 december 2020 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. drs. ing. J.C. van Noppen (1969), lid
1e benoeming 6 juli 2020

Governancecode 2020

In december 2019 is door Aedes de Governancecode 2020 gepresenteerd als nieuwe Governancecode woningcorporaties. Deze is in 2020 door de Raad, in gezamenlijkheid met de directeur, doorgenomen. Daar waar nodig zijn aanpassingen in interne richtlijnen en statuten respectievelijk aanscherpingen genoteerd en is hierop geacteerd. Zoals door Aedes wordt geschreven geven de vernieuwde code bestuur en Raad de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt. Hier is constructief over gesproken.

De vijf principes van de Governancecode woningcorporaties 2020:

- Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.
- Dit governance verslag is opgebouwd aan de hand van deze vijf principes.



Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Het belang van de huidige en toekomstige huurders staat centraal. In 2020 was er veel aandacht voor de groeistrategie en de ontwikkelingen als gevolg van 'Covid-19'. Deze twee grote onderwerpen hebben de agenda grotendeels bepaald. Toch kunnen wij stellen dat voldoende aandacht is geweest en gebleven voor huidige en toekomstige huurders. Ook contact met de medewerkers van de corporatie is er geweest al was het dit jaar als gevolg van Covid-19 wel minder en anders dan vorige jaren.

Covid-19

In het kader van de Covid-19 ontwikkelingen is door de corporatie besloten dat maatwerk ingezet wordt voor de huurders die als gevolg van (financiële) nadelige ontwikkelingen hulp behoeven. Op deze manier is de corporatie in staat daar waar het nodig is, er echt te zijn. Met de directeur-bestuurder is tevens uitgebreid gesproken over de impact van Covid-19 op de organisatie. Het kantoor biedt de ruimte om voor wie wil in kantoor te werken. Er is afwisselend gekozen voor werken in verschillende bubbels en thuiswerken.

Vanaf maart 2020 zag Nederland er anders uit als gevolg van de vanaf toen geldende richtlijnen. Initieel betekende dit alleen digitaal vergaderen. Gedurende het jaar is ervoor gekozen afwisselend fysiek en digitaal te vergaderen. Waarbij tijdens de fysieke bijeenkomsten gelet werd op het voldoen aan de richtlijnen en op 1,5 meter afstand. De sector is continue in beweging en daarnaast vroegen vooral de plannen van de corporatie om een deel van het Vestia bezit over te nemen om goede afstemming. Voor het zoeken van nuance en echt gesprek waarin verschillende zienswijzen werden gedeeld, werd een aantal keer vis a vis vergaderen noodzakelijk geacht.

Visie op besturen & toezichthouden

Al in 2017 is de strategie uitgedacht die aanleiding is geweest voor de aankoop ultimo 2020 van een deel van het bezit van Vestia in het Westland. In de aanloop hier naartoe, mede door een inmiddels grotendeels gewijzigde Raad, is veel gesproken over onze visie op bestuur, toezicht en organisatie. Tijdens bijeenkomsten van de Raad van de Wassenaarsche Bouwstichting, de Raad van Wonen Wateringen en beide directeuren, onder leiding van KPMG is hierover gesproken.



In de zomer 2020 is door de Raad en bestuur een gezamenlijke visie op besturen en toezichhouden opgesteld aan de hand van vier pijlers:

1. een extern formeel kader (wet- en regelgeving);
2. een intern formeel kader (statuten, reglementen, beleid et cetera);
3. een eigen beoordelingskader (de 'instrumenten' die wij gebruiken, zoals rapportages, jaarstukken, oordeelsbrieven, visitatieverslagen et cetera);
4. een eigen toezichtskader (onze rolinvulling als bestuurder en Raad).

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

Ook als Raad zijn wij aanspreekbaar op de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie en de strategische keuzes. Daarbij is het belangrijk om zichtbaar te zijn waar nodig zodat we aangesproken kunnen worden. Denk aan een column in de Doorkijk maar zeker een uitnodigende opstelling bij bijeenkomsten met stakeholders zoals de medewerkers en de huurders.

Ultimo 2020 is een belangrijke stap gezet die voortkomt uit de strategische keuzes van een groeistrategie. In hoofdstuk 2 van dit jaarverslag leest u hier meer over. In het kader van transparantie hieronder een uiteenzetting van onze vergaderingen en gespreksonderwerpen.

Vergaderingen

De Raad is in 2020 acht keer in zijn geheel bij elkaar gekomen. De auditcommissie is driemaal bij elkaar gekomen. De remuneratiecommissie heeft twee keer met de directeur-bestuurder gesproken over diens inzet, resultaten en toekomst.

Er zijn twee 'plenaire' bijeenkomsten geweest met de Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen in het kader van de overname van woningen van Vestia Westland en de samenwerking, en drie bijeenkomsten in klein comité (klankbordgroep).

Onderwerpen die in de vergaderingen zijn besproken:



27 januari 2020

Governancecode, selectie bureau voor zelfevaluatie, managementletter, controleplan, governanceverslag, werving en selectie voor lid van de Raad, projecten en de toekomst (overname Vestia Westlandportefeuille en samenwerking met Wonen Wateringen).

25 mei 2020

Kwartaalrapportages, jaarrekeningen, jaarverslag en accountantsrapport.

9 juni 2020

Het – in verband met de Covid-19-maatregelen uitgestelde – eindgesprek onder leiding van de heer Wijnsma in het kader van de evaluatie van de RvC. .

6 juli 2020

Benoeming van de heer J. van Noppen tot lid van de RvC, onderzoek opgaven en middelen, nieuwe woningmarktafspraken, Woonvisie Wassenaar en bod corporaties, samenwerking Wonen Wateringen, overname vastgoed Vestia Westland, stakeholdersbijeenkomst met gemeente, verbindingenstatuut, reglementen commissies (Remuneratie en Audit),

14 september 2020

Kwartaalrapportage, gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden, benoeming accountant, toekomstvisie Wassenaarsche Bouwstichting (samenwerking Wonen Wateringen, overname vastgoed Vestia Westland en toekomst directeur-bestuurder), stakeholdersbijeenkomst met gemeente en projecten.

7 oktober 2020

Vergadering gericht op versnelling in proces met betrekking tot overname woningen Vestia Westland, impactanalyse externe adviseur, scenario's overname woningen en de samenwerking met Wonen Wateringen.

24 november 2020

Kwartaalrapportages, begrotingen en besluitvorming overname woningen Vestia Westland.

14 december 2020

De zelfevaluatie van de Raad en evaluatie van de bestuurder aan de hand van de rapportage van de remuneratiecommissie. Er is teruggeblikt op doelen en resultaten en vooruitgekeken.





Het auditcommittee bereidt de behandeling van de belangrijkste financiële stukken voor de voltallige Raad voor. In dat verband zijn op 11 mei 2020 de kwartaalrapportages en de jaarstukken uitgebreid besproken en op 9 november 2020 de kwartaalrapportages en de begrotingen. Daarnaast is in november gesproken over het voorstel voor een onderzoek naar cybersecurity binnen de organisatie en het concept-controleplan. Op 14 december 2020 zijn de managementletter en het controleplan 2021 besproken.

Verkenning samenwerking Wonen Wateringen

In het kader mogelijke 'ruis op de lijn' met betrekking tot de samenwerking tussen Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen zijn de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder op 10 januari 2020 informeel in gesprek gegaan met de directeur-bestuurder en de RvC van Wonen Wateringen. Het doel was beelden rondom de samenwerking te verduidelijken en ruimte te laten voor vervolgstappen.

Op 13 februari en 28 oktober 2020 hebben de RvC's van Wassenaarsche Bouwstichting en Wonen Wateringen in vergadering bijeen gesproken over het delen van (gezamenlijke) ambities, het proces op weg naar de overname van woningen en leningen van Vestia en de daar aangekoppelde samenwerking op weg naar een mogelijke fusie.

In de tussenliggende periode heeft een RvC-klankbordgroep samengesteld uit leden van de RvC's op 15 mei, 10 juni en 3 september 2020, aan de hand van door de bestuurders voorbereide documenten gesproken over het proces van samenwerking, de daarin te zetten stappen, de meerwaarde van de samenwerking en de beoogde fusiecorporatie en daarop te baseren (organisatorische) uitgangspunten voor die fusiecorporatie. Inmiddels is hier een vervolg aan gegeven. Er is een werkgroep Governance gestart (andere samenstelling dan de RvC-klankbordgroep) om het proces rond het samenstellen van een RvC voor de beoogde fusiecorporatie te stroomlijnen evenals het aanstellen van een directie resp. de directeur van de beoogde fusiecorporatie.

Invulling 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 (65 jaar). Het bestuur telt één persoon. De heer Zopfi is sinds 1 maart 1996 in dienst.

De remuneratiecommissie heeft in augustus en december 2020 met de directeur-bestuurder gesproken. Daarbij is geconstateerd dat 2020 een intensief en uitzonderlijk jaar is geworden.



Ondanks de beperkingen die Covid-19 oplegt is het gelukt de dienstverlening en de projecten goed te laten doorlopen. Daarnaast hebben de overname van het Vestia-vastgoed en de samenwerking met Wonen Wateringen richting een mogelijke fusie, heel veel tijd en energie gevergd. Ondanks deze forse extra taken is de directeur-bestuurder erin geslaagd de bedrijfsvoering vrijwel ongemerkt gewoon te laten doorgaan en alle ballen in de lucht te houden.

Vanwege Covid-19 zijn een aantal geplande bijeenkomsten niet doorgegaan. Dat heeft zijn weerslag op het aantal punten dat in het kader van permanente educatie in 2020 door de directeur-bestuurder is behaald. De 'norm' is 36 punten per jaar of 108 punten over een periode van 3 jaar.

Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
NVBW masterclass 'opkomst organisatienetwerken'	2
NVBW masterclass 'bestuurlijk leiderschap en digitalisering'	2
NVBW masterclass 'psychologie in de boardroom'	2
KWH 'strategie bij samenwerken'	3
KPMG 'goed bestuur en toezicht bij samenwerking'	2
AKD workshop woningwet	1
Diemen & van Gestel masterclass 'kunst van beïnvloeden'	18
Totaal	30

Nevenactiviteiten directeur-bestuurder:

- Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), bestuurslid
- Stichting Beheer Servicecentra (sociëteiten voor ouderen) Wassenaar, commissaris
- Stichting OpMaat, commissaris

De Raad heeft de directeur-bestuurder toestemming gegeven voor de nevenfuncties die hij uitoefent. De corporatie past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe, waarbij in 2020 de overgangsregeling van toepassing is.

Beloning topfunctionaris publieke en semipublieke sector 2020 De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder	Beloning volgens WNT in euro's
Salaris	103.441
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	195
Beloning op termijn (deelname SPW Pensioenfonds); werkgeversbijdrage	22.434

126.070



Beloning

De honorering van de leden van de Raad is niet gerelateerd aan de prestaties van de Wassenaarsche Bouwstichting. 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. De beloning is in overeenstemming met de regels van de VTW. De vergoeding voor de commissarissen bedroeg over 2020 € 8.800 per jaar en de voorzitter € 13.150 per jaar.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.

De Raad is geschikt voor zijn taak en is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, vrij en kritisch kunnen opereren.

In een situatie van going-concern en weinig ontwikkelingen kan het soms moeilijk zijn om te beoordelen of iedereen elkaar echt scherp houdt. Bij de discussie over de strategieën de aankoop van de woningen in het Westland is duidelijk gebleken dat wij als Raad, en als Raad samen met de directeur-bestuurder, in staat zijn om verschillende perspectieven te hebben en te bespreken en daarbij 'scherp en hard' op de inhoud te zijn. De Raad is in staat om open en in vertrouwen met elkaar van mening te verschillen, naar elkaar te luisteren en naar elkaar toe te komen waar nodig, zonder dat dit de onderlinge relatie schaadt.

Geen tegenstrijdige belangen

De Raad is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2020 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. 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.



Zelfevaluatie

In 2020 is er een zelfevaluatie onder professionele externe begeleiding geweest. Deze had vooral betrekking op 2019. Eind 2020 is er een zelfevaluatie geweest over 2020 zonder externe begeleiding. Geschiktheid van de Raad nu en in het licht van de ontwikkelingen van de corporatie evenals verbeteringsopties waren de belangrijkste onderwerpen van de zelfevaluatie. Tijdens de zelfevaluatie maar ook gedurende het jaar is er aandacht voor de maatschappelijke opdracht, de omgeving en de actuele opdracht en uitdagingen. De samenwerking wordt gekenmerkt als professioneel, collegiaal, open en zeker ook kritisch. Vergaderingen gaan goed doordat aandacht is voor het proces, iedereen goed is voorbereid en ruimte is voor voor- en nabespreking.

Een samenvatting van de inhoud van de evaluatie: De Raad kijkt terug op een intensief jaar omdat 2020 zowel een “going concern” als een “growing concern” was. Bovendien een pandemie met forse invloed op de gebruikelijke manieren van bijeenkomen. Het algemene beeld is dat de Raad naar behoren functioneert. De leden vullen elkaar goed aan en zijn tot een sterker team gevormd, in een sfeer van openheid. De Raad heeft als team hard gewerkt aan consensus. De Raad ziet bij alle leden scherpste in analyse en oordeelsvermogen. Het is duidelijk dat geen van de leden moeilijke punten uit de weg gaat en elkaar daarop bevraagt. Behoedzaamheid en soms ook de uitgesproken twijfel, heeft binnen de Raad geleid tot uiteindelijk meer gedragen besluitvorming. De Raad heeft geconstateerd dat terugkoppeling en afstemming van hetgeen in de eigen vergaderingen is besproken buiten aanwezigheid van de bestuurder, beter kan. Bij digitaal vergaderen in de avonduren was de Raad niet op haar best, interactie kwam niet altijd goed uit de verf. De wisselwerking tussen Raad en bestuurder is constructief besproken en dat heeft de band tussen Raad en bestuurder versterkt en wederzijds begrip vergroot.

De Raad kent een specialistische portefeuillevdeling 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. Sinds begin 2020 is de Raad versterkt met de heer Van Noppen die kennis over ontwikkelen en (duurzaam) bouwen inbrengt. Mevrouw Wardenaar heeft wonen en zorg als aandachtsgebied.



Het volgende overzicht vermeldt van de leden van de Raad de functies 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.

Hoofd- en nevenfuncties leden raad van commissarissen

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

1. drs. E. Wardenaar, zelfstandig adviseur
 - voorzitter Raad van Toezicht Hersencentrum
 - bestuurslid Stichting Cum Laude Concerten
 - lid Raad van Toezicht Voorschoten voor Elkaar
2. mr. A. de Groot, advocaat-partner bij Couprie B.V.
3. M.A.A. de Graaf-Krüger, eigenaar Board Refreshment
 - penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen
4. drs. F.H.E. Raymakers, zelfstandig interim manager
5. drs. ing. J.C. van Noppen, directeur campus & vastgoed TU Delft

Gevolgde cursussen, trainingen en bijeenkomsten

De Raad heeft ook in tijden van Covid-19 de verplicht gestelde permanente educatie (PE) gevolgd en ziet hier het belang van in voor haar functioneren. Verworven kennis en inzichten worden in de Raad gedeeld.

Naast het volgen van opleidingen was de Raad ook in 2020 aanwezig bij meerdere (digitale) bijeenkomsten van de VTW inzake de volkshuisvestelijke opgave Vestia.

Daarnaast heeft de Raad ook in 2020 gebruik gemaakt van de inhuur van een onafhankelijk adviseur om te ondersteunen en van advies respectievelijk informatie te voorzien in de Vestia plannen.





Naam	Cursus, training, bijeenkomsten 2019-2020	PE punten
drs. E. Wardenaar	Congres thuis in de wijk	15
	Introductie scenarioplanning VTW ALV en themabijeenkomst 'Wisselwerking interne en externe toezichthouders en bestuurders bij woningcorporaties'	
	De RvC vanuit juridisch perspectief	
	Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurwoningen	
mr. A. de Groot	Evaluatie woningwet: de wijzigingen	7
	Contracteren met de overheid	
	VTW ledenbijeenkomst Aedes Benchmark	
M.A.A. De Graaf- Krüger	VTW ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen	33
	Stakeholdersmanagement, de nieuwe relatie met gemeente en huurder en de rol van de RvC editie 2	
	NBA-VTW bijeenkomst Relatie Commissarissen en Accountants Woningcorporaties	
	VTW ALV en themabijeenkomst 'Wisselwerking interne en externe toezichthouders en bestuurders bij woningcorporaties'	
	VTW online regio bijeenkomst Toezicht op digitalisering	
	VCTE PE dagen Mens & maatschappij	
	Strategische allianties en fusies editie 2	
	ESAA-symposium 2019: Waar blijft de tijd?	
drs. F.H.E. Raymakers	Actualiteit Control en Interne beheersing	29
	VTW online regio bijeenkomst Toezicht op digitalisering	
	De auditcommissie bij woningcorporaties	
	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	
drs. ing. J.C. van Noppen	RICS Risk Management	4
	Conflicts of interest	



Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

Als corporatie is onze kerntaak het zorgen voor onze huidige en toekomstige huurders; het zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en in toenemende mate voor mensen die wij kenmerken als kwetsbaar. Om onze rol als toezichthouder en klankbord goed uit te kunnen voeren is het van belang dat wij horen van en contact onderhouden met zoveel mogelijk stakeholders.

Ten tijde van het opstellen en bespreken van een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden was een van de aandachtspunten het in beeld hebben van en voldoende contact onderhouden met alle stakeholders. Door Covid-19 was 2020 geen makkelijk jaar.

Relatie met stakeholders

Contacten van de Raad met onze huurders dragen bij aan de betrokkenheid en begripsvorming over en weer. De huurderscommissarissen zijn aanwezig bij bijeenkomsten met huurders.

Helaas was hier afgelopen jaar, door Covid-19, minder mogelijkheid toe. Deze contacten zijn door de Raad als positief ervaren. Vanuit de Raad waren leden aanwezig bij overleggen tussen Bestuur van de corporatie en de Huurdervereniging en bij de jaarlijkse ledenvergadering van de huurders. Naast de reguliere onderwerpen was de overname van het bezit van Vestia een belangrijk gespreksonderwerp.

Dit jaar is niet gekozen voor een stakeholdersbijeenkomst zoals eerdere jaren waarbij vele partijen vertegenwoordigd waren. Er is voor gekozen om uitgebreider de tijd te nemen voor het onderhouden van contact met het college Burgemeester en Wethouders. In november was in de grote zaal van Raadhuis 'de Pauw' een bijeenkomst waar naast de Burgemeester, alle inhoudelijk wethouders, alle leden van de Raad en het voltallige MT inclusief directeur-bestuurder van de corporatie aanwezig waren. Dit was een constructief samenzijn waar de woningmarktregio centraal stond en eenieder uitdagingen en mogelijkheden openlijk heeft kunnen adresseren.

Een van de redenen voor een hernieuwde kennismaking is dat de RvC in de periode 2019-2020 drie nieuwe leden heeft gekregen die op iets meer afstand van Wassenaar staan. Andere redenen liggen in de bestuurlijke en ambtelijke ontwikkelingen in Wassenaar, de soms moeizame samenwerking tussen gemeente en corporaties en de beperkte mogelijkheden voor corporaties om tot verantwoorde en tijdige nieuwbouwinvesteringen in Wassenaar te komen. En niet in de laatste plaats onze strategische keuze om te investeren in af te stoten Vestia bezit in het Westland en de samenwerking en op termijn mogelijke fusie met Wonen Wateringen.



Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Als Raad hebben wij de taak om toezicht te houden op de grote (financiële) risico's waar de corporatie mee te maken heeft.

Gedurende enkele jaren is toegewerkt naar de overname van een deel van het Vestia bezit. Als gevolg van fiscale wijzigingen kwam de beoogde overname echter in een stroomversnelling. De druk op een snel besluit was voelbaar maar heeft er niet toe geleid dat het besluit overhaast is genomen. Met hulp van externe adviseurs was al eerder gestart met impact- en risicoanalyses. Het voorgenomen besluit en onzekerheden waren al in cijfers gevangen. Soms is de invloed van stakeholders heel aanwijsbaar. En dit is een mooi voorbeeld. Huurders hadden, zoals hiervoor geschreven, al eerder positief gereageerd op de beoogde aankoop. Uiteindelijk was het gesprek met het voltallige managementteam in november 2020 waarin het vertrouwen over en weer is uitgesproken. Tijdens deze bijeenkomst heeft het voltallige managementteam zich zeer positief uitgesproken over de ingezette weg als gevolg van de eerder gekozen groeistrategie. Dit enthousiasme en vertrouwen van de mensen die de uitvoering op zich nemen gaf voor de Raad, naast de cijfermatige onderbouwing en een logische keuze als gevolg van de ingezette strategie, de doorslag om haar volledige support in het voorgenomen besluit uit te spreken.

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 directeur-bestuurder hebben bij de evaluatie aangegeven tevreden te zijn met de realisatie van deze rol.

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. Met de aankoop van een deel van het Vestia bezit in gedachte is gekozen om in 2021 opnieuw EY als onze accountant te vragen. EY is immers goed bekend met de corporatie. Mevrouw Wardenaar en de heer De Groot 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 hadden ook in 2021 circa vierwekelijks bilateraal overleg om lopende zaken te bespreken en vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor te bereiden.

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 directeur-bestuurder om (info via controller, externe vertrouwenspersonen). In de kwartaalrapportages wordt gemeld of concrete risico's zijn (te verwachten). De risico's van het zorgvastgoed en in het bijzonder een groot nieuwbouwproject zijn uitvoerig beschreven en besproken.

Afsluitend

Het was een intensief en uitdagend jaar dat wij met een gevoel van trots afsluiten; trots op de organisatie, de medewerkers inclusief de directeur-bestuurder, de plezierige open relatie met de huurders en de huurdersvereniging. Wij hebben vertrouwen in de toekomstige ontwikkelingen en kijken er naar uit in 2021 verder te bouwen aan de organisatie samen met onze huurders.

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, 31 mei 2021

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 2020. 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, 31 mei 2021

Dhr. Mr. A. de Groot, voorzitter
Mevr. Drs. E. Wardenaar
Mevr. M.A.A. de Graaf-Kruger
Dhr. Drs. F.H.E. Raymakers
Dhr. Drs. Ing. J.C. van Noppen



18

Verkorte Jaarrekening 2020

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)

31-12-2020

31-12-2019

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen	566.649	403.620
DAEB vastgoed in exploitatie	398.689	272.470
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.232	101.135
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.719	28.710
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.009	1.305

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.389	3.233
---	--------------	--------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	0	0
----------------------------	----------	----------

Vlottende activa

Vorraden	475	35
-----------------	------------	-----------

Vorderingen

1.788

1.123

Huurdebiteuren	136	207
Overige vorderingen en overlopende activa	1.652	916

Liquide middelen

5.600

2.509

Totaal	577.901	410.520
---------------	----------------	----------------



Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)

31-12-2020

31-12-2019

Passiva

Groepsvermogen / Eigen vermogen	311.638	290.205
Herwaarderingsreserve	234.050	226.794
Overige reserves	77.588	63.411
Voorzieningen	18.672	11.612
Langlopende schulden	233.858	95.123
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.003	27.303
Leningen kredietinstellingen	203.855	67.820
Kortlopende schulden	13.734	13.580
Schulden kredietinstellingen	11.000	11.300
Schulden leveranciers	677	697
Belastingen en premie sociale verzekeringen	596	353
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva	1.461	1.230
Totaal	577.901	410.520



Toelichting op de balans

Activa

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

De WOZ-waarde van ons totale bezit bedraagt € 676 mln. Dit is de vastgestelde waarde per 1-1-2020. 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 2020 zijn dat 5 woningen waarmee het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden 108 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 105, Poortlaan cluster 2 & 3 en de energetische projecten voor de wijk Kerkehout.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post betreft hoofdzakelijk de boekwaarde van het kantoorgebouw inclusief investeringen en verbouwingen. Tevens is het elektrische wagenpark hierin opgenomen.

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.



Vorraden

In deze post is een teruggekochte woning opgenomen die in 2021 in de vrije sector wordt verkocht.

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Dit betreft nog te ontvangen STEP-subsidie en teveel betaalde vennootschapsbelasting 2019 en 2020.

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	Herwaarderingsreserve	Overige reserve	Totaal eigen vermogen
Stand 31-12-2019	226.794	63.411	290.205
Resultaat 2020	7.256	14.177	21.433
Stand 31-12-2020	234.050	77.588	311.638

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening passieve belastinglatentie à € 18.671.000.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Dit betreft leningen met een looptijd langer dan een jaar. Alle leningen worden geborgd via het WSW. Tevens is hier het agio van de overgenomen leningen (€ 77,1 mln.) in opgenomen. In verband hiermee dient extra comptabel een obligo te worden aangehouden van € 5,3 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	31-12-2020	31-12-2019
Transitorische rente	774	939
Vooruit ontvangen huur	175	236
Overige	512	55
	1.461	1.230



Winst- en verliesrekening 2020 (x € 1.000)

	Verslag 2020	Verslag 2019
Huuropbrengsten	14.392	14.749
Opbrengsten servicecontracten	507	518
Lasten servicecontracten	- 441	- 507
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 1.622	- 1.614
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 3.628	- 3.370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 2.574	- 2.381
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.634	7.393
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	17.737	20.000
Toegerekende organisatiekosten	- 159	- 88
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 16.814	- 19.466
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	764	446
Overige waardeveranderingen	- 1.474	- 2.611
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.578	16.397
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	- 118	276
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.986	14.062
Opbrengst overige activiteiten	44	52
Kosten overige activiteiten	- 36	- 30
Netto resultaat overige activiteiten	8	22
Overige organisatiekosten	- 602	- 286
Leefbaarheid	- 43	- 69
Bedrijfsresultaat	31.747	21.569
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	1
Rente lasten en soortgelijke kosten	- 1.884	- 2.160
Saldo financiële baten en lasten	- 1.884	- 2.159
Resultaat voor belastingen	29.863	19.410
Belastingresultaat	- 8.430	- 5.574
Resultaat na belastingen	21.433	13.836
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat	21.433	13.836



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 2019 gewijzigd als gevolg van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 met 2,6%, 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 daling wordt veroorzaakt door aangepaste voorschotten en verkochte complex en hogere 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 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2020.

Lasten onderhoudsactiviteiten



Lasten van het onderhoud zijn per saldo € 258.000 gestegen ten opzichte van 2019. Enerzijds door hogere uitgaven aan planmatig onderhoud (€ 354.000) en direct toegerekende organisatiekosten € 73.000. Anderzijds is het klachten/mutatietoehoud aan woningen gedaald met € 47.000. Onderhoud uit projecten was in 2020 niet van toepassing(daling ten opzichte van 2019 van € 122.000).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hier zijn de kosten van belastingen, verzekering, verhuurdersheffing, saneringsheffing opgenomen. Deze zijn licht gestegen door de hogere aanslag verhuurdersheffing.

2. Reguliere verkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille

Betreft het verkoopresultaat van twee reguliere woningverkoop, een BOG verkoop en de verkoop van het complexen in Leidschendam en Voorschoten.

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 (€ 26.578.000). Ten tweede onrendabele investeringsuitgaven voor nieuwbouw, groot onderhoud en geactiveerde kosten aan bezit (zoals transactiekosten aankoopportefeuille) voor totaal € 1.474.000. Ten derde de waarde mutatie als gevolg van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden à – € 117.800.

4. Overige activiteiten

Betreft de opbrengsten en de kosten van beheer voor derden. Deze zijn per saldo gedaald door minder werkzaamheden voor derden in 2020.

5. Overige organisatieactiviteiten

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

Leefbaarheid

Deze post is gedaald ten opzichte van 2019.

Financiële baten en lasten

In 2020 zijn de rentelasten gedaald door de aflossingen in 2019 en 2020. Daarnaast zijn er geen rentebaten doordat rente op uitgezette tijdelijke middelen 0% is.

Belastingresultaat

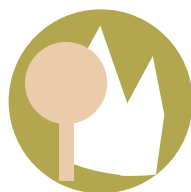
Betreft mutaties in de latente belastingvordering en belastingverplichting à € 8,2 mln. en een acute belastingdruk over 2020 van € 1,0 mln. en teruggave belastingen voorgaande jaren (€ 0,8 mln.).

Bijlage 1

Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2020	Einddatum
NWB	fixe	4,092	6.000.000	6.000.000	dec-21
BNG	roll-over	3,88	5.000.000	5.000.000	sep-39
BNG	roll-over	3,83	5.000.000	5.000.000	jun-41
NWB	fixe	4,28	5.000.000	5.000.000	okt-21
NWB	fixe	4,25	6.000.000	0	mei-20
NWB	fixe	3,25	6.000.000	6.000.000	jan-22
BNG	fixe	2,6	5.000.000	5.000.000	jan-23
BNG	fixe	2,885	5.820.000	5.820.000	nov-24
NWB	fixe	2,85	5.000.000	5.000.000	jul-23
BNG	fixe	1,33	3.000.000	3.000.000	sep-25
BNG	fixe	0,715	5.000.000	5.000.000	sep-26
BNG	fixe	1,087	6.000.000	6.000.000	jul-27
BNG	fixe	1,395	4.000.000	4.000.000	aug-29
NWB	variabel	3M	5.000.000	0	jul-20
NWB	variabel	3M	6.500.000	0	sep-20
NWB	Fixe	1,393	7.000.000	7.000.000	nov-30
BNG	Fixe	4,864	2.500.000	2.500.000	okt-58
BNG	Fixe	4,864	2.000.000	2.000.000	okt-58
BNG	Annuitaire	5,532	4.132.452	4.132.452	jan-29
BNG	Fixe	4,855	5.500.000	5.500.000	aug-57
BNG	Fixe	4,823	12.000.000	12.000.000	sep-40
BNG	Fixe	5,022	2.927.383	2.927.383	jul-42
NWB	Fixe	4,115	2.813.437	2.813.437	okt-37
NWB	Fixe	5,035	13.000.000	13.000.000	aug-37
NWB	Basisrente	4,250	15.000.000	15.000.000	apr-57
NWB	Basisrente	3,550	5.829.134	5.829.134	apr-58
BNG	Fixe	0,27	4.200.000	4.200.000	dec-70
			155.222.406	137.722.406	

Bijlage 2



Product-markt-combinaties

	Complex 1	Complex 2	Complex 3
	tuindorpen	betaalbare eengezinswoningen	bereikbare eengezinswoningen
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70
Wijken/buurt	Oostdorp	Zijlwatering	Duivenvoorde
	Kerkehout	Kempenaar	Molenaar
	Druivenbuurt	Duivenvoorde	Dr. Weeder
	Burgm.buurt	Burgm.buurt	Burman
			Duivenvoorde
			Kievitstraat
			Merelstraat

Totaal vastgoed in exploitatie

Eenheden/woningen DAEB	840	261	15
Eenheden/woningen niet DAEB	31	0	150
VoV woningen	10	0	63
Huurniveau totaal	549	627	776
Marktwaaarde	153.823	49.491	43.007
Beleidswaarde	63.765	20.550	28.946

Bezit Wassenaar/Leidschendam

Aantal eenheden/woningen DAEB	575	205	1
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	31	0	120
Aantal woningen VoV	10	0	63
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	531	616	683
Huurniveau ultimo €/maand totaal	539	616	791
Marktwaaarde ¹⁾	112.793	39.016	34.280
Beleidswaarde ¹⁾	42.190	16.452	23.648

Bezit Westland

Aantal eenheden/woningen DAEB	265	56	14
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	0	0	30
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	573	668	738
Huurniveau ultimo €/maand totaal	573	668	734
Marktwaaarde Westland ¹⁾	41.030	10.475	8.727
Beleidswaarde Westland ¹⁾	21.575	4.098	5.298

¹⁾ Totaal waarde vaste activa in exploitatie

¹⁾ € x 1.000



Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
jonge eengezins- woningen	appartementen	Senioren woningen (incl. zorg)	bijzondere woon- voorzieningen	Overig	
jaren 80/90	jaren 60/90	jaren 70/00			
Kerkehout	Havenstraat	Hillenaar	Huize Willibrord	BOG	
Spinbaan	Molenweg	Ridderhof	PG Hofje	Parkeerpl.	
Weteringpark	Zijlwatering	Luciehof	Ruysdaal	overige	
Kerkehorst	Duivenvoorde	Molenweg	Beschermd Wonen 1		
Amalia v. Solmsstraat	Kerkehout	Kloosterland	Beschermd Wonen 2		
Hofstraat	Nw. Rijksdorp	Ernst Casimir	AMA woning		
Valkehorst	Weteringpark	Oosthof	Kerkstraat		
Tjalk	Gybelanthof	Duivenvoorde	Rijksstrweg 358		
	Voorburg	Sophieke Hoven			
	Hofcampweg	Bonte Os			
	Polanenpark	Havenaer			
	Molenlaan	Hunselaar			
		Dreessplein			
		Hooge Naald			
		Strigastraat			

107	388	535	253	0	2399
103	0	169	0	226	679
35	0	0	0	0	108
731	557	659	358	162	
56.056	64.102	134.706	19.665	9.171	529.919
29.230	28.287	77.825	19.393	9.072	277.068

57	360	342	253	0	1.793
78	0	70	0	59	358
35	0	0	0	0	108
718	552	579	358	0	535
740	552	636	358	0	557
41.511	59.157	76.075	19.665	4.689	387.186
18.912	25.342	39.275	19.393	4.689	189.901

50	28	193	0	0	606
25	0	99	0	166	320
704	624	581	0	0	606
716	624	692	0	0	534
14.545	4.945	58.631	0	4.382	142.735
10.318	2.945	38.550	0	4.382	87.166

Bijlage 3

Boekjaar	2020	2019	2018	2017
Vermogensontwikkeling (x € 1.000)				
1 Totale vermogen	577.901	410.520	403.127	359.766
2 Eigen vermogen	311.638	290.205	276.369	248.168
3 Langlopende schulden	233.858	95.123	109.662	92.190
Resultaatontwikkeling (x € 1.000)				
1 Huuropbrengsten	14.392	14.749	15.428	15.244
2 Bedrijfsresultaat	6.760	7.507	7.957	8.119
3 Rente e.d.	- 1.884	- 2.159	- 2.675	- 2.992
4 Jaarresultaat na belastingen	21.433	13.836	28.202	18.268
5 Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	29.863	19.409	33.209	25.557
Omvang Eigendom en Beheer				
1 Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	3.076	2.192	2.409	2.414
2 Beheerpanden	32	32	32	32
Waardering (x € 1 mln.)				
1 Beleidswaarde	277	189	175	175
2 Marktwaaarde in verhuurde staat	529	374	358	329
3 WOZ-waaarde	676	483	458	415
Financiële kengetallen				
1 Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/tot. eigen vermogen)	9,58	6,69	12,02	10,30
2 Rentabiliteit lang vreemd vermogen	2,07	2,27	2,44	3,25
3 Rentabiliteit totaal vermogen	5,17	4,73	8,24	7,10
4 Solvabiliteit (totaal eigen vermogen/balanstotaal)	53,9	70,7	68,6	69,0



Wassaenaarsche
Bouwstichting

Starrenburglaan 1
2241 NA Wassaenaar
T 070 511 46 90
www.wassaenaarschebouwstichting.nl