

Jaarverslag 2021

A stylized, layered landscape illustration. It features rolling green hills in various shades of green. Several trees are scattered across the hills, including tall, thin evergreens and shorter, leafier trees. In the background, a blue building with a pointed roof is visible. The overall style is modern and graphic.

Werken aan wonen
in Wassenaar
en Westland

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Bestuursverslag	4
3.	Vooruitblik	11
4.	Stakeholders	13
5.	Risico's	16
6.	Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	19
7.	Bewonersparticipatie	25
8.	Sociaal en Leefbaar	26
9.	Verhuurbeleid	31
10.	Beheer voor derden	36
11.	Personeel en organisatie	37
12.	Financiële positie en resultaten	39
13.	Waardering activa	47
14.	Verbindingen	53
15.	Vennootschapsbelasting	55
16.	Governanceverslag	56
17.	Verklaringen	69
	Verkorte Jaarrekening 2021	70
	Bijlagen	77

1 Inleiding

Het afgelopen jaar heeft weer veel uitdagingen gebracht.

Op de eerste plaats de coronapandemie die nagenoeg het hele jaar van invloed is geweest en voorlopig van invloed blijft op een ieder van ons persoonlijk en ons werk. De hoop op een terugkeer naar 'normaal', die wij in het jaarverslag 2020 uitspraken, is begin 2022 nog niet uitgekomen.

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 sinds de start van de pandemie doorgegaan en hebben wij ons gericht op voorzorgsmaatregelen die onderlinge besmettingen tussen medewerkers, huurders en anderen moeten voorkomen. Dat is tot op heden gelukt. Wij zijn niet geconfronteerd met aan het werk gerelateerde besmettingen.

Eind 2020 hebben wij ca. 760 woningen van Vestia in het Westland overgenomen. Vanaf 1 april 2021 zijn wij deze woningen actief gaan beheren vanuit een nieuw geopend steunpunt in het Westland. Daarmee geven wij uitvoering aan ons strategisch plan en zijn wij nu in een vierde gemeente in Haaglanden actief. In Den Haag en Leidschendam-

Voorburg is dat overigens op bescheiden schaal en vooralsnog niet gericht op uitbreiding.

In onze strategische toekomstvisie is samenwerking gericht op fusie met Wonen Wateringen een belangrijk perspectief. Daar is in 2021 veel aandacht naar uitgegaan. Helaas is er in het laatste kwart van het jaar feitelijk geen vooruitgang meer geboekt en is het fusietraject begin 2022 door Wonen Wateringen stop gezet.

Woningen van
Vestia Westland
overgenomen

Goede samenwerking binnen Wassenaar met Wbv. St. Willibrordus blijft een belangrijk ankerpunt in ons werk. Zoals bij het maken van prestatieafspraken, huisvesten van bijzondere doelgroepen en ontwikkelen van woningbouwplannen.

Het onverwachte overlijden begin oktober van collega Wil van Dam, directeur-bestuurder, heeft ons zeer getroffen. Dertig jaar lang heeft Wil mede vorm gegeven aan de volkshuisvesting in Wassenaar. Het is spijtig dat hij deze periode niet heeft kunnen afsluiten met een werk dat na aan het hart lag, de (ver)nieuwbouw aan de Stompwijkstraat. Wij kijken uit naar de voortzetting van de samenwerking met de collega's en de interim-bestuurder.

Wij maken woningen energiezuiniger

Met de stijgende energieprijzen staan energiezuinigheid en betaalbaarheid nu en voor komend jaar nadrukkelijk op de agenda. Wij gaan 'full swing' door met het energiezuiniger maken van zoveel mogelijk bestaande woningen. Het tempo ligt nu op gemiddeld 150 woningen per jaar.

Het jaar eindigde met een coalitieakkoord van de beoogde nieuwe regering van VVD, D66, CDA en CU onder leiding van premier Rutte. Een akkoord dat over wonen in het algemeen en corporaties in het bijzonder veel meer (positief) nieuws brengt dan de voorgaande akkoorden. Met voorop natuurlijk de afschaffing van de Verhuurderheffing met ingang van 2023. Dat daar straks concrete prestatieafspraken tegenover moeten staan is in onze ogen niet meer dan logisch.

De reeds eerder afgesproken verlaging van de heffing met € 500 mln. heeft voor die afspraken al een 'vingeroefening' binnen Aedes opgeleverd. Met als belangrijkste pijlers: uitbreiding van de voorraad via reguliere nieuwbouw, flexwoningen en transformaties, geclusterde woningen voor ouderen, verduurzaming en betaalbaarheid/energiearmoede. Opgaven die vanzelfsprekend bij corporaties passen, maar die ook medewerking van gemeenten vragen. Daar ligt nog een uitdaging.

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 een evaluatief karakter en draagt op die wijze bij aan het actualiseren en operationaliseren van beleid en doelen en het 'gesprek' daarover met stakeholders. De in de eerste helft van 2021 uitgevoerde visitatie biedt daar ook een goede kapstok voor.

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



2 Bestuursverslag

Integratie overgenomen Vestia woningen

Op 31 december 2020 zijn 760 woningen en andere activa en € 143 mln. aan leningen, tegen marktwaarde door Vestia overgedragen aan onze corporatie. Een majeure ontwikkeling en een belangrijke stap in de gewenste ontwikkeling van de corporatie. Vestia is om praktische redenen het beheer blijven doen tot 1 april 2021. Vanaf die datum zijn wij de woningen zelf gaan beheren en is een steunpunt van onze corporatie in het Westland geopend. In het verlengde daarvan zijn wij mee gaan draaien in het overleg met de gemeente Westland over de prestatieafspraken, sociaal beheer en nieuwbouw. De overname betekent niet alleen een uitbreiding van ons bezit, maar ook een uitbreiding van activiteiten en meer ruimte om te investeren in wonen.

De integratie van de woningen in onze systemen is zonder problemen verlopen. Zoals ook de collega's van Vestia die met de woningen mee zijn overgegaan hun plek in onze organisatie hebben gevonden. De contacten met de huurdersvertegenwoordigingen in de verschillende buurten/complexen zijn opgepakt. Evenals de contacten met verenigingen van eigenaren waarin wij participeren. Het planmatig onderhoud is geïnventariseerd en in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen en voorgenomen projecten, zoals de verbetering van complex Hunselaar en verduurzaming Van der Goesstraat, zijn in gang gezet. Niet alles kan direct worden opgepakt, maar eind 2021 is alles met betrekking tot het nieuwe bezit in het Westland geïntegreerd in onze bedrijfsvoering en de keuzen die wij daarbij maken.

Regionale woningmarktafspraken

In regionaal verband is veel aandacht uitgegaan naar de Nieuwe Woningmarktafspraken, waarbij het tussenakkoord op 17 december 2021 door alle betrokken partijen, provincie, gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Haaglanden, is ondertekend. Tot 2030 moeten er ruim 79.000 woningen worden bijgebouwd in Haaglanden. Volgens de afspraken komen er netto 6.500 huurwoningen voor de sociale doelgroepen bij, maar zijn er tot 2030 nog 4.800 extra sociale huurwoningen nodig.

Omdat er een betere spreiding moet komen van sociale woningbouw over de regio, gaan gemeenten met een relatief kleine sociale woningvoorraad meer bouwen. Dat is o.a. in

het Westland. Daar worden volgens de afspraken tot 2030 ruim 1.800 sociale huurwoningen bijgebouwd. Dat moeten er uiteindelijk meer worden, maar daar is nu nog geen ruimte voor. Het wordt voor corporaties en gemeenten een grote inspanning om de bouwproductie zo op te voeren dat deze aantallen worden gehaald. Wij dragen daaraan bij door projecten voor flexwonen te ontwikkelen.

Grote opgaven
vragen om versnelling
uitvoering

Prestatieafspraken

Het brede kader van landelijke en regionale afspraken moet een vertaling krijgen in lokale prestatieafspraken. Die zijn het afgelopen jaar in alle gemeenten waar wij actief zijn vernieuwd. Daarbij is gekozen voor meerjarige afspraken en zogenaamde jaarschijven. In Wassenaar is het afgelopen jaar lang en intensief gesproken over de prestatieafspraken en de wederkerigheid daarbij. Dat heeft, in tegenstelling tot voorgaande afspraken, uitgebreide en evenwichtige afspraken voor de periode 2022-2025 opgeleverd. De corporaties gaan op basis van deze afspraken jaarlijks een 'bod' uitbrengen en de voortgang wordt meerdere keren per jaar gezamenlijk gemonitord. In de gemeente Westland zijn de prestatieafspraken in 2020 tot stand gekomen in de vorm van een raamafpraak voor de periode 2021-2025. Daar zijn wij nog niet actief bij betrokken geweest. Via een aanvullende overeenkomst hebben wij eind 2021 deze raamafpraak onderschreven en daar bovenop een afspraak gemaakt over flexwonen. In Leidschendam-Voorburg beperken de afspraken voor de periode 2022-2025 zich tot het ene DAEB-complex (30 woningen) dat wij in deze gemeente in eigendom hebben en exploiteren.

Visitatie

In het tweede kwartaal van 2021 is de – vanwege de aankoop van de Vestia woningen met een halfjaar uitgestelde – verplichte vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. Deze keer door Procorp. Dit is de vierde visitatie; de eerste was in 2007/2008. Naar aanleiding van de uitkomsten van de visitatie hebben wij ons de vraag gesteld of wij het nu beter doen dan veertien jaar geleden. Over de jaren is een ontwikkeling te zien, zowel aan de kant van de corporatie als de visitatiemethodiek. De veranderingen in de methodiek bemoeilijken vergelijkingen. Feit is dat de corporatie is 'gegroeid' als het gaat om contacten met stakeholders, klantbeleid, beleid en verantwoording.

Tegelijkertijd zien wij ook dat wij deels met dezelfde vraagstukken te maken hebben. Voor de meeste stakeholders is de corporatie een actieve, betrokken, initiatiefrijke partner. Voor de gemeente Wassenaar – een niet onbelangrijke stakeholder, die in de nieuwe Woningwet een nog stevigere positie heeft gekregen t.o.v. de corporatie – is dat lastig. Veertien jaar geleden en nu nog. De gemeente wil meer betrokken worden bij beleidskeuzen van de

corporatie, maar het blijft moeilijk daar vooruitgang op te boeken. De corporatie gaat sneller en verder dan de gemeente Wassenaar soms lijkt te willen. Soms vinden wij elkaar bij een project, een concrete activiteit of een probleem dat opgelost moet worden. Persoonlijke contacten (bestuurlijk, ambtelijk) spelen daarbij een belangrijke rol. In de laatste visitatie komt dit terug in de bevindingen van de commissie. Een punt van aandacht, zeker nu de corporatie voor zijn volkshuisvestelijke opgaven (opnieuw) over de grens van Wassenaar kijkt. Regionale woningmarktafspraken maken duidelijk wat nodig is en de nieuwe prestatieafspraken maken duidelijk wat lokaal kan en partijen van elkaar verwachten. Dat proces en de samenwerking bij de afronding daarvan bieden perspectief.

Zijn wij het
beter gaan doen?



De visitaties laten zien dat de corporatie al vele jaren maatschappelijk 'sensitief' is en veel oog heeft voor zijn huurders. De corporatie verbreedt nu zijn werkgebied naar o.a. het Westland en realiseert zich daarbij terdege dat dit niet ten koste mag gaan van het contact, de samenwerking en de inzet richting huurders, stakeholders en de collega-corporatie in Wassenaar. Daar blijven wij ons onverminderd voor inzetten, gesteund en aangespoord door deze visitatie.

Beoordeling samenvatting



Presteren naar Opgaven & Ambities



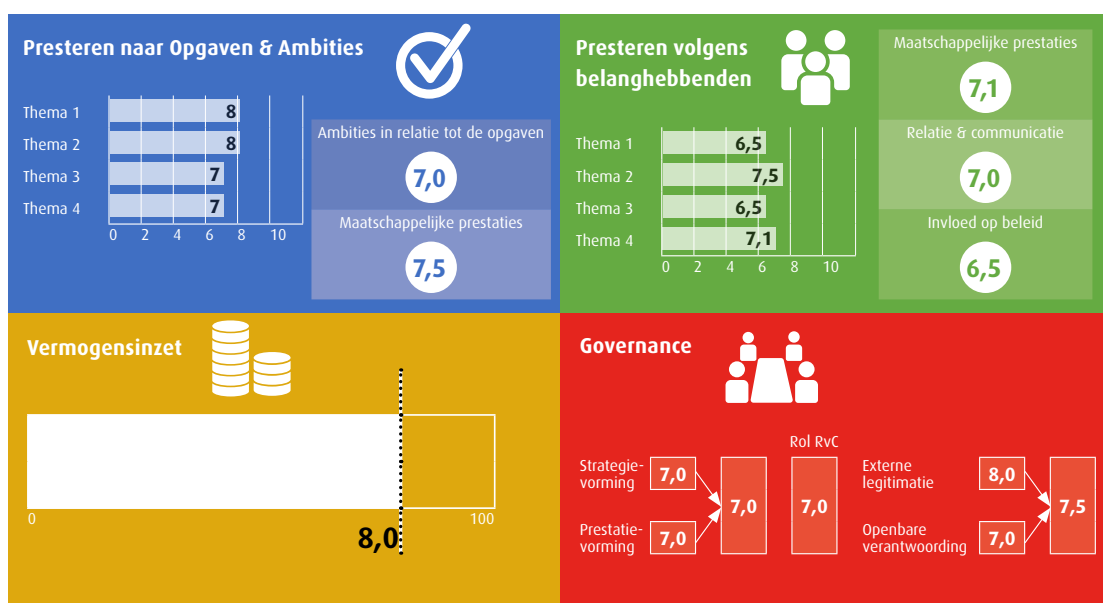
Presteren volgens Belanghebbenden



Vermogensinzet



Governance



Verhuren, onderhouden, leefbaarheid

Het 'gewone' werk staat ondertussen niet stil. Het jaarverslag getuigt hier van; wij hebben in 2021 150 woningen verhuurd, er is voor bijna € 3,6 mln. aan dagelijks, planmatige en mutatieonderhoud besteed, daarnaast hebben wij leefbaarheidsissues opgelost.

Dat werk is beïnvloed door Covid-19 maatregelen en effecten. Bij ons huurbeleid hebben wij te maken gekregen met een landelijke ingreep; de bevriezing van de huren onder de huurprijsgrens voor de gereguleerde huursector. Omdat wij geen onderscheid willen maken tussen huurders op grond van de huurprijsgrens, hebben wij voor alle huurders een huurbevriezing doorgevoerd. Als wij al onderscheid willen maken dan betreft dat woningen waarbij de huur relatief laag of hoog is ten opzichte van de kwaliteit van de woning en het inkomen van de huurder.

Overeenkomstig de afspraken in het Sociaal Huurakkoord, dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond, hebben wij in 2021 bij circa 300 huurders huurverlaging toegepast. In 2021 heeft één huurder zich gemeld die slachtoffer is geworden van de toeslagenaffaire om een betalingsregeling.

Betalingsproblemen met betrekking tot de huur pakken wij snel en adequaat op en dat heeft effect.

Bijzondere doelgroepen

Corporaties huisvesten op de eerste plaats huishoudens met een beperkt inkomen tot aan de huurtoeslaggrenzen. Maar daarnaast zijn er steeds meer specifiek benoemde doelgroepen binnen de primaire doelgroep voor wiens huisvesting corporaties verantwoordelijk zijn.

Op de eerste plaats statushouders; de taakstelling die gemeenten opgelegd krijgen drukt in alle gemeenten waar wij actief zijn vooral op de schouders van de gezamenlijke corporaties. Die taakstelling is in 2021 fors toegenomen. In Wassenaar lukt het de beide corporaties gezamenlijk daar aan te voldoen. Relevant daarbij is onze inzet voor alleengaande minderjarige statushouders, waarvoor wij sinds eind 2015 9 plekken in 2 woningen hebben. In het Westland hebben gemeente en corporaties nog een stap te zetten.

Wij beschikken in Wassenaar over 15 woningen waar ADL hulp kan worden verleend aan mindervaliden die zelfstandig willen blijven wonen.

Uitstroom uit GGZ proberen wij al jaren op de kaart te krijgen bij de gemeenten. Er is nu een regionale nota die de behoefte inventariseert. Het vervolg moet leiden tot concrete afspraken over beschikbaar komen van voldoende huisvesting. Daar is uitbreiding door nieuwbouw, flexwoningen en dergelijke voor nodig. Dat geldt ook voor uitstroom uit opvang voor daklozen.

Geen bijzondere doelgroep maar wel actueel en relevant zijn spoedzoekers, bijvoorbeeld na een scheiding of vanuit een tijdelijke woonsituatie in onze regio. In het Westland gaat het vooral om arbeidsmigranten. Voor de laatste groep zou overigens primair een beroep op werkgevers en gemeenten moeten worden gedaan.

Voldoende beschikbare én betaalbare duurzame woningen

Wij zetten in 2022 o.a. in op het vergroten van de voorraad in het Westland en in Wassenaar conform de regionale woningmarktafspraken. Afspraken maken over voldoende beschikbare én betaalbare duurzame woningen voor de verschillende doelgroepen is mooi, maar in woorden kun je niet wonen. Daar moet aan gewerkt worden, dat doet onze afdeling projecten. Daar gaat tijd en menskracht in zitten en met alle noodzakelijke voorbereidingen, onderzoeken, af- en instemming maken wij veel kosten vooraf. Kosten in de vorm van personeel (formatie) en geld (onderzoek, adviezen e.d.). Dat komt terug in de bedrijfslasten. Wij streven naar effectiviteit en efficiency als het gaat om de bedrijfslasten, maar de opgaven waar wij voor staan kunnen niet gerealiseerd worden zonder hogere lasten te maken. Als de bedrijfslasten uit de Aedes benchmark als een norm moeten worden gezien dan is de kans groot dat dit gaat knellen. Corporaties in verschillende regio's en gemeenten hebben immers met verschillende opgaven en omstandigheden te maken. In Haaglanden zijn de opgaven groot, de omstandigheden complex en de middelen beperkt. Dat vraagt inventiviteit en doorzettingskracht van corporaties die willen investeren. Onze stap naar het Westland is daar een voorbeeld van en onze projecten getuigen daar ook van. Wij hebben verschillende projecten onderhanden waarvan vijf in 2022 afgerond kunnen worden (Polanenpark 105, verduurzaming Kerkehout en Burgemeestersbuurt, Hunselaar, flexwonen Westland).

Bij de verduurzamingsopgave maken wij al een aantal jaren flink tempo. In de periode 2016-2020 zijn 400 woningen aangepakt. In 2020 is begonnen met de woningen Kerkehout. In 2021 is cluster 1 (118 woningen) opgeleverd en zijn de clusters 2 en 3 (128 woningen) gestart.

Samenwerking met Wonen Wateringen

Na de gezamenlijk doorlopen en succesvolle overname van Vestia-woningen in het Westland is in de eerste helft van 2021 veel energie gestoken in het vervolgen van de samenwerking met Wonen Wateringen om eind 2022 tot een fusie te komen. In het tweede kwartaal van 2021 zijn in dat kader gesprekken gevoerd over de governance en zijn afspraken gemaakt over de beoogde Raad van Commissarissen na de fusie. Uit de zittende Raden van Commissarissen zijn bij beide organisaties twee leden voorgedragen voor deze 'fusie-RvC'. Dit proces is begeleid door GovernanceQ.

De 'fusie-RvC' fungeert als klankbord voor de stuurgroep waarin de beide bestuurders, ondersteunt door een externe adviseur (tot medio 2021 KPMG), de fusie voorbereiden én als adviseur voor de Raden van Commissarissen met betrekking tot (goedkeurings) besluiten in het kader van het fusieproces, die de Raden van beide organisaties afzonderlijk moeten nemen.

Het vervolgtraject onder leiding van GovernanceQ is vervolgens gericht op de voorbereiding door de 'fusie-RvC' van de voordracht van een extern te werven RvC-voorzitter en de interne doorschuif van de bestuurder van Wonen Wateringen als beoogd bestuurder van de fusiecorporatie.

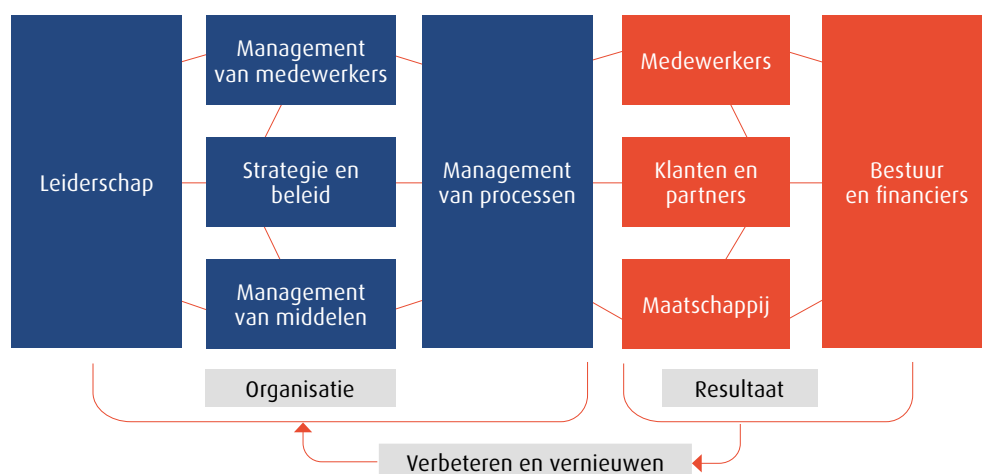
Dat vervolgtraject heeft de tweede helft van 2021 in beslag genomen. Gedurende deze periode is de stuurgroep van bestuurders niet bij elkaar gekomen, omdat de 'fusie-RvC' het proces op verzoek van de bestuurder van Wonen Wateringen 'on hold' heeft gezet. Uiteindelijk heeft de keuze van een adviseur voor de stuurgroep en de 'fusie-RvC' eind 2021 niet plaatsgevonden, is de voordracht van de beoogde bestuurder niet afgerond en de werving van een beoogd voorzitter van de Raad van Commissarissen na de fusie opgeschort. Binnen de Raden van Commissarissen van Wonen Wateringen en de Wassenaarsche Bouwstichting heeft eind 2021/2022 een afweging plaatsgevonden over de voortgang van de fusiegesprekken. De Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen heeft daarbij uitgesproken geen vertrouwen te hebben in een verdere samenwerking. De Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting betreurt dit en heeft vastgesteld dat een voortzetting van de fusiegesprekken niet zinvol is.

Governance

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

Doelstellingen

In de begroting 2021 hebben wij aan de hand van het INK model doelstellingen ingedeeld naar 'organisatie': medewerkers, middelen, strategie en beleid en 'resultaten': maatschappij, klanten, medewerkers, financiën. Wij gebruiken het INK verbetermodel als structuur voor doelstellingen en mogelijke verbeteringen, maar gaan dit verder niet actief toepassen. In de volgende tabellen zijn de resultaten over 2021 toegevoegd en van een kleur voorzien.



	Succesbepalende factoren	Doelstellingen	Prestatie-indicatoren	Meeteenheid en norm	Resultaat
Klant	Oordeel klanten	Klantvriendelijk/-gericht	Klantenonderzoek	gemiddelde KWH-cijfers >7,5	7,9
	Kwaliteit dienstverlening	Service verlenend bedrijf	Beoordeling onderhoud en reparaties	kwh-cijfer onderhoud & reparaties >7,5	7,8
Financiële continuïteit	Financierbaarheid	Continuïteit WSW-borging	ICR en LTV	ICR >1,4 LTV < 85%	ICR 1,96 LTV 45%
	Budgetbeheersing	Doelmatige bedrijfsvoering	Realiseren begroting en kostenbeheersing	afwijking realisatie t.o.v. begroting < 5%	6,7% ¹⁾
	Huurbeleid	Reëel en betaalbaar	Huursom incl. huurharmonisatie	huursom < inflatie+0,5%	0% ²⁾
Maatschappij	Stakeholders	Actieve en positieve houding stakeholders	Enquête stakeholders	onderdeel visitatie	
	Bewonersparticipatie	Alle huurders op wijkniveau betrokken	Overleg met bewonerscommissies	KWH onderzoek	
	Bedienen middeninkomens	Woningen voor middeninkomens	Realiseren nieuwbouw en aandeel in aanbod bestaand	ca. 15% bestaand aanbod	
	Beschikbaarheid woningen primaire doelgroep	Voldoende aanbod	Aandeel voorraad onder aftoppingsgrens	>85% van aanbod	gerealiseerd
	Passend aanbod sociale huurwoningen	Huisvesting primaire doelgroep	Toewijzing aan de doelgroep	>70% van vrijkomend aanbod	gerealiseerd
	Betaalbaarheid	Tijdig signaleren achterstanden	Geen huisuitzettingen uitsluitend door huurachterstand		gerealiseerd
	Nieuwbouw		Aantal en realisatie	zie projecten	
	Verduurzaming		Gemiddeld label B in 2021		gemiddeld label B 2020
Lerend vermogen organisatie	Flexibel/omgevingssensitief/excellent/efficiënt/effactief	Gemotiveerde medewerkers	Ziekteverzuim	kort ziekteverzuim <3%	0,5%
		Employability	Deelname aan opleidingen	Uitgaven > € 15.000	€ 30.990
	Actuele werkprocessen	Doelmatige werkwijze	Interne controle	aantal evaluaties per jaar	

1) Afwijking bedrijfslasten mede veroorzaakt door onzekerheden bij het opstellen van de begroting over personeelsuitbreiding in het kader van de overname van de Vestia woningen.

2) Huren zijn bevroren; gemiddelde inflatie 2020 is 1,3%.

3 Vooruitblik

De overgang van het ene naar het ander jaar brengt niet plotseling andere opgaven met zich mee. Bij de overgang van 2020 naar 2021 was dat in zekere zin wel zo vanwege de overname van een groot pakket woningen en leningen. In 2022 lopen veel zaken die hiervoor in het bestuursverslag over 2021 genoemd zijn door. Er breekt ook een nieuwe en andere periode aan voor de sector. Medio december is een coalitieakkoord tot stand gekomen en begin 2021 start een nieuw kabinet. De corporaties krijgen binnen afzienbare tijd veel meer financiële ruimte door verlaging van de verhuurderheffing in 2022 en afschaffing van de heffing in 2023. Daar moeten straks prestaties tegenover staan. Dat is de nieuwe uitdaging die wij voor 2022 aangaan. Wij zijn daar al op aan het anticiperen o.a. met onze projecten rondom verduurzaming en flexwonen.

Daarnaast hebben wij voor 2022 nog een 'eigen' uitdaging namelijk de verdere ontwikkeling van de organisatie en de verhouding tot de collega-corporatie in Wassenaar die nadenkt over de toekomst; het wel of niet een vervolg geven aan de 'samenwerking op weg naar een fusie' met Wonen Wateringen nu binnen de Raden van Commissarissen een heroverweging gemaakt wordt; én een antwoord hebben op de vraag wat deze ontwikkelingen betekenen voor de eigen organisatie nu een wisseling van bestuurder dichterbij komt.

De opgaven

Ons grootste project, Zorgcampus Poortlaan met 93 woningen, gaat in 2022 van start met de sloop van de huidige gebouwen op de locatie (voormalig verzorgingshuis en 35 aanleunwoningen). Eind 2022 moet de bouw gestart zijn.

De voorbereiding van het verduurzamingsproject 'Burgermeesterbuurt' in Honselersdijk (46 woningen) wordt begin 2022 afgerond, waarna in de loop van het jaar de uitvoering van start kan gaan. Dat geldt ook voor de verbetering van complex Hunselaar (88 woningen) en het project met 80 flexwoningen dat wij in samenwerking met de gemeente Westland voorbereiden. De nieuwbouw van 8 starterswoningen in Polanenpark wordt medio 2022 opgeleverd en voor een plan met 12 starterswoningen in Honselersdijk hopen wij in 2022 de omgevingsvergunning te krijgen.

Het verduurzamingsproject in Kerkehout (cluster 2&3 128 woningen) wordt medio 2022 opgeleverd. De in 2021 uitgevoerde verbetering van de warmwatervoorziening in Nieuw Rijksdorp (76 woningen) ronden wij in 2022 af met het isoleren van daken en het plaatsen van zonnepanelen. En wij maken plannen om bij de Luciehof (36 woningen) energiebesparende maatregelen uit te voeren en in de wijk Tranendal (80 woningen) zonnepanelen te plaatsen.

Extra aandacht aan woningen met 'slechte' labels

Wij geven in 2022 extra aandacht aan woningen met slechte labels, zodat wij in 2023 geen of een minimaal aantal woningen met een label E t/m G hebben waar wij geen verbeterplan voor hebben. Wat resteert zijn woningen waar een ingreep complex is of wij op termijn iets anders willen. Wij streven naar minimaal label C voor alle woningen in 2024, behoudens de hiervoor genoemde uitzonderingen.

De huurontwikkeling volgt in principe de inflatie. Dat hebben wij ook ingerekend bij de begroting. Een politieke ingreep in de huren is evenwel niet uit te sluiten. Dat leidt tot lagere opbrengsten. Met verlagen/afschaffen van de verhuurderheffing is er compensatiemogelijkheid bij de rijksoverheid. Die 'profiteert' van een huurbefriezing omdat dit de stijging van de huurtoeslag afremt.

Voldoende woonruimten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zal in 2022 een belangrijk aandachtspunt zijn. Met ons plan voor flexwonen in het Westland spelen wij daar op in. Wij hopen in 2022 80 woningen te realiseren op de locatie Molenweg in Monster. Wij streven naar energieneutrale woningen voor tenminste 15 jaar. Daarop aansluitend kijken wij ook naar een andere locatie in het Westland. Als dit concept is doorontwikkeld biedt het ook mogelijkheden om dit in kleinere aantallen op verschillende locaties uit te voeren.

Wat in 2021 nog niet tot voldoende concrete afspraken heeft geleid gaan wij in 2022 wel proberen te regelen: werk maken van een betere coördinatie van de samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Wassenaar; 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; maar ook adequate inzet van beschikbare middelen (ruimten, subsidie, vrijwilligers) voor ontmoetingsruimten en -activiteiten voor ouderen. De contacten met Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW) willen wij uitbouwen tot een centrale rol van SMOW op het gebied van armoederegie en sociaal welzijn. In het Westland werken wij op maatschappelijk vlak samen met Vitis Welzijn, wat voor ons een duidelijk aanspreekpunt is, ook voor de ontmoetingsruimten/activiteitencentra in twee van onze complexen. Daarnaast werken wij samen met het Sociaal Kernteam Westland dat in die gemeente nadrukkelijk een regierol heeft.

Al deze ontwikkelingen vragen een grote inzet van onze organisatie. Een organisatie die per definitie beperkt van omvang is. Als het nodig is geven wij de komende jaren voorrang 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 gemeenten. 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 woningen voor hen te bouwen en te beheren.

De stakeholders zijn geraadpleegd in het kader van de in de eerste helft van 2021 uitgevoerde visitatie. Over de uitkomsten van de visitatie is elders in dit verslag gerapporteerd. In de tweede helft van 2021 is veel aandacht uitgegaan naar de governance met betrekking tot de voorgenomen fusie met Wonen Wateringen. Dat en de Covid-19 maatregelen zijn er de oorzaak van dat in de tweede helft van 2021, in aansluiting op de visitatie, een brede stakeholdersbijeenkomst niet meer aan de orde is geweest. Er is uiteraard wel uitgebreid gesproken met de huurdersvereniging. Niet alleen in het kader van officiële overleggen maar ook tijdens informele bijeenkomsten.

Eind 2020 is een uitgebreide stakeholdersbijeenkomst met het gemeentebestuur van Wassenaar (college van B&W) georganiseerd. In 2021 is uitgebreid met de gemeente Wassenaar gesproken over de energietransitie, de regionale woningmarktafspraken en de prestatieafspraken 2022-2025.

In 2022 gaan wij weer een integrale stakeholdersbijeenkomst organiseren, waarvoor alle gemeenten worden uitgenodigd waar wij actief zijn. Dat zal in het najaar zijn. Rond de gemeenteraadsverkiezingen stellen wij in samenwerking met de lokale collega's in Wassenaar en Westland een notitie op met aandachtspunten voor de komende collegeperiode.

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' (HVW)

Het contact met huurdersvertegenwoordigers in het bestuur van de HVW en bewonerscommissies, is al jaren op alle niveaus – medewerkers, management, bestuur en Raad van Commissarissen – goed. Er is begrip en respect voor elkaars positie, de overleggen zijn constructief en wij doen er samen alles aan om huurders bij het werk van de corporatie te betrekken.

De corporatie werkt op verzoek actief mee aan de 'ronde tafel' gesprekken die de HVW organiseert voor betrokken bewonerscommissies.

De op voordracht van de huurdersvereniging 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.

Als het om individuele huurders gaat bieden de (goede) KWH-scores zicht op de relatie, corporatie-huurder.

De HVW heeft in het bewonersblad De Doorkijk ruimte om vanuit de eigen organisatie onderwerpen onder de aandacht te brengen van alle huurders.

De Huurdersvereniging wordt twee keer per jaar betrokken bij het bestuurlijk overleg met de gemeente Wassenaar. De HVW is betrokken bij de voorbereiding en is mede ondertekenaar van de prestatieafspraken.

In 2021 zijn elk kwartaal overleggen gepland van de bestuurder met het bestuur van de Huurdersvereniging. Dat zijn uiteindelijk drie overleggen geworden. In het najaar is een overleg vervallen. Covid-19 maatregelen belemmerden het doorgaan van de bijeenkomst. Tijdens een kort daaropvolgende ledenvergadering zijn de belangrijkste onderwerpen in een wat bredere setting besproken. De belangrijkste onderwerpen van 2021 zijn de integratie van het aangekochte voormalig Vestia bezit, de samenwerking gericht op een fusie met Wonen Wateringen, het profiel van de mogelijke fusiecorporatie en de aandachtspunten van de huurdersvereniging daarbij en de prestatieafspraken met de gemeenten. Bij dit laatste ligt de nadruk op Wassenaar.

Reguliere agendapunten zoals de jaarlijkse huurverhoging, het jaarlijkse 'bod' van de woningcorporaties aan de gemeenten, het jaarverslag van de woningcorporatie, de projecten en de KWH-cijfers zijn ook dit jaar weer besproken.

Er is extra aandacht besteed aan de uitvoering van het beleid rondom 'trouwe huurders' en betaalbaarheid van het wonen als gevolg van inkomensverlies in tijden van Covid-19.

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.

In 2021 heeft de bestuurder bij twee ledenbijeenkomsten van de Huurdersvereniging een uitgebreide toelichting gegeven op de samenwerking met Wonen Wateringen en is daarover met de leden in gesprek gegaan.

Aandacht voor 'trouwe huurders'

Omdat de huren in 2021 wettelijk zijn bevroren heeft de HVW in 2021 op dit punt geen formeel advies uitgebracht. Er is wel een tussentijds advies opgesteld over de samenwerking met Wonen Wateringen, dat in een van de hiervoor genoemde bijeenkomsten is besproken.

De contacten met de bewonerscommissies komen in het hoofdstuk 'bewonersparticipatie' aan bod.

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. SVH telt een aantal overleggen op bestuurlijk niveau. De belangrijkste zijn de algemene ledenvergadering en de (algemene) bestuursvergadering. Daarnaast zijn er bestuursadviescommissies (BAC's) die beleid voorbereiden. De Wassenaarsche Bouwstichting participeert in de BAC's Voorraad en Verduurzaming en een werkgroep die zich buigt over de knelpunten in de woonruimteverdeling.

Naast deze bestuurlijk gremia zijn er diverse overleggen op beleids- en uitvoerend niveau waarin de Wassenaarsche Bouwstichting participeert zoals de beleidsgroep, overleg managers wonen en het overleg van de key-users Woonnet.

In 2021 heeft de voorraadontwikkeling voor de regio als geheel en de afzonderlijke gemeenten, als onderdeel van het proces om te komen tot Nieuwe Regionale Woningmarkt Afspraken (NRWA), veel aandacht gekregen. De regie ligt bij de 'bestuurlijke tafel'. Dit heeft geresulteerd in de ondertekening door alle betrokken gemeenten (met uitzondering van Midden Delfland), alle corporaties de huurdersvertegenwoordiging (SHH) en de provincie van een 'tussenakkoord' waarin een aantal afspraken op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Deze afspraken vragen nog om een concrete uitwerking op gemeentelijk niveau omdat de totale woningbouwambitie nog onvoldoende wordt geborgd door 'harde' plannen. Daarnaast is er sprake van een restant opgave met name in het Westland, waarvoor op dit moment geen (politieke) ruimte is.

Om de woningbouwproductie te ondersteunen is in SVH verband een project opgezet om tot een gezamenlijke 'bouwstroom' te komen: een uitvraag namens alle corporaties voor een betaalbaar (standaard) woningbouwproduct dat de komende jaren kan worden gerealiseerd door een partij. In SVH verband worden de kosten van nieuwbouw gevolgd via '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.

5 Risico's

Sinds 2017 hanteert de corporatie een tabel met 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 richt onze aandacht zich op actuele en dynamische risico's. Daarbij kijken wij naar de kans dat een risico zich voordoet en de impact die dat heeft. Een hoge score voor één van beide leidt tot een geïdentificeerd risico leidt waarvoor wij beheersmaatregelen beschrijven en monitoren.

Tot de strategische risico's behoren de ontwikkelingen met betrekking tot de samenwerking met Wonen Wateringen, de toename van kwetsbare doelgroepen en de betaalbaarheid. Bij het eerste is de actuele stand een punt van zorg: geen voortgang en een heroverweging. Het tweede is een blijvend aandachtspunt, ook in de afspraken met overheden, vanwege de toename van bijzondere doelgroepen, de problemen die daarmee samenhangen (leefbaarheid) en de beperkte beschikbare voorraad. Bij de betaalbaarheid is Covid-19 eigenlijk geen probleem gebleken, maar zijn vooral de sterk gestegen energieprijzen en de invloed daarvan op huishoudens met een kleine beurs een punt van zorg geworden in 2021.

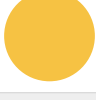
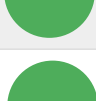
Beveiliging van ICT is een operationele risico waar wij aandacht aan moeten blijven geven. Op dit moment is een opdracht in voorbereiding voor een onderzoek naar cybersecurity.

De operationele risico's van projecten worden aldaar beschreven.

De meeste risico's en beheersmaatregelen zijn 'stabiel'



In onderstaand schema zijn op basis van de actuele stand van zaken stoplichten achter de risico's gezet. De groene stoplichten betekenen dat het risico beperkt is c.q. onder controle is en voldoende maatregelen genomen zijn om het risico te blijven monitoren en daarover te rapporteren.

	Risicogebieden	Gaat over	Wat doen wij	
Strategische risico's	Samenwerking Wonen Wateringen	Bestuur/governance; Fusie document; stakeholders	Samen met fusie Raad van Commissarissen verder voorbereiden	
	Doelgroepen	Kwetsbaarheid/betaalbaarheid	I.s.m. gemeente identificeren kwetsbare doelgroepen; voldoende woningen voor doelgroep; daarop afgestemd voorraad- en prijsbeleid; passend toewijzen	
Operationele risico's	Overname woningen Vestia Westland	Technische kwaliteit en projecten	Opstellen adequate onderhoudsbegroting; voorbereiden complexgewijze aanpak	
	ICT/databeheer	Continuïteit/beveiliging	Controle op aanpassingen in ICT (updates, toegang e.d.); Onderzoek cybersecurity 2022	
	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 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 gemeenten over de beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen en de bijbehorende begeleiding.

Betaalbaarheid is ook 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.

Covid-19

Sinds begin maart 2020 zijn er beperkende maatregelen door de uitbraak van het Covid-19 virus 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 (tijdelijke of structurele) inkomenssterugval te maken krijgen, hebben wij beleid geformuleerd. Tot op heden wordt hier nauwelijks een beroep op gedaan en lijken (fiscale) steunmaatregelen van de rijksoverheid een oplossing te bieden. Wij weten inmiddels ook dat de politiek graag een gebaar maakt. In 2021 heeft dat geleid tot eenmalige bevriezing van de huren. Zo'n wettelijke maatregel valt in 2022 ook niet uit te sluiten. Wij houden hier vooralsnog geen rekening mee.

Eenmalige bevriezing van de huren

Personeel blijft aan het werk maar door verlies aan productiviteit en extra kosten voor thuiswerken nemen organisatiekosten toe.

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.

6 Voorraadbeleid, projecten en technisch beheer

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

Nieuwbouw

In 2021 is een project in uitvoering genomen: 8 starterswoningen Polanenpark 105 Wassenaar. Dit project leveren wij in het najaar van 2022 op. Voor ons grootste nieuwbouwproject, zorgcampus Kerkstaat-Poortlaan in Wassenaar is op 28 januari 2021 door de gemeente Wassenaar een omgevingsvergunning afgegeven. Op 16 november 2021 heeft het college uiteindelijk een beslissing op bezwaar van omwonenden genomen en heeft zich daarbij verontschuldigd voor de lange duur van de procedure. Deze trage procesgang heeft de voortgang van het project met een aantal maanden vertraagd. Wij starten voorjaar 2022 met de voorbereiding van sloopwerkzaamheden. De nieuwbouw betreft een plan voor 4 losse gebouwen in een parkachtige omgeving met in totaal 93 woningen. Het plan is in samenspraak met een plangroep van bewoners uit de buurt tot stand gekomen. Gelet op het draagvlak in de buurt bestaat het plan uit een mix van sociale huur (30), middeldure huur (44) en koop (19).

Wij hebben nog een nieuwbouwplan in Honselersdijk in voorbereiding. Het betreft 12 starterswoningen vergelijkbaar met Polanenpark 105. Het initiatiefvoorstel is door de gemeente positief beoordeeld en wordt nu verder uitgewerkt. Wij verwachten najaar 2022 een aanvraag omgevingsvergunning te kunnen indienen. Een ander initiatief in Westland is een voornemen om een leegstaande bedrijfsruimte te transformeren tot 4 woningen. Wij zien in flexwonen een kans om op relatief korte termijn woningen voor starters, bijzondere doelgroepen en spoedzoekers aan de voorraad toe te voegen. Daarbij gaan wij uit van een instandhoudingstermijn van 15 jaar en ondersteuning van de gemeente als het gaat om locatiegebonden investeringen. Voor een plan met 80 eenheden in Monster is inmiddels het participatietraject met de omgeving opgestart. Wij hopen dit plan in 2022 tot uitvoering te kunnen brengen. Aansluitend willen wij nog zo'n plan in het Westland gaan voorbereiden.

In Wassenaar is uitbreiding door nieuwbouw lastig. De inzet van de corporatie bij burgerinitiatieven 'Stokstaartjes' en 'Kerkehout' heeft er wel aan bijgedragen dat (sociale) woningbouw op de desbetreffende locaties onderdeel is geworden van scenariostudies die de gemeente Wassenaar in 2021 heeft laten maken. Tot concrete vervolgspraken heeft dit nog niet geleid.

In Westland wordt een bestuurlijke tafel opgezet over de grote woningbouwopgave. Wij kijken wat wij naast onze eigen initiatieven nog additioneel kunnen bijdragen.

In Wassenaar is de bestuurlijke en de fysieke ruimte om nieuwbouw te realiseren beperkt en kost het in ieder geval heel veel tijd, moeite en doorzettingskracht om plannen te maken én te realiseren.

Energiebesparende maatregelen

In 2020, een jaar eerder dan opgenomen in de prestatieafspraken, is onze doelstelling om in Wassenaar op gemiddeld label B uit te komen bereikt. Met de uitbreiding in het Westland is het gemiddelde wat afgenomen. Wij hebben projecten in Wassenaar (128 woningen) in uitvoering en Westland (134 (88+46) woningen) in voorbereiding.

Energieklasse	Gerealiseerd	
	1-3-2022	
Energie-label	Aantal	Procenten
A/B	1294	50,20%
C	533	20,70%
D	486	18,90%
E/F/G	263	10,20%
Totaal	2576	100%

Mede gelet op de ontwikkeling van de energieprijzen richten wij ons de komende jaren opnieuw op de woningen met de slechtste labels (E t/m G). Dat zijn in ons totale bezit nog 263 woningen. Een deel hiervan betreft woningen in een complex dat reeds lang geleden voor vrije verkoop is aangemerkt en waar inmiddels iets mee dan de helft van de woningen is verkocht. De matige labels in dit complex hebben mede te maken met het verlopen van labels en herrekening op basis van ouderdom van de woningen. De 38 nog te verkopen woningen in dit complex dateren uit de jaren 70 van de vorige eeuw en voldoen aan de eisen die wij stellen. Daarnaast zijn 98 woningen met een slecht label opgenomen in een verduurzamingsproject dat wordt uitgevoerd of in voorbereiding is. Voor nog eens 25 woningen bereiden wij een aanpak voor. Dan houden wij nog 153 woningen met een 'slecht' label over. Bij een deel van deze woningen (circa 15) moet het label opnieuw beoordeeld worden, omdat het verouderd is. Dit zal naar verwachting tot een beter label leiden. Een ander deel (ook circa 15) betreft woningen die uiteindelijk voor sloop in aanmerking komen of anderszins voorlopig geen ingreep rechtvaardigen. Uiteindelijk zouden wij voor circa 120 woningen in 2022 additionele plannen moeten maken. Het overgrote deel betreft Westland (deel Burgemeestersbuurt en Druivenbuurt). Overigens heeft 60% van de woningen nu label E, het 'minst slechte' label. Al met al een overzienbare opgave en risico. Label C is overigens het minimum in ons onderhoudsbeleid en B of lager het streefniveau.

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

Omschrijving	Aantal woningen	Uit te voeren	Budget	Stand van zaken
Energiebesparende maatregelen				
Kerkehout cluster 2 & 3	128	2021-2022	4.350	In uitvoering; oplevering medio 2022
Burgemeestersbuurt	46	2022-2023	4.000	Aanbesteding 2022
Hunselaar	88	2023-2024		Planvorming en aanbesteding 1e helft 2022
Nieuwbouw				
Polanenpark 105	8	2021-2022	1.800	In uitvoering; oplevering najaar 2022
Zorgcampus cluster 2 & 3 woningen	93	2022-2024	6.800	Budget betreft 30 eenheden sociale huur; start sloop 1e helft 2022
Burgemeestersbuurt	12	2023-2024	3.000	Grond in eigendom door aankoop Vestia bezit
Flexwonen	80	2022-2023	9.000	

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 plaatst tegen de laagste prijs, waarbij die prijs niet hoger mag zijn dan het vooraf bepaalde budget, met een marge. 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 per project opgesplitst naar de verschillende projectfasen.

	Plan	Budget	Procedure	Uitvoering	Opmerkingen
Zorgcampus cluster 2&3					Bruikbare, niet definitieve omgevingsvergunning; investeringen en opbrengsten nog binnen de voorgenomen bandbreedten
Polanenpark 105					Geen bijzonderheden
Kerkehout cluster 2&3					Geen bijzonderheden
Hunselaar					Integraal plan in voorbereiding; overleg met bewonerscommissie.
Burgemeestersbuurt 1 verduurzaming					Nieuwe aanbesteding; overleg met bewonerscie.
Flexwonen Westland					Conceptplan en prijsindicatie bouwer; participatie in kader van omgevingsvergunning in voorbereiding
Burgemeestersbuurt nieuwbouw					Plan positief ontvangen; wordt verder uitgewerkt

Een korte toelichting bij Zorgcampus Poortlaan cluster 2 & 3 vanuit risicoperspectief. Er is uitgegaan van een totale investering van circa € 24 mln. inclusief BTW en verwachte opbrengsten circa € 28 mln. Het verschil is de inbrengwaarde van de grond en de opstallen. Vanwege de ontwikkeling van zowel DAEB als niet-DAEB woningen is de ontwikkeling ondergebracht bij WaBS Vastgoed B.V. Vanuit de TI worden grond en opstallen ingebracht. Aan het eind van het bouwproces worden de sociale huurwoningen aan de TI geleverd. De verwachting is het project grotendeels binnen de kasstromen in WaBS Vastgoed B.V. kan worden gerealiseerd en slechts beperkte additionele financiering voor de sociale huurwoningen nodig is. De risico's zijn afgebakend met aan de 'voorkant' een overeenkomst met de aannemer over een vaste aanneemsom en bijbehorende verrekeningen en aan de 'achterkant' contracten over verkopen aan belegger en individuele kopers, inclusief een regeling dat niet verkochte woningen zo nodig omgezet worden in middeldure huur. Wij vragen ook om een afbouwverzekering.

Planmatig onderhoud

Dit betreft cyclisch onderhoud aan de buitenschil en de technische installaties. Dit onderhoud is beperkt tot strikt noodzakelijk geachte werkzaamheden. Verbeteringen/renovaties worden uitgevoerd bij mutatie. Werkzaamheden in het kader van energiebesparing, veiligheid en toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden worden projectmatig uitgevoerd en ook als zodanig verantwoord.

Planmatig onderhoud (x € 1.000)

Oorspronkelijke begroting PO	2.113	
Toevoeging PO Vestia woningen	722	
Additioneel begroot	87	
Begroot inclusief vervangingen		2.922
Vervallen begrotingsposten zie toelichting	481	
Verplichtingen	2.347	
Vervallen en doorgeschoven verplichtingen zie toelichting	- 201	
Meer- en minderwerk	43	
Uitgaven/verplichtingen		2.189
Resultaat t.o.v. vastgestelde begroting		733

Te activeren vervangingen		
Begrote vervangingen	720	
vervangingen cv, keuken, sanitair	347	
Overige vervangingen	78	
Totaal begroot		1.145
Investeringen PO	111	
Vervangingen cv, keuken, sanitair	753	
Realisatie		864

Toelichting vervallen begrotingsposten		481
Begrote werkzaamheden meegenomen in projectmatige aanpak	238	
Niet uitgevoerde vervanging van bergingen	111	
Heroverweging liftrevisie	58	
Overige	74	
Toelichting vervallen verplichtingen/meer- en minderwerk		158
Bergingen Oostdorp	26	
Installaties Nieuw Rijksdorp	25	
Vervanging vloer n.a.v. 'zwam'	- 42	
Uitgesteld schilderwerk en hourotreparaties Valkenhorst	117	
Overige	32	

De relatief forse 'onderbesteding' ten gevolge van vervallen en doorgeschoven onderhoud heeft grotendeels betrekking op twee projecten in het Westland (€ 355.000). In het verleden konden wij nog behoorlijk positieve resultaten boeken op aanbestedingen bij planmatig onderhoud. Per saldo is er nu sprake van (beperkte) meerkosten (€ 43.000).

Mutatieonderhoud

Wij onderscheiden A, B, C en R-mutaties. Een A-mutatie betreft een 'aansluitende' verhuur, 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 ruimten en 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.

Omschrijving	Eenheid	Type mutatie				Totaal
		A	B	C	R	
Aantal opgeleverd 2021	stuks	65	34	55	13	167
Gemiddelde uitgaven	€	1.700	4.294	17.548	50.349	11.049
Gemiddelde investering	€	347	423	8.887	30.058	8.298
Gemiddelde kosten	€	1.352	3.871	8.662	20.290	2.750
Technische leegstand	dagen	13	25	53	71	33
Verhuur leegstand	dagen	19	91	77	6	16

Norm voor uitgaven (max)	€	1.000	4.500	25.000	55.000	
Gemiddelde cf begroting	€	1.250	2.250	18.000	45.000	11.800

Bovenstaande cijfers zijn sterk beïnvloed door het Westland. Voorafgaand aan de beheerperiode in het eerste kwartaal van 2021 heeft Vestia vrijwel geen woningen verhuurd.

Het inlopen van deze achterstand na de overname van beheer per 1 april is geleidelijk verlopen, mede omdat de bezetting van het steunpunt pas in de loop van 2021 op sterkte is gekomen. Dit verklaart de lange periodes van leegstand bij vooral de A, B en C-mutaties. In het Westland liggen vooral de uitgaven voor de A en B-mutaties substantieel hoger dan in Wassenaar. Gemiddeld zijn de uitgaven lager omdat de uitgaven bij C-mutaties aanzienlijk lager zijn en het aantal R-mutaties beperkt is. Wij zien dit vooralsnog als een momentopname van het 1e jaar dat dit bezit bij ons in exploitatie is. Gemiddeld blijven wij binnen de begrote € 11.800 per mutatie.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)

Totale uitgaven van in 2021 opgeleverde woningen		1.845
Rechtstreeks geactiveerde investeringen	804	

Ten laste van het resultaat

1.041

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2021 bedraagt 3.549 (dit is een stijging 28,4% t.o.v. 2020) en ligt daarmee boven het begrote aantal (2.500). Hierbij was geen rekening gehouden met het overgenomen Vestia bezit. De gemiddelde kosten bedragen € 273 (2020: € 228) per verzoek. In de begroting was rekening gehouden met € 250 per verzoek.



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' waar de leden van de bewonerscommissies en complexgroepen aanschuiven. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Door Covid-19 hebben de 'ronde tafelgesprekken' in 2021 niet plaatsgevonden. 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.

In 2021 hebben kennismakingsgesprekken plaatsgevonden tussen de drie bestaande bewonerscommissies in het Westland en de directeur-bestuurder. Ons uitgangspunt is deze bewonerscommissies op te nemen in de samenwerkingsovereenkomst die de Wassenaarsche Bouwstichting met de HVW, de bewonerscommissies en de complexgroepen heeft. De exacte vorm waarin dit geheel vorm krijgt, is nog onderwerp van bespreking met het bestuur van de HVW, de bewonerscommissies en de complexgroepen.

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 2021 is voor het volgende verduurzamingsproject in de wijk Kerkehout een projectgroep opgericht, waarmee in 2021 overleg is gevoerd. Begin 2022 worden projectgroepen opgericht voor het verduurzamingsproject Van der Goesstraat en de aanpak van de Hunselaar in het Westland.

Vorbereiding
samen met
projectgroep



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. Wij zetten 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 2021 vier woningen in deze wijk met voorrang toegewezen.

Woonfraude

In samenwerking met de gemeente en de 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 2021 is één geval van woonfraude geconstateerd.

Leefbaarheid

In alle seniorencomplexen en het complex aan de Bonte Oslaan (met ADL woningen) is een huismeester/wijkbeheerder actief. Wekelijks worden deze complexen bezocht door de huismeester/wijkbeheerder 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/tuinen of de zogeheten hoarders (bewoners met een verzamelwoede die het wonen in een woning bijna onmogelijk maken).

Overlast

Het aantal overlastmeldingen is ten opzichte van voorgaande jaren fors gestegen. Wij merken daarnaast dat de problematiek in 2020 en 2021 complexer wordt. Vaak is sprake van multi-problematiek die niet zo maar op te lossen is. 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 soms 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 is in 2021 gestart met de mogelijkheid voor bewoners om buurtbemiddeling in te schakelen. De organisatie Bemiddeling & Mediation voert de bemiddeling uit.

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	2018	2019	2020	2021
Sociale klachten	48	49	70	46
Geluid	20	18	47	55
Burenruzie	24	12	22	31
Agressie	4	0	3	4
Bedreiging	2	2	1	7
Vandalisme	1	2	0	1
Stank	6	3	8	3
Ongedierde	4	3	1	2
Wanbewoning	4	3	7	3
Drugs/alcoholisme	0	1	1	4
Tuin	16	13	17	20
Totaal	129	106	177	176

WMO

Het beleid kleine woningaanpassingen, zoals dat in 2017 in samenspraak met afdeling WMO van de gemeente Wassenaar en de collega-corporatie is ingezet, is ook in 2021 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen zoals een verhoogde toiletput, drempelhulp, extra trapleuning etc. voor hun rekening. De gemeente Wassenaar bekostigde tot 2021 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.

Nieuwe afspraken op het gebied van WMO

In 2021 heeft de gemeente Wassenaar aangegeven dat zij de beleidsregels WMO wil heroverwegen. Gemeente Westland heeft aangegeven een WMO-convenant te willen sluiten met de corporaties. In de prestatieafspraken met beide gemeentes is afgesproken dat in 2022 nieuwe afspraken op het gebied van WMO worden gemaakt.

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 in Wassenaar is in verband met de toekomstige sloop in 2017 gestart met het verhuren van leegstaande appartementen in het kader van de Leegstandswet. In 2020 zijn er acht appartementen verhuurd met een leegstandswetcontract. De looptijd van deze contracten was tot uiterlijk 1 juli 2021. Alle appartementen zijn tijdig leeg gekomen. Met gemeente Wassenaar is intensief overleg gepleegd over een drietal personen die niet over alternatieve huisvestingsmogelijkheden beschikten. De sloop van het complex Ridderhof stond gepland voor de tweede helft van 2021, maar is vertraagd als gevolg van bezwaarprocedures tegen de omgevingsvergunning. De sloop van het complex zal in het tweede kwartaal 2022 plaatsvinden.

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

Betalingsproblematiek

In dit jaarverslag zijn zowel de huurachterstanden uit de gemeente Wassenaar als de huurachterstanden uit de gemeente Westland opgenomen. Vermoedelijk mede onder invloed van de aanhoudende pandemie rond Covid-19 zien wij in 2021 het aantal huurders met huurachterstand en het totale bedrag aan huurachterstand oplopen.

Een deel van de huurders heeft te maken gekregen met inkomensdaling. Bedroeg de huurachterstand per 31 december 2020 0,88% van de jaarhuur, per 31 december 2021 bedroeg de huurachterstand 1,35% van de jaarhuur. De aanmerkelijke stijging wordt grotendeels verklaard uit het feit dat de huurachterstand in het Westland hoger is gebleken (€ 82.000) dan bij de overname van de woningen van Vestia was ingeschat en bij de verkoop afgerekend (€ 13.000).

Huurders met betalingsproblematiek worden in Wassenaar 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 multi problematiek, zijn er meerdere schuldeisers, maar zijn er ook meer problemen in het huishouden dan alleen financiële.

Met ingang van 1 januari 2021 is de Wet op de schuldhulpverlening van kracht geworden. In deze aanpak werken gemeente, woningcorporaties en bedrijven, zoals energiebedrijven en ziektekostenverzekeraars samen om betalingsachterstanden in een vroegtijdig stadium te signaleren. Daarmee is de pilot vroegsignalering omgezet in een blijvende werkwijze, zowel in gemeente Wassenaar als in gemeente Westland.

Huurachterstanden

	Aantal				Euro's			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
1 maand	69	55	63	76	22.331	23.583	21.779	46.048
2 maanden	17	19	10	21	18.242	20.238	10.512	23.987
3 maanden	4	6	5	11	6.277	10.556	11.261	23.225
> 3 maanden	27	17	25	24	109.938	78.796	83.453	107.852
Totaal	117	97	98	132	156.787	133.174	127.005	201.112



Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen*	Aantal huurders	Huurachterstand €
Betalingsregeling	11	7.399
Budgetbeheer/bewindvoering	14	4.345
WSNP	4	17.914
Deurwaarder	56	115.748
Totaal	85	145.405

*Een aantal huurders komt in meerdere maatregelen voor, waardoor er sprake kan zijn van dubbeltellingen.

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 een tweede succesvolle slepersactie gehouden. Huurders die consequent de huur te laat betalen hebben een betalingsregeling aangeboden gekregen om deze achterstand in te lopen. Met circa 80% van de huurders is naar aanleiding van deze slepersactie een betalingsregeling afgesproken, of de achterstand is in een keer voldaan.

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. Ultimo 2021 zitten vier huurders in de WSNP. Het aantal huurders dat naar de deurwaarder is doorgestuurd is in 2021 gestegen van 41 naar 56 huurders. Hierin zitten ook een aantal oude dossiers van Vestia, waarvan de afloop onzeker is. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Ontruimingen

In 2021 hebben twee ontruimingen plaatsgevonden in de gemeente Westland. In een zaak had de huurder een huurachterstand en in de andere zaak betrof het een hennepkwekerij. In de gemeente Wassenaar hebben in 2021 geen ontruimingen plaatsgevonden.

9 Verhuurbeleid

Het aantal mutaties en verhuringen in Wassenaar is gedaald ten opzichte van de vorige twee jaren (107 in 2019 respectievelijk 111 in 2020). In Wassenaar gaat het om 102 verhuringen, in het Westland om 50 verhuringen.

Het merendeel van de verhuringen, 134 in totaal, betroffen woningen met een sociale huurprijs (< € 753,33) en 18 woningen met een huurprijs boven de huurprijsgrens. 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 2021 zijn 11 woningen via directe bemiddeling (voor statushouders) toegewezen en 8 via een directiebesluit. Er zijn 50 woningen verhuurd aan starters, 83 aan doorstromers. Net als voorgaande jaren zien wij dat starters minder aan bod komen dan doorstromers.

Herkomst

In het kader van het lokale 'draagvlak' voor woningtoewijzing volgen wij de herkomst van nieuwe huurders en streven wij informeel naar tenminste 50% 'lokale' verhuringen

Wassenaar

Plaats	Tertiaal 1 (T1)	Tertiaal 2 (T2)	Tertiaal 3 (T3)	Totaal
Wassenaar e.o.	22	15	13	50
Den Haag	9	1	8	18
Haaglanden	5	9	7	21
Overig Nederland	4	4	5	13
Totaal	40	29	33	102

In de tabel hierboven zijn ook de verhuringen in Leidschendam-Voorburg opgenomen. Ten opzichte van vorig jaar is een afname te zien van woningzoekenden uit Wassenaar die een woning in Wassenaar zijn gaan huren. In 2020 werd 62% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Wasseenarse woningzoekenden, in 2021 was dit 49%.

Westland

Plaats	T1	T2	T3	Totaal
Westland	4	4	3	11
Den Haag	0	0	10	10
Haaglanden	5	12	5	22
Overig Nederland	0	4	3	7
Totaal	9	20	21	50

In 2021 werd 22% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Westlandse woningzoekenden.

Verhuringen primaire doelgroep, Europaregeling en passend toewijzen totale bezit (Wassenaar en het Westland)

Volgens de regionale afspraken dient 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens (€ 752,33) aan de primaire doelgroep te worden verhuurd. Dit is een oude afspraak die regionaal gemonitord wordt. Over heel 2021 is dit in Wassenaar 60%, in het Westland 76%. In totaal is dit 65%. Ten opzichte van het streefpercentage van 70%, gaat het om 7 woningen die aan andere doelgroepen zijn toegewezen.

Totaal verhuringen naar doelgroep gemeente Wassenaar en gemeente Westland

Nieuwe verhuringen	T1	T2	T3	Totaal	%
totaal aantal verhuringen					
- huurprijs < 752,33	43	42	10	134	88%
- huurprijs > 752,33	6	7	12	18	12%
Verhuurd aan primaire doelgroep	29	28	8	87	65%*
Verhuurd cf Europaregeling (< 752,33)	41	39	47	127	95%

* % uitgedrukt passend toegewezen ten opzichte van totale toewijzingen met huurprijs < € 752,33

Naast deze afspraken dienen wij in het kader van de Europaregeling tenminste 80% van de vrijkomende woningen tot de huurprijsgrens te verhuren aan huishoudens met een maximaal fiscaal jaarinkomen tot € 40.024. 10% van de vrijkomende woningen tot de huurprijsgrens mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655. De overige 10% van de vrijkomende sociale woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 44.655, waarbij urgenten voorrang hebben. Over heel 2021 is 95% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024 en 5% aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655.

Verhuringen aan primaire doelgroep

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	T1	T2	T3	Totaal
Eenpersoons	< AOW	< € 23.725	11	12	10	33
Meerpersoons	< AOW	< € 32.200	9	5	12	26
Eenpersoons	> AOW	< € 23.650	6	11	8	25
Meerpersoons	> AOW	< € 32.075	3	0	0	3
Totaal			29	28	30	87

Met ingang van 1 januari 2016 moeten woningcorporaties passend toewijzen: ten minste 95% van huishoudens met recht op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens.

De aftoppingsgrenzen bedragen in 2021:

Huurder tot 23 jaar	€ 442,46
Ouder dan 23 jaar, 1 en 2 persoonshuishouden	€ 633,25
Ouder dan 23 jaar, 3 en meer persoonshuishouden	€ 678,66

Over heel 2021 hebben alle huishoudens (28 = 100%) met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toegewezen gekregen onder de aftoppingsgrens.

Lokaal maatwerk

Met gemeente Wassenaar is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (< € 753,33) 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 2021 zijn 16 woningen (19% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 11 woningen aan starters, 1 woning aan senioren en 4 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout. Ook de collega-corporatie heeft woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Gezamenlijk is 19% van de vrijkomende sociale woningen in de gemeente Wassenaar verhuurd via lokaal maatwerk.

In het Westland hebben wij 5 woningen (11,1%) toegewezen door middel van lokaal maatwerk.

Ruimte voor
lokaal maatwerk

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders bedroeg in 2021 41 personen, in 2020 bedroeg de taakstelling 19 personen. Vanuit de taakstelling 2020 was er een voorstand van 3 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. De totale taakstelling 2021 is door de beide corporaties in gezamenlijkheid behaald. Tegelijkertijd constateren wij dat gemeente Wassenaar buiten de inzet van de corporaties geen andere huisvestingsmogelijkheden heeft aangeboden.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in Wassenaar 11 woningen toegewezen aan statushouders. In het Westland hebben wij ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling huisvesting statushouders door 4 woningen toe te wijzen aan statushouders.

Huurverhoging

In 2021 zijn bij wet de huurprijzen van sociale huurwoningen bevroren. De pandemie rond COVID-19 ligt hieraan ten grondslag. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zowel de huurprijzen van de sociale huurwoningen als van de vrije sector huurwoningen per 1 juli 2021 bevroren, vanuit de gedachte om een lijn te trekken voor alle huurwoningen.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 is de Wet eenmalige huurverlaging van kracht geweest. Huurders met een huishoudinkomen tot de maximale inkomensgrenzen en een huur boven de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag kwamen in aanmerking voor huurverlaging tot onder de aftoppingsgrenzen. In 2021 hebben via de aanvraag bij de Belastingdienst 288 huishoudens per 1 mei 2021 huurverlaging gekregen voor een totaalbedrag van € 16.819. Per jaar betreft dit een bedrag van € 201.828. Dit is 0,97% van de jaarhuur.

Huurcommissie

In 2021 heeft de Huurcommissie in drie zaken uitspraak gedaan. In een langlopende zaak, ingediend in 2019, heeft de Huurcommissie geoordeeld dat het verzoek van de huurder om huurverlaging op grond van een onderhoudsgebrek niet redelijk is. De andere twee verzoeken zijn in 2021 ingediend. De Huurcommissie heeft in beide zaken geoordeeld dat huurverlaging redelijk is, totdat het gebrek verholpen is. De ene zaak betrof een probleem met vocht en schimmel in de keuken in een woning in Wassenaar. De andere zaak betreft een woning in Honselersdijk aan de Van der Goesstraat, waar wij in 2022 een groot onderhoudsproject met verduurzamingsmaatregelen gaan uitvoeren. Deze onderhoudsgebreken stammen uit de Vestia periode.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2021 zijn twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Een klacht betrof een badkamerrenovatie waar de huurder ontevreden over was, de andere klacht betrof een klacht over de elektravoorziening in de woning. Beide klachten zijn ongegrond verklaard.

Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden

In 2021 is er een klacht ingediend bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden door een woningzoekende tegen de afwijzing van een woning waar hij op gereageerd had. De reden voor de afwijzing was dat de documenten van de woningzoekende niet voor de deadline geüpload waren. De klachtencommissie heeft de klacht ongegrond verklaard. Deze klacht en het advies van de klachtencommissie hebben er wel toe geleid dat de set aan documenten die vooraf gevraagd werd aangepast is in lijn met de spelregels van SVH.



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 waterleidingbedrijf 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 2021 is voor dit beheer € 9.400 doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (circa 0,1 fte).

	2019	2020	2021
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	32	32	32
Omzet	€ 32.700	€ 24.400	€ 24.650



11 Personeel en organisatie

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

De organisatie past bij de omvang van de vastgoedportefeuille en de taakinvulling. De aankoop van woningen in het Westland en in vervolg daarop de uitbreiding van de formatie en de opening van een steunpunt in het Westland maakt de organisatie robuuster en flexibeler.

Ultimo 2021 telt de organisatie 27 medewerkers. Op 31 december 2021 gaan twee medewerkers de organisatie verlaten, waardoor 2 vacatures ontstaan. In de vacatures wordt begin 2022 voorzien. Bijna 60% van de medewerkers is vrouw en eenzelfde percentage werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het Managementteam van 3 leden telt 1 vrouw. De gemiddelde leeftijd is 50,2 jaar.

Fte per functiegebied per ultimo	2018	2019	2020	2021
Directie en ondersteuning	2,9	2,6	1,8	1,8
Financiën en administratie	3,1	2,1	3,0	3,1
Projecten en planmatig onderhoud	4,5	3,3	3,4	3,4
Woonbedrijf	9,7	11,7	11,3	15,4
Totaal	20,2	19,7	19,5	23,7

Binnen de formatie van het woonbedrijf zijn 3,9 fte werkzaam bij de servicedienst, waarvan 2,0 fte betrekking heeft op huismeestertaken.

Opleidingen

Verschillende medewerkers hebben een opleiding of training gevolgd en met goed gevolg afgesloten.

De uitgaven voor opleidingen in 2021 bedragen € 30.993 (2020 € 18.545).

De Wassenaarsche Bouwstichting staat open voor stages op allerlei niveaus. In 2021 hebben twee leerlingen stage gelopen een op MBO en een op VMBO niveau.

De Wassenaarsche een gecertificeerd leerbedrijf bij Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). In 2021 werd de erkenning toegekend voor de opleiding servicemedewerker gebouwen (BBL niveau 2+3)

Daarnaast is een van de collega's geïnteresseerd in een HBO opleiding.

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.

	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld ziekteverzuim in %	6,2	5,9	3,4	0,7
Kort verzuim	0,8	0,6	0,5	0,4
Middel verzuim	1,5	0,8	0,6	0,3
Lang verzuim	3,9	4,5	2,3	0,0

In 2021 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 2021 hebben geen personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden door Covid-19. Medewerkers zijn in kleinere setting tijdens werkoverleggen geïnformeerd over: jaarverslag, begroting, kwaliteitsbeleid (resultaten KWH-metingen), projecten, overname woningen 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. De kerst- en nieuwjaarsbijeenkomst konden in verband met Covid-19 niet doorgaan.

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 financiering.

Het overgenomen bezit in de gemeente Westland is in 2021 in exploitatie genomen waarmee de inkomsten en uitgaven navenant zijn toegenomen. De huurinkomsten zijn met 40% gestegen. De uitgaven zijn met ruim 30% gestegen, waarvan de grootste stijging betrekking heeft op rente en heffingen.

In 2021 zijn alleen individuele woningen verkocht (8) en is een woning teruggekocht.

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 2021 gerealiseerd. Dat biedt ruimte voor de investerings-opgave en het opvangen van externe (rente)ontwikkelingen.

De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2021 1,91, dat is ruim boven de norm (1,4).

Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom conform de meerjarenbegroting 2022.

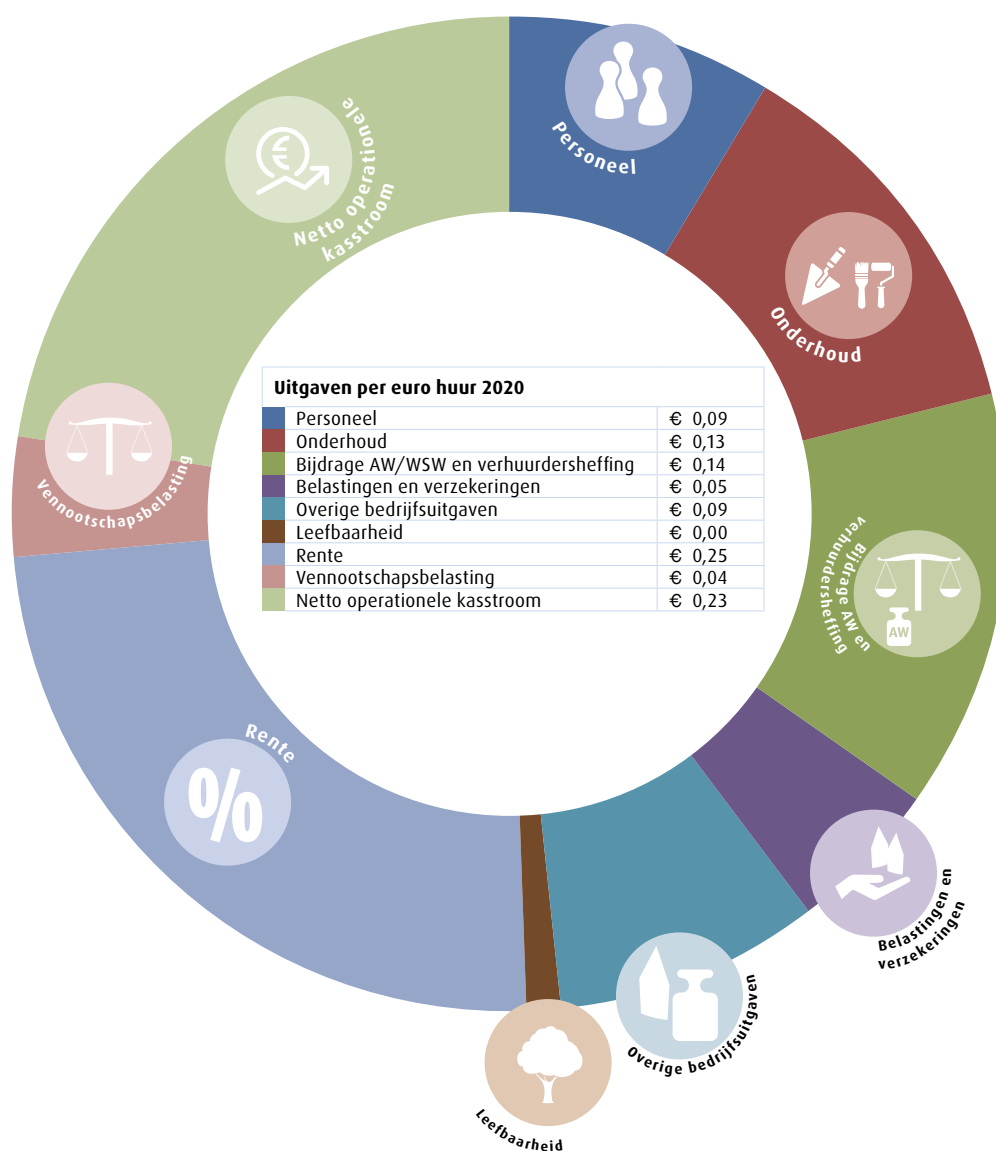
(x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	8.188	8.167	9.574	9.646	9.563
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.407	4.394	4.272	4.116	4.074
Netto operationele kasstroom (incl. rente)	3.781	3.773	5.302	5.530	5.489
ICR*	1,86	1,86	2,24	2,34	2,35

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

Voor de komende jaren blijven wij uitgaan van een evenwichtige huurontwikkeling binnen de mogelijkheden van de markt en het huurbeleid van de overheid. Wij volgen het Sociaal Huurakkoord. De financiële ruimte die ontstaat door de verlaging en op termijn afschaffing van de verhuurderheffing wordt ingezet voor het verder verduurzamen van het bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw.

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. De interne belasting voor de organisatie is hierin niet meegenomen.

Onderstaande afbeelding maakt duidelijk waar elke binnenkomende euro huur aan is besteed.



Toelichting

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/WSW, verhuurdersheffing, belastingen, verzekeringen en vennootschapsbelasting worden apart benoemd (totaal 23%). Dat aandeel is lager door terug ontvangen vennootschapsbelasting 2019. Van iedere euro huur wordt 46% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven. De overname van de Vestia-woningen is van invloed op deze verdeling en de verschillen ten opzichte van 2020.

Financieel resultaat 2021

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 € 9,5 mln. Ten opzichte van 2020 een stijging van € 3,5 mln. Het in exploitatie nemen van de woningen in Gemeente Westland per 1 januari 2021 draagt hieraan bij. Het grootste deel van dat verschil komt door een stijging van de huurinkomsten (€ 5.856.000) en de opbrengst overige activiteiten (€ 70.000). De operationele lasten zijn per saldo gestegen met € 2.429.000. De lasten verhuur en onderhoud zijn gestegen met € 513.000 respectievelijk € 735.000. De overige directe operationele lasten zijn gestegen met € 1.166.000. en overige organisatiekosten met € 40.000. De uitgaven aan leefbaarheid zijn € 24.000 gedaald.

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn gelijk gebleven circa € 1,9 mln. Herfinanciering tegen lagere rente en de ultimo 2020 overgenomen leningen van Vestia leiden per saldo tot een toename van de betaalde rente met € 2,9 mln. Waar een vrijval van agio op de overgenomen lening ad. € 2,9 mln. tegenover staat. Onder invloed van de overgenomen leningen is de gemiddelde rentevoet van onze financieringen gestegen naar 3,37% (was 2,46% in 2020).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2021 zijn individuele woningen verkocht waarvan twee in de vrije verkoop en zes met Koopgarant. De kosten voor deze verkopen drukken het resultaat.

Overige resultaten

Onder deze noemer worden waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille verantwoord. Op die portefeuille wordt niet afgeschreven. Alle waardemutaties lopen via de resultatenrekening. Dit zijn majeure posten. Het resultaat 2021 weerspiegelt de flink gestegen (markt)waarde van het bezit en de genomen onrendabele 'toppen' als gevolg van investeringsbeslissingen nieuwbouw.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening € 0,2 mln., het positief belastingresultaat voorgaande jaren (€ 0,1 mln.) en de acute vennootschapsbelasting 2021 (€ 1,3 mln.). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake is van een betalende positie. De aangifte 2019 is in 2021 afgerond.

Vermogen

Het vermogen van de corporatie zit in het vastgoed. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het resultaat volledig aangewend voor volkshuisvestelijke opgaven, zoals investeringen in nieuwbouw, vervanging en kwaliteit.

Voor elke grotere investering moet extern geld worden aangetrokken.

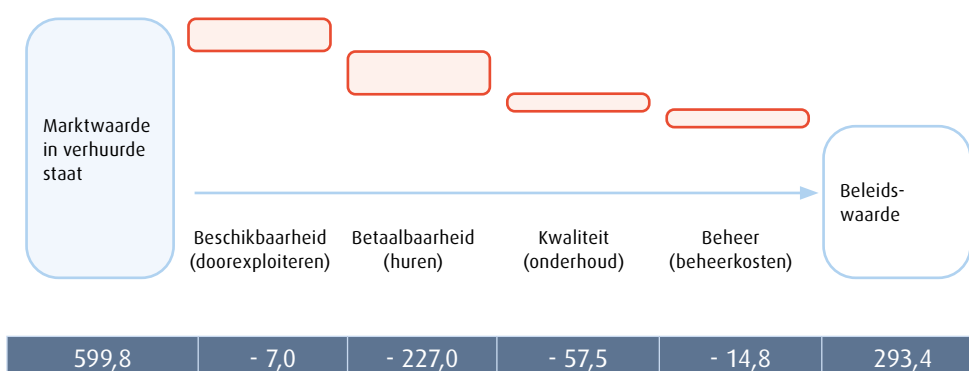
Kwaliteitsverbeteringen worden grotendeels betaald uit de netto operationele kasstromen en verkopen bestaand bezit.

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 vastgoed-portefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering sluit aan bij de waarderingsgrondslag die wordt voorgeschreven in de nieuwe Woningwet.

Het totale vermogen bedraagt € 658 mln. waarvan overeenkomstig de aard van ons bedrijf 98% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De rest betreft bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 202,2 mln. aan schulden, waarvan € 132 mln. met looptijd >1 jaar en € 70,2 mln. aan agio op de overgenomen leningen van Vestia. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen staat € 34,9 mln. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2021 € 406 mln. ofwel 62% van het balanstotaal. Dit is € 76 mln. hoger dan eind 2020.

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 worden de vier stappen voor 2021 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 € 32,3 mln.).
3. Eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoud conform handboek.
4. Eigen beheerkosten in plaats van beheerkosten conform handboek.



Vermogensontwikkeling 2021 – 2026

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 2021 en de prognoses uit de begroting 2022.

(in mln.)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Eigen Vermogen	405.677	409.811	419.676	433.156	446.572	462.861
Leningen o/g nominaal	138.356	152.238	161.548	159.337	158.722	155.163
Agio op leningen	70.220	67.255	64.290	61.325	58.360	55.394
Totaal vermogen	658.021	677.471	697.653	710.248	725.041	739.914
Solvabiliteit *	62%	60%	60%	61%	62%	62%

* Verhouding eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen.

Voldoende solvabel

Solvabiliteit is de mate waarin het eigen vermogen voldoende is om aan toekomstige verplichtingen te blijven voldoen. De solvabiliteit bedraagt eind 2021 62% op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 28,0% (op beleidswaarde bedraagt het Eigen Vermogen € 98 mln. en het Totaal vermogen € 392 mln.).

Rendement op vermogen

Het rendement is gebaseerd op vastgoed gerelateerde kasstromen (direct) en waardeontwikkeling (indirect) ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat. Over 2021 was het totale rendement 15,4% waarvan 2,5% als direct en 13,0% als indirect rendement kan worden aangemerkt (2020 respectievelijk 2,0% en 6,7%). 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 (- 0,1%). Investeringsdrukken het rendement.

Beoordelingskader Aw/WSW

Het beoordelingskader van het WSW bestaat uit financiële ratio's en business risico's. De financiële ratio's geven inzicht in de verhouding tussen kasstromen en waardeontwikkeling.

In 2021 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld door WSW en Aw op de business risico's alsmede de financiële ratio's. Deze totale beoordeling heeft geleid tot een positieve beoordeling. Daarmee blijft de Wassenaarsche Bouwstichting toegang houden tot de kapitaalmarkt.

In 2021 heeft het WSW haar strategische programma uitgerold. Dit is in drie stappen gedaan: Ten eerste is de volmacht waarmee het WSW haar rechten kan uitvoeren opnieuw vastgesteld en is aansluitend op het DAEB-bezit hypotheek gevestigd. Ten tweede is een op te nemen geldleningovereenkomst voor obligo met de BNG afgesloten. Tenslotte is de jaarlijkse obligoheffing vastgesteld en geïnd (€ 85.939 zijnde 0,0624% over schuldrestant ultimo 2020).

Op basis van de prognosecijfers over 2022 – 2025 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie binnen de toezichtkaders blijft.

Financiële ratio's	WSW norm	2021	2022	2023-2026
ICR*	Minimaal 1,4	1,96	1,86	2,18
Loan to Value**	Maximaal 85%	45,0	52,5	56,2
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	28,0	25,5	19,6
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	35,5	42,3	40,0
Onderpandratio *****	Maximaal 70%	47,4	55,6	49,8

* 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 van de leningenportefeuille en de niet opgenomen obligolening ten opzichte marktwaarde

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

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.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het overgrote deel van haar financieringsbehoefte ingedekt 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 2021 € 138,36 mln. (2020: € 137,72 mln.). De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is gestegen naar 16,7 jaar (2020: 12,2 jaar).

Ultimo 2021 zijn geen open posities ingenomen met 'kort geld' (looptijd < 1 jaar).

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2021 betaalde en transitorische rente) bedraagt 3,37% (2020:2,46%).

Verloop nominale leningenportefeuille 2021	x € 1 mln.
Beginstand 1-1-2021	137.722
Aflossingen 2021	- 11,366
Tussenstand	126.356
Nieuwe leningen	12.000
Eindstand 31-12-2021	138.356

Het gevormde agio op de overgenomen leningen (verschil tussen nominale en marktwaarde van deze leningen) valt gedurende de restant levensduur van de leningen vrij ten gunste van het resultaat. Over 2021 was deze vrijval € 2,9 mln. waarmee de stand van het gevormde agio ultimo 2021 € 70,2 mln. wordt.

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 met betrekking tot financiële instrumenten wordt verwezen naar paragraaf 'financiële instrumenten' in de jaarrekening 2021. Vanaf 2010 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. De Wassenaarsche Bouwstichting is 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 2021 is nog € 10,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2021 - € 6,1 mln. (2019 - € 7,9 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 toezichtbelemmerende 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. Ten eerste wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek modelmatig waarden 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). Ten derde wordt de WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Deze waarde is relevant voor de verhuurderheffing 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 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk gestegen woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt is sprake van een toegenomen 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 € 65,5 mln. naar een waarde van € 599 mln. (+ 14,2%). 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 leegwaarde is de huurprijsontwikkeling van het vastgoed minder hard gestegen. De ontwikkeling van de contracthuur is neutraal door het (eenmalig) vervallen van de jaarlijkse verhoging en eenmalige huurverlaging enerzijds en het optrekken van huur bij mutatie anderzijds. De 'neutrale' huurontwikkeling is zichtbaar in de geringe stijging van de beleidswaarde. De energiebesparende projecten dragen na oplevering bij aan de waardeinstijging door aanpassing van de huur en toegenomen leegwaarde.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft november 2021 het handboek marktwaardering 2021 gepubliceerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2020 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2021 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 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 bij vastgoedtransacties van de Wassenaarsche Bouwstichting. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) zijn door Cushman de vereiste verklaringen afgegeven met betrekking tot de marktconformiteit. In november 2021 is het gehele vastgoed getaxeerd en na het beschikbaar komen van het handboek modelmatig waarden, is de marktwaaarde per 31 december 2021 bepaald.

Sociaal en commercieel vastgoed

Na de administratieve scheiding en de overgenomen woningen zijn 446 woningen geclassificeerd als niet-DAEB bezit. De overige woningen zijn geclassificeerd als DAEB-bezit. Het zorgvastgoed en overig sociaal vastgoed (ZOG) is tevens DAEB-bezit. Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed (BOG) en parkeerplaatsen wordt geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed. Voor de totale waarde van het bezit heeft deze onderverdeling geen effect.



Waardeverloop van het vastgoed (x € 1 miljoen)

Marktwaarde 2020

DAEB vastgoed		399,1
Niet-DAEB vastgoed		130,8
		529,9

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	0,3	
Gerealiseerd verkoop/sloop	- 9,2	
Gerealiseerd nieuwbouw	0	
Subtotaal voorraadmutaties		- 8,9

Methodische wijziging handboek en software

Uitsplitsing onderhoud naar scenario		- 28,1
--------------------------------------	--	--------

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	3,8	
WOZ waarden	- 2,7	
Contractuur en leegstand	- 0,6	
Achterstallig onderhoud	4,7	
Complexdefinitie en verkooprestrictie	1,8	
Subtotaal mutatie objectgegevens		7,0

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	4,2	
Liberalisatiegrens	- 1,5	
Mutatie- en verkoopkans	10,9	
Reguliere huurstijging	3,6	
Markthuur	5,3	
Leegwaarde	42,4	
Leegwaarde stijging	16,1	
Verhuurderheffing	8,7	
Exit Yield	17,8	
Onderhoud	1,4	
Beheer	- 1,8	
Disconteringsvoet	7,1	
Overige kosten	- 14,3	
Subtotaal mutatie waarderingsparameters		99,9

Totaal marktwaarde 2021

DAEB vastgoed		449,5
Niet-DAEB vastgoed		150,3
Marktwaarde 2021		599,8



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

Type vastgoed (x € 1.000)	2021	2020	%
Woningen	570.311	501.731	13,7
BOG/ZOG en Parkeerplaatsen	29.517	28.188	4,7
Totaal	599.828	529.919	13,2

Beleidswaarde

Binnen de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van Aw en WSW. Aw en WSW hebben nadere definities vastgesteld voor 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. In de onderhoudsnorm zijn de onderhoudskosten opgenomen voor instandhouding van het bezit. 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 gemaakt. Bij de beleidswaarde worden kosten in kader van assetmanagement als beheerkosten aangemerkt in tegenstelling tot de marktwaarde.

Deze nadere definities gelden voor de jaarrekening 2021 en begroting 2022. De verwachting is dat het normenkader rond de beleidswaarde een continue proces zal worden van aanpassen, toetsen, herijken en implementeren. Voor 2021 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 is voor het vierde jaar opgesteld en bedraagt € 293,4 mln. (2020 € 277,1 mln.).

Beleidswaarde bestaande bezit

De stijging van de beleidswaarde van de woningen (€ 16,4 mln.) heeft diverse oorzaken:

- beperkte voorraadmutatie,
- 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,
- een herziene inschatting van de beheerlasten en overige organisatiekosten op basis van de thans bestaande inzichten en uitgangspunten. Dit heeft een positieve impact van € 11 mln. Zou dezelfde werkwijze voor 2020 worden toegepast betekent dit een stijging van de beleidswaarde van € 5 mln. in 2020. De in deze jaarrekening gepresenteerde beleidswaarde 2020 sluit aan met de jaarrekening 2020 en de hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten.

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 bedraagt circa € 234 mln. Dit impliceert dat circa 36 % van het totale vermogen niet of pas op langere termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig. De jaarlijkse 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 2021	Ultimo 2020
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.411	31.179

De toename betreft 6 woningen die in 2021 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 113 woningen per ultimo 2021.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gestegen van € 676 mln. (waardepeildatum 1 januari 2020) naar € 727 mln. (waardepeildatum 1 januari 2021) van het bestaande bezit. De WOZ-waarde van het bezit in Gemeente Westland is € 175 mln.

Stelselwijziging

In 2021 heeft de Wassenaarsche Bouwstichting wijzigingen in verwerking en waardering in de Balans en Winst & Verliesrekening doorgevoerd, die vanaf voorgaand boekjaar 2020 zijn ingegaan.

- Projectmatige investeringsuitgaven in bestaand bezit gerubriceerd onder 'vastgoed in exploitatie' in plaats van 'vastgoed in ontwikkeling'.
- Waardering van de voorziening 'latente belastingvoorziening' naar 'contante waarde'.
- Herwaarderingsreserve is bepaald als zijnde verschil tussen verkrijgingsprijs en de marktwaarde zonder cumulatieve afschrijvingen op de verkrijgingsprijs.
- Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening 2021.

Foutenherstel

Op nadrukkelijk verzoek van de nieuwe accountant heeft de Wassenaarsche Bouwstichting over het boekjaar 2020 drie punten als herclassificatie doorgevoerd (van langlopende naar kortlopende schulden): opgelopen rente, vrijval agio en aflossingsverplichting.

In gescheiden overzichten zijn de volgende twee aanpassingen doorgevoerd.

- Herwaarderingsreserve DAEB gelijk aan herwaarderingsreserve Toegelaten Instelling
- Toegerekende negatieve liquide middelen in de niet-DAEB tak als mutatie kortgeldmiddelen.

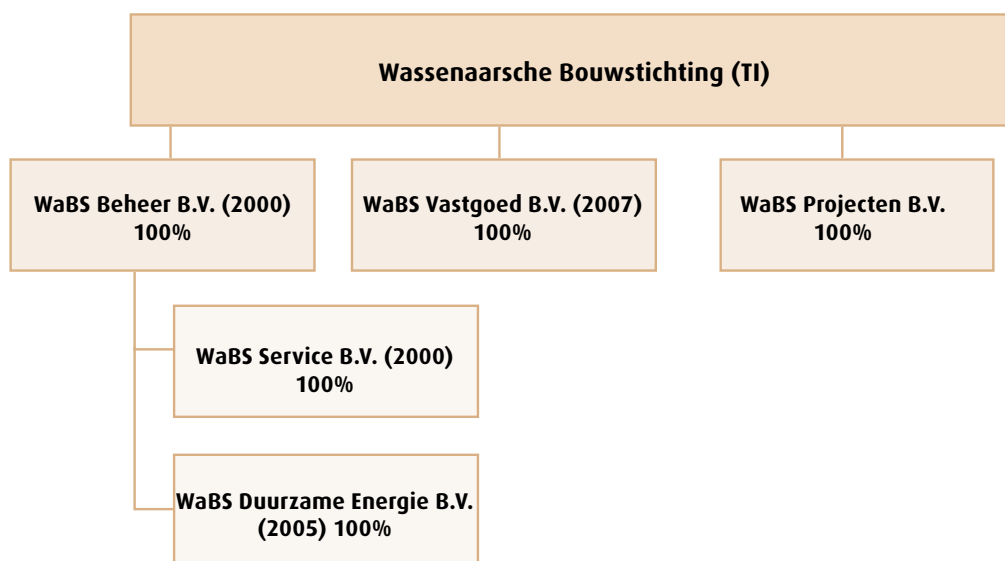
Voor de nadere uitwerking wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening 2021. Het foutenherstel heeft geen effect op het jaarresultaat 2020.

De stelselwijziging en het foutenherstel zijn verwerkt in het jaarverslag 2021 en de jaarrekening 2021.



14 verbindingen

Met het oog op het brede werk van onze organisatie én de aangescherpte regels voor het werkgebied van corporaties voert de Wassenaarsche 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 (vaststellings-overeenkomst), 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 Wassenaarsche Bouwstichting als geheel, inclusief deelnemingen. De financiële relaties tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen zijn beperkt tot storting van het aandelenkapitaal en de onderlinge verrekeningen. In 2021 is geen sprake geweest van kapitaalversterkingen in de verbindingen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform.



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 2021 is één woning uit dit bezit verkocht. Eind 2021 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 31 woningen en 3 bedrijfspanden.
- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2021 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 2021 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 enkelvoudige jaarrekening beter inzicht in de financiële situatie en de resultaten van het geheel van de in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen.

	WaBS Vastgoed 100% €	WaBS Projecten 100% €	WaBS Beheer 100% €	WaB Services 100% €	WaBS Duurzame Energie 100% €
Statutair vermogen	90.000	90.000	100.000	100.000	90.000
Gestort kapitaal	18.000	18.000	20.000	20.000	18.000
Agio	3.500.000	0	150.000	100.000	0
Balanstotaal	12.301.270	12.760	45.630	49.880	0
Resultaat voor belasting	1.735.520	- 200	7.850	11.670	- 590
Reserves	8.565.890	- 5.240	- 131.350	- 83.430	- 19.380
Jaaromzet excl. verkopen	430.510	0	0	24.650	0
Rekening-courant	- 5.120	12.170	- 5.600	0	- 1.370
Doorberekende kosten 1	1.540	100	1.540	9.400	480

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 2021 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2021 € 3.690.000 (2020 € 4.120.000) 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 2021 is de fiscale aangifte 2019 gedaan met een totaal belastbare winst van € 5,7 mln. en € 1,4 mln. betaalde vennootschapsbelasting. De aangifte 2020 wordt voorjaar 2022 ingediend met een verwacht belastbaar bedrag van € 3,8 mln. Voor 2021 is de verwachte belastbare winst € 5,4 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 contant 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 2021 weer.

	€
Acute belastingdruk 2021	1.341.679
Mutatie belastinglatentie	212.613
Belastingresultaat voorgaande jaar	- 135.305
Totaal vennootschapsbelasting	1.418.987

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.

16 Governanceverslag

Dit verslag is opgesteld door de Raad van Commissarissen en ziet op 'governance'. Wat is dat eigenlijk? Het is taalkundig afgeleid van sturen, net als op een schip. Dus gaat het over goed koers houden, goed besturen op korte en lange termijn. Natuurlijk zijn er veel normen voor ons vastgelegd, voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Daar spannen wij ons voor in. Het gaat niet alleen over het primaire proces van de stichting (zoals het borgen van goed wonen), maar vooral ook over de waarden die wij hanteren om dit doel te bereiken en hoe bestuurder, commissarissen en stakeholders zich tot elkaar verhouden.

De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de organisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de stichting in alle opzichten. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden en houdt toezicht op de bestuurder, adviseert hem en is zijn werkgever. De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in met name het reglement van de Raad. Met de bestuurder moet gewerkt worden op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Uitgangspunt moet zijn aandacht en zorg te betrachten om elkaar goed te begrijpen. De invulling van goed bestuur en goed toezicht is immers ook een gezamenlijke opgave, die we ieder vanuit de eigen rol samen benaderen.

Hieronder doet de Raad verslag over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de Raad en hoe wij als Raad terugkijken op het afgelopen jaar. Daarbij beschrijft de Raad hoe hij zijn toezichtfunctie in het afgelopen jaar concreet heeft ingevuld en hoe daarop wordt gereflecteerd, bijvoorbeeld aan de hand van wat onze stakeholders vinden.

'Governance' gaat over goed koers houden en goed besturen



Het jaar 2021 was het laatste volle jaar van de voorzitter van de Raad, Arthur de Groot, die terugblijkt:

“Wat was 2021 een bijzonder jaar. Een jaar waarin het harde werken van medewerkers en bestuurder goed terug te zien is. De organisatie is goed op orde en werkt ook in dit tweede Corona-jaar prima, met een team dat zich iedere dag volop inzet voor het huis en thuis van onze huurders. De huurders zijn tevreden over de organisatie. Dat geldt ook voor andere stakeholders. De organisatie is wendbaar en ook de financiële positie is goed. Een belangrijk succes is de integratie van de Vestia-portefeuille in het Westland per april 2021.

Wij zijn blij met de positieve reacties van de externe toezichthouders: de Visitatiecommissie, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en onze eigen accountant. Hieruit blijkt dat er goed werk wordt geleverd en daar zijn wij trots op.

Voor ons als Raad was het ook een bijzonder vergaderjaar. Door de Coronamaatregelen moesten wij ons toezicht op de organisatie vaak anders inrichten maar in het intensieve fusietraject juist ook meer en intensiever vergaderen, als volle Raad of in ander verband, zoals in de fusie-RvC of gecombineerde Raden. Het is de Raad gelukt om “op afstand” maar ook veel fysiek bijeen te komen en de noodzakelijke verbinding te houden om toezicht “op afstand” uit te voeren.

Tegelijkertijd kijken wij terug op een jaar in de wetenschap dat bij het schrijven over dat jaar de beoogde fusie met Wonen Wateringen in januari 2022 in het zicht van een positieve afronding tot een abrupt halt is gebracht. De snelheid en stelligheid van die beëindiging hebben ons in zekere zin overvallen en brengen helaas een duidelijke onherroepelijkheid mee. Het is gek om het jaar 2021 de revue te laten passeren in de wetenschap dat alle goede kansen die uit de fusie konden komen en waaraan in dat jaar zo hard door iedereen is gewerkt, zich zo snel en onvoorzien na de jaarwisseling als kwade kans hebben gemanifesteerd. Wij hebben dat te accepteren, zullen onze eigen rol als Raad in het fusietraject nog evalueren maar richten de blik ook weer vooruit.”



Besturen en toezichhouden (governance)

De Raad bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vier leden: Arthur de Groot (voorzitter), Marie-Leontine de Graaf – Krüger, Frank Raymakers en Jaco van Noppen. Daarmee is de samenstelling van de Raad per 31 december 2021 als volgt weer te geven, met vermelding van de hoofd en nevenfuncties van de leden:

1. mr. A. de Groot (m) (1972), voorzitter, benoemd op voordracht van de huurdersvereniging
1e benoeming 16 juli 2014, 2e benoeming 2 juli 2018
advocaat-partner bij Coupri B.V.
2. mevrouw drs. M.A.A. de Graaf-Krüger (v) (1974), lid
1e benoeming 12 november 2018
managing partner Board Refreshment
directeur eigenaar Speakers Academy
penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen
3. drs. F.H.E. Raymakers (m) (1967), lid, benoemd op voordracht van de huurdersvereniging
1e benoeming 12 november 2018
zelfstandig interim manager
4. drs. ing. J.C. van Noppen (1969), lid
1e benoeming 6 juli 2020
directeur campus & vastgoed TU Delft

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.

In augustus 2021 is de tweede termijn van Els Wardenaar als lid van de Raad afgelopen. In die vacature is – op dat moment - niet voorzien vanwege de samenwerking gericht op fusie met Wonen Wateringen en de daarbij voorziene afbouw van de Raden tot één nieuwe Raad van vijf na de fusie.

In de profielschets staat waar een commissaris aan moet voldoen. De profielschets staat op de website. 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. Twee commissarissen worden benoemd op voordracht van de huurdersvereniging, wij noemen hen 'huurderscommissaris' (Arthur de Groot en Frank Raymakers). Wij hebben gekozen voor een profieloverzicht met een evenwichtige en diverse samenstelling van de Raad in personen, competenties, deskundigheid en ervaring. Zo zorgen we dat het resultaat van ons werk optimaal kan zijn. Daarom kan het nodig zijn de samenstelling en profielkeuzes te blijven ijkten, iets dat in 2022 weer actueel wordt omdat werven inmiddels noodzakelijk is geworden.

Wij werken met twee vaste commissies: een remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op onderwerpen. De commissies rapporteren aan de Raad. De Raad is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming.

In maart 2022 is - in het verlengde van het niet doorgaan van de fusie met Wonen Wateringen - de samenstelling van de Raad van Commissarissen gewijzigd. Mevrouw Curfs is tot de Raad toegetreden en de heren Raymakers en Van Noppen zijn teruggetreden.

Wat doen wij?

In onze toezichtvisie staat hoe wij als Raad naar intern toezicht kijken en binnen welke kaders dit moet plaatsvinden. Dit vormt de leidraad voor de invulling van onze rol. Wij onderscheiden vier kernrollen.

- De rol van toezichthouder: toezicht houden op het beleid;
- Adviseur (klankbord) van de bestuurder;
- Werkgever van de bestuurder;
- (afgeleid) representatief stakeholdermanagement.

Natuurlijk hebben en houden wij als Raad oog voor belangrijke thema's, zoals een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, de financieel gezonde eigen organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige werkomgeving en een goede relatie met samenwerkingspartners.

De Woningwet, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Bij het externe toezicht door de Aw en het WSW ligt de focus sterk op het naleven van wet- en regelgeving. Bij ons intern toezicht vinden wij het van belang om goede afwegingen te maken tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke doelen. En ook om lokale belangen en belangen van de huurders goed te kunnen wegen en behartigen.

Wij ontvangen jaarlijks beoordelingen over de Wassenaarsche Bouwstichting door beide externe toezichthouders. Het jaar 2021 is positief afgesloten door een goede beoordeling van beide instanties. Dat geldt ook voor de visitatie en de aanbevelingen nemen wij ter harte.



Governancecode

Wij onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties en houden bij onze activiteiten rekening met de governance vereisten. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes die gaan over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

Wij werken volgens deze 5 principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

In het jaarverslag van het voorgaande verslagjaar 2020 hebben wij aan de hand van die vijf principes verslag gedaan. Voor het verslagjaar 2021 hebben wij gekozen voor een opzet aan de hand van de brede toezichthoudende rol en enkele specifieke thema's.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Om onze toezichthoudende rol goed te kunnen uitvoeren, informeerde de bestuurder de Raad op de juiste momenten gevraagd en ongevraagd over de algemene gang van zaken, actualiteiten, financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante (interne en externe) ontwikkelingen en wensen en behoeften van onze stakeholders. Daarnaast vervulden wij in 2021 een actieve rol in het fusietraject, als volle Raad en met Els Wardenaar en Marie-Leontine de Graaf-Krüger in een voorbereidende werkgroep en Frank Raymakers en Jaco van Noppen in de Fusie-Rvc.

Om goed toezicht te houden hebben wij contact met de bestuurder, het MT, de accountant en de huurdersvereniging.

Voorafgaand aan de vergadering van de Raad en na afloop, vindt er een overleg plaats tussen de leden. De voorzitter van de Raad en de bestuurder hebben maandelijks bilateraal overleg. Leden van de Raad en de bestuurder weten elkaar over-en-weer te vinden als daar aanleiding voor is. Dat zijn vooral momenten om even bij te praten of te sparren. Te delen wederwaardigheden uit deze een-tweetjes worden teruggekoppeld in vergaderingen of in de app-groep van de Raad.

Going en growing concern

De ontwikkelingen gericht op samenwerken en groei, in 2017 ingezet om de corporatie sterker en toekomstbestendiger te maken, vragen om een goede balans tussen enerzijds doorgaan met de actuele activiteiten, passend bij de huidige organisatie en de positie van die organisatie in Wassenaar en anderzijds de verbreding en ontwikkeling van nieuwe activiteiten. Aan beide moet aandacht worden besteed, waarbij de toekomstige uitdagingen en de daarbij behorende afspraken ('growing concern'), o.a. in het kader van de samenwerking met Wonen Wateringen, niet aan het voortgaan en borgen van 'going concern' in de weg mogen staan.

Het belang van de huidige en toekomstige huurders staat centraal. In 2021 was er veel aandacht voor de groeistrategie en hoe de normen en waarden van de organisatie daarbij behouden en geborgd worden, ook na een mogelijke fusie met Wonen Wateringen. De vaststelling van de uitgangspunten voor de fusiecorporatie en de keuze voor de verkrijgende corporatie zijn twee belangrijke ankerpunten.

Samenwerking met Wonen Wateringen op weg naar fusie

In vervolg op de gezamenlijke voorbereiding van de aankoop van woningen van Vestia in het Westland in 2020 is in 2021 nadrukkelijk gewerkt aan een vervolg van de samenwerking in de vorm van een voorbereidingstraject voor een mogelijke fusie. De stuurgroep van beide bestuurders onder leiding van KPMG heeft een aantal documenten opgeleverd die een goede basis vormen: een vergaand uitgewerkt (definitief) concept voor een samenwerkingsovereenkomst, uitgangspunten fusiecorporatie. Tegenslag in de besprekingen was een stopzetten van de stuurgroep met de 'observatie' vanuit de begeleiding door KPMG in juni 2021 dat op dat moment onvoldoende basis zou bestaan voor het verder samenwerken aan de fusie op bestuurlijk niveau. Dit na uitgebreide afstemming met bestuurders 1-op-1 en gezamenlijk in het stuurgroepoverleg van 2 juni 2021. De aanname daarbij was dat de onduidelijkheid over wie de bestuurder wordt van de fusiecorporatie zou worden hier voor een belangrijk deel aan zou hebben bijgedragen. Het advies was om op een 'pauze knop' te drukken op het niveau van de bestuurlijke samenwerking en eerst het governance proces op RvC-niveau voort te zetten waarmee meer duidelijkheid zou ontstaan over de bestuurlijke invulling.

Aan de voorbereiding van de governance is vervolgens invulling gegeven door een werkgroep van leden uit beide Raden van Commissarissen. Die hebben externe begeleiders voor dit traject geselecteerd (GovernanceQ en Partners at Work). Deze begeleiders hebben vervolgens aan de hand van gesprekken met alle commissarissen over profielen, ambities en formele termijnen een selectie gemaakt van twee commissarissen uit elke Raad, die samen de zogenoemde fusie-RvC zijn gaan vormen: de leden van de beoogde Raad na de fusie samen met een nog te werven voorzitter.

Deze fusie RvC is zich daarna samen met de adviseurs gaan buigen over het traject richting de voordracht van de bestuurder van Wonen Wateringen als beoogd bestuurder van de fusiecorporatie. In dat kader zijn veel besprekingen gevoerd zowel in de fusie-RvC, deels samen met de bestuurders, als in de 'eigen' RvC's.

Aanspreekbaarheid

Wij vinden het belangrijk en vanzelfsprekend dat wij als Raad aanspreekbaar zijn. Wanneer daar reden voor is, kan contact met ons worden opgenomen. Met regelmaat voeren wij overleg met de Huurdersvereniging en MT-leden. De werkwijze van de Raad staat in een reglement, te vinden op de website. Aanspreekbaarheid ontstaat ook door zichtbaarheid. Zichtbaarheid in verslaglegging of via publicaties, maar ook door aanwezigheid op relevante bijeenkomsten of bezoeken aan voor ons belangrijke derden, zoals in 2021 aan het college van Burgemeester en Wethouders. Ook de RvC wil zichtbaar zijn en daarmee toegankelijk voor huurders en stakeholders. Jaarlijks bespreken wij met elkaar hoe wij in contact kunnen treden en zichtbaar kunnen zijn voor huurders en stakeholders, zonder daarbij op de stoel van medewerkers of bestuurder te gaan zitten. De Raad ontmoet medewerkers tijdens (informele, terloopse) contactmomenten 1-op-1 of bij (informele) personeelsbijeenkomsten, zoals de kerstbijeenkomst. Door het Coronavirus ging dat dit jaar anders. Hopelijk kunnen we elkaar in 2022 weer echt ontmoeten.

Integriteit

De Raad maakt integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen bespreekbaar. Er zijn goede afspraken gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met mogelijke conflicterende belangen om (de schijn van) afhankelijkheid te voorkomen.

Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen.

Geen van de leden van de Raad of de bestuurder heeft een (neven)functie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Zelfevaluatie

De Raad heeft op diverse momenten aan zelfevaluatie gedaan. Begin 2020 is dat onder professionele externe begeleiding gebeurd, met een evaluatie van de Raad als geheel. Eind 2020 is een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Aanvullend daarop is op 13 juni 2021 een begin van zelfevaluatie uitgevoerd met het accent op individuele feedback. Begin 2022 is een vervolg-evaluatie gepland onder externe begeleiding.

De laatstgehouden evaluaties zijn vooral gericht op het bespreken van de bekwaamheid als toezichthouder van de Raad als geheel, de individuele leden ten opzichte van elkaar en in relatie tot de bestuurder. Dat is gebeurd aan de hand van een terugblik op de beraadslagingen, zowel mondeling als in mails, over de belangrijkste ontwikkelingen in voorafgaande maanden. Dat heeft in de laatste bijeenkomst geresulteerd in gerichte, persoonlijke feedback, waar in het komende jaar een vervolg aan wordt gegeven onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie maar ook gedurende het jaar is er aandacht voor de maatschappelijke opdracht, de omgeving en de actuele opdracht en uitdagingen.

De Raad kijkt terug op een intensief jaar omdat 2021 naast een 'going concern' vooral ook een 'growing concern' was. Bovendien had de pandemie opnieuw aanzienlijke invloed op de gebruikelijke manieren van bijeenkomen. Het algemene beeld is dat de Raad naar behoren functioneert. Met het oog op het fusietraject is de Raad in een kleinere setting doorgegaan. Twee leden van de Raad zijn vervolgens geselecteerd om door te gaan in de Raad van de Fusie Raad van Commissarissen en twee leden niet. Het belang van goede afstemming en communicatie en de noodzaak van coördinatie tussen toezicht op going concern en growing concern is daardoor een nadrukkelijk thema geworden en is onderwerp van evaluatie in 2022.

Vergaderingen

De Raad is in 2021 vijf keer in zijn geheel formeel bij elkaar gekomen. Daarnaast is er informeel een groot aantal keren met elkaar gesproken vooral over de samenwerking met Wonen Wateringen.

De auditcommissie is driemaal bij elkaar gekomen. Het auditcommittee bereidt de behandeling van de belangrijkste financiële stukken voor de voltallige Raad voor.

De remuneratiecommissie heeft twee keer met de directeur-bestuurder gesproken over diens inzet, resultaten en toekomst mede in relatie tot de beoogde fusie.

Er zijn twee 'plenaire' bijeenkomsten geweest met de Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen in het kader van de samenwerking.

Twee leden van de Raad hebben als lid van de beoogde RvC na fusie, een aantal malen samen met twee collega's van Wonen Wateringen vergaderd. Aan vijf van deze bijeenkomsten hebben ook de bestuurders van beide corporaties deelgenomen. De bijeenkomsten gingen onder andere over de inrichting van de governance na de fusie, de verkrijgende corporatie en het vervolgproces om tot een fusie te komen.



Tijdens de vergaderingen bespreken wij de volgende onderwerpen:

- Algemeen: het verslag van de vorige vergadering en mededelingen van de bestuurder of vanuit de Raad. Het gaat daarbij meestal over relevante ontwikkelingen binnen de (regionale) sector, het werkgebied van de corporatie en de organisatie. Daarnaast worden de actualiteiten waar de stichting intern of extern mee te maken heeft, ook altijd mondeling of schriftelijk uiteengezet.
- Onderwerpen ter informatie: informatie die van belang is voor de Raad.
- Onderwerpen ter bespreking: zoals de gang van zaken binnen de organisatie, de zelfevaluatie van de Raad, deskundigheidsbevordering- en ontwikkeling, strategie en risico's, rapportages en integriteit.
- Onderwerpen ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur, zoals opgenomen in de statuten en reglementen.
- Eigen Raadspunten
- Governance: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en Raad.



1 februari 2021

- Terugblik op de stakeholdersbijeenkomst met gemeente Wassenaar en de najaarsbijeenkomst van de Raad, beide op 24 november 2020.
- Het voorstel van Aedes voor oplossen Vestia-problematiek.
- Managementletter, controleplan en treasuryjaarplan incl. liquiditeitsplanning aan de hand van de eerdere bespreking van deze stukken in het Auditcomité.
- Aangepaste meerjarenbegroting 2021-2026 naar aanleiding van de overname van de Vestia woningen op 31 december 2020 en de voortgang met betrekking tot de integratie van deze woningen in onze organisatie.
- Projecten: Nieuwbouw Poortlaan cluster 2 & 3, Energiebesparend project Van der Goesstraat Honselersdijk.
- Aanpassing en actualisering van het Investeringsstatuut.
- Governance: evaluatie RvC, governanceverslag 2020 en opdracht uit te voeren visitatie.

Specifieke onderwerpen die in de reguliere vergaderingen van de RvC in 2021 zijn besproken zijn:

31 mei 2021

- Accountantsverslag 2020, jaarverslag en jaarrekeningen van de Wassenaarsche Bouwstichting en de daaronder vallende BV's aan de hand van de eerdere bespreking in het Auditcomité.
- Voorstel Aedes voor overname leningen van Vestia en de vrijstelling voor de Wassenaarsche Bouwstichting op grond de activa-passivatransactie eind 2020.
- Voortgang samenwerking met Wonen Wateringen
- Brief inzake implementatie strategisch programma Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Projecten: Investeringsoverzicht, energiebesparende maatregelen Kerkehout cluster 2 & 3, nieuwbouw Poortlaan cluster 2 & 3.
- Governance: uittreden en niet invullen vacature lid van de Raad; doorlopen arbeidsovereenkomst bestuurder na bereiken 65-jarige leeftijd.

13 juli 2021

- Eerste tertiaal rapportages Wassenaarsche Bouwstichting en daaronder vallende BV's.
- Herbenoeming/opzegging accountant en voorbereiding selectie nieuwe accountant.
- Goedkeuren aangepast Investeringsstatuut.
- Voorstel onderzoek in het kader van cybersecurity.
- Voortgang samenwerking met Wonen Wateringen.
- Projecten: voortgang bezwaarprocedure omgevingsvergunning nieuwbouw Poortlaan.
- Governance: afronding visitatie 2021; vaststellen verslag evaluatie van de Raad; beloning Raad; concept-vaststellingsovereenkomst voor bestuurder in het kader van mogelijke fusie.

20 september 2021

- Voortgang samenwerking met Wonen Wateringen: keuze verkrijgende corporatie.
- Benoeming nieuwe accountant.
- Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Projecten: nieuwbouw Polanenpark 105.
- Governance: Benoemen voorzitter remuneratiecommissie.
- en opdracht uit te voeren visitatie.

1 december 2021

- Verslag Auditcomité van 15 november 2021.
- Tweede tertiaal rapportages Wassenaarsche Bouwstichting en daaronder vallende B.V.'s.
- Begrotingen 2022 Wassenaarsche Bouwstichting en daaronder vallende B.V.'s.
- Concept Prestatieafspraken Wassenaar 2022-2025
- Samenwerking/fusie met Wonen Wateringen: gesprek van de personeelsvertegenwoordiging met de beoogd bestuurder.
- Governance: plannen evaluatie RvC en bestuurder; invulling vacatures RvC.

Gevolgd cursussen, trainingen en bijeenkomsten (2020/2021)

De Raad heeft ook in tijden van Covid-19 zo goed en kwaad als beperkingen in bijeenkomsten toelieten, 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.

Naam	Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
mr. A. de Groot	Leergang voor de voorzitter - editie 7 Effectieve interventies	15
drs. M.A.A. De Graaf-Krüger	Stakeholdermanagement, de nieuwe relatie met gemeente en huurder en de rol van de RvC Vastgoedsturing. Assetmanagement en duurzaamheid editie 2 VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen	12
drs. F.H.E. Raymakers	De Auditcommissie bij Woningcorporaties VTW Online Live Regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering Actualiteit Control en Interne Beheersing Financieel Beleid woningcorporaties	20
drs. ing. J.C. van Noppen	Conflicts of Interest RICS Risk Management Oxford University Advisory Board (vastgoed gerelateerd) CREME Webinar Huisvesting Post COVID19 VTW Ledenbijeenkomst over de gevolgen van de vergrijzing voor corporaties en het toezicht Ronde Tafel Vastgoed (TT) Training/Onderwijs geven aan studenten (college faculteit Bouwkunde)	15

Beloningen zijn in overeenstemming met de regels van de VTW

Beloning leden Raad van Commissarissen

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 2021 € 11.800 per jaar en de voorzitter € 17.650 per jaar.

Invulling werkgeversrol

Deze rol vraagt van de Raad het functioneren van bestuur c.q. statutaire directie te beoordelen. Het bestuur van de corporatie telt één persoon en wordt gevormd door de heer mr. ing. A.M. Zopfi (66 jaar). De heer Zopfi is sinds 1 maart 1996 in dienst.

De remuneratiecommissie heeft op 8 juni en 30 juli 2021 met de directeur-bestuurder gesproken. Daarbij is geconstateerd dat 2021 tot dat moment 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 geleverd. 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.

De directeur-bestuurder heeft in het kader van de permanente educatie in 2021 45,5 punten behaald. De 'norm' is 36 punten per jaar ofwel 108 punten over een periode van 3 jaar.

Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
Management Follow Up april	7,5
Management Follow Up november	9
Conferentie Huisvesting Arbeidsmigranten in Zuid-Holland	4
Platform Keten samenwerking (Nijenrode)	8
Diemen & Van Gestel masterclass 'Constructief omgaan met dilemma's in toezicht'	6
NVBW masterclass 'Boardroom in verbindingen met maatschappelijk netwerk'	2
NVBW masterclass 'Collectiviteit en collegialiteit in de sector'	2
NVBW 2-daagse 'Leefbaarheid'	7
Totaal	45,5

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 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is op de bestuurder van toepassing. In 2021 is de corporatie ingedeeld in categorie E van de sectorale beloningsstaffel; de bijbehorende maximumbeloning is € 153.000.

Beloning topfunctionaris publieke en semipublieke sector 2021 De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder	Beloning volgens WNT in euro's
Salaris	126.290
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	484
Beloning op termijn (deelname SPW Pensioenfonds); werkgeversbijdrage	18.183
	144.957



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, 16 mei 2022

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 2021. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Bakertilly vestiging 's Gravenhage 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, 16 mei 2022

Dhr. Mr. A. de Groot, voorzitter

Mevr. M.A.A. de Graaf-Krüger

Mevr. D.J.N.M. Curfs

Verkorte Jaarrekening 2021

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)

31-12-2021 31-12-2020

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen	644.285	566.648
DAEB vastgoed in exploitatie	450.714	402.492
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	150.321	131.830
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.412	31.719
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.838	607

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.452	3.389
---	-------	-------

Financiële vaste activa

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

Vlottende activa

Vlottende activa	849	475
Vorraden	79	475
Voorraad bestemd voor verkoop	770	0

Vorderingen

Vorderingen	1.058	1.788
Huurdebiteuren	147	136
Overige vorderingen en overlopende activa	911	1.652

Liquide middelen

Liquide middelen	8.377	5.600
-------------------------	--------------	--------------

Totaal

Totaal	658.021	577.901
---------------	----------------	----------------

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)
31-12-2021 31-12-2020
Passiva

Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	349.961	276.957
Overige reserves	55.716	52.795
Totaal groepsvermogen	405.677	329.752

Voorzieningen	770	557
----------------------	------------	------------

Langlopende schulden	237.117	229.478
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.928	30.003
Leningen kredietinstellingen	202.189	199.475

Kortlopende schulden	14.457	18.114
Schulden kredietinstellingen	9.286	14.266
Schulden leveranciers	1.140	677
Belastingen en premie sociale verzekeringen	505	596
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva	3.526	2.575

Totaal	658.021	577.901
---------------	----------------	----------------



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 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 2021 zijn dat per saldo 5 woningen waarmee het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden 113 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 en Zorgcampus Poortlaan cluster 2 & 3.

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 en is gewaardeerd tegen contante waarde.

Vorraden

Betreft de voorraad materiaal en de stand van zaken van project Zorgcampus Poortlaan ten behoeve van voorgenomen verkoop van woningen.



Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Dit betreft nog te ontvangen RVV-subsidie en teveel betaalde vennootschapsbelasting 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):

	Herwaarderings- reserve	Overige r eserve	Totaal eigen vermogen
Stand 31-12-2020	276.957	52.795	329.752
Resultaat 2021	73.003	2.922	75.925
Stand 31-12-2021	349.960	55.717	405.677

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening passieve belastinglatentie à € 770.000. Deze is contant gewaardeerd.

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 (€ 70,2 mln.) in opgenomen. In verband het obligo is een op te nemen lening overeenkomst ten behoeve voor obligo met de BNG afgesloten met hoofdsom van € 3,6 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)	31-12-2021	31-12-2020
Transitorische rente	1.796	1.888
Vooruit ontvangen huur	251	175
Overige	1.479	512
	3.526	2.575

Winst- en verliesrekening 2021

Winst- en verliesrekening 2021 (x € 1.000)

	Verslag 2021	Verslag 2020
Huuropbrengsten	20.248	14.392
Opbrengsten servicecontracten	739	507
Lasten servicecontracten	- 716	- 441
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 2.135	- 1.622
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 4.363	- 3.628
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 3.740	- 2.574
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.034	6.634
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	392	17.737
Toegerekende organisatiekosten	- 18	- 159
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 386	-16.814
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- 12	764
Overige waardeveranderingen	- 669	- 1.474
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.490	26.578
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	- 27	- 118
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.794	24.986
Opbrengst overige activiteiten	113	44
Kosten overige activiteiten	- 36	- 36
Netto resultaat overige activiteiten	77	8
Overige organisatiekosten	- 641	- 602
Leefbaarheid	- 19	- 43
Bedrijfsresultaat	79.233	31.747
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	2.900	0
Rente lasten en soortgelijke kosten	- 4.789	- 1.884
Saldo financiële baten en lasten	- 1.889	- 1.884
Resultaat voor belastingen	77.344	29.863
Belastingresultaat	- 1.419	- 184
Resultaat na belastingen	75.925	29.679
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat	75.925	29.679

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 2020 gewijzigd als gevolg van het in exploitatie nemen van bezit in de gemeente Westland, de huuraanpassing als gevolg van mutatie, verbeteringen en de individuele woningverkoop. Door overheidsbeleid heeft geen jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden en is voor een beperkte groep huurders de huren eenmalig verlaagd.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De vergoedingen en lasten betreffen servicekosten die de huurders betalen boven de netto huurprijs. De stijging wordt veroorzaakt door de complexen in de gemeente Westland. De vergoedingen die huurders betalen voor de aangebrachte zonnepanelen zijn opgenomen onder overige bedrijfsopbrengsten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten zijn ook toegenomen door de uitbreiding in de gemeente Westland.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten van het onderhoud zijn per saldo € 735.000 gestegen ten opzichte van 2020. Enerzijds zijn de lasten van klachten-/mutatieonderhoud en direct toegerekende organisatiekosten toegenomen met € 945.000 door toename van eenheden in 2021. Anderzijds zijn de planmatig onderhoudslasten gedaald met € 210.000.



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 en de kosten van verkoop van Koopgarant woningen.

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 (€ 70.489.600). Ten tweede onrendabele investeringsuitgaven voor nieuwbouw voor totaal € 668.500. Ten derde de waarde mutatie als gevolg van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden à – € 26.900.

4. Overige activiteiten

Betreft de opbrengsten en de kosten van beheer voor derden. Deze zijn per saldo gedaald door minder werkzaamheden voor derden in 2021. Tevens zijn hier de gebruiksvergoedingen van de huurders voor de aangelegde zonnepanelen opgenomen.

5. Overige organisatieactiviteiten

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

Leefbaarheid

Deze post is gedaald ten opzichte van 2020.

Financiële baten en lasten

In 2021 zijn de rentelasten gestegen door de overgenomen leningen van Vestia. De rentebaat is de vrijval van het agio op de overgenomen leningen van Vestia. Daarnaast zijn er geen rentebaten doordat rente op uitgezette tijdelijke middelen negatief is.

Belastingresultaat

Het belastingresultaat bestaat uit een acute belastingdruk van € 1.342.000, een verwachte belasting teruggave van voorgaande jaren van € 136.000 en mutatie van de latente belastingverplichting van € 213.000.

Bijlage 1

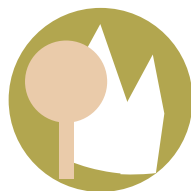
Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2021	Einddatum
NWB	fixe	4,092	6.000.000	0	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	0	okt-21
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	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	Annuïtair	5,532	4.132.452	3.765.782	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	4.200.00	dec-70
BNG	Fixe	0,22	5.000.000	5.000.000	sept-31
BNG	Fixe	0,442	7.000.000	7.000.000	dec-71

147.722.406

138.355.736

Bijlage 2



Product-markt-combinaties	Complex 1	Complex 2	Complex 3
	tuindorpen	betaalbare eengezins- woningen	bereikbare eengezins- woningen
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	143
VoV woningen	10	0	68
Huurniveau totaal	547	626	758
Marktwaaarde	176.298	56.106	47.479
Beleidswaarde	73.623	22.858	26.086

Bezit Wassenaar/Leidschendam

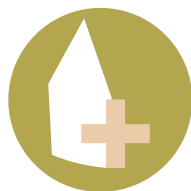
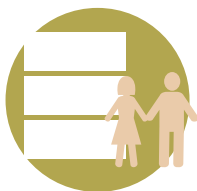
Aantal eenheden/woningen DAEB	575	205	1
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	31	0	113
Aantal woningen VoV	10	0	68
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	531	618	679
Huurniveau ultimo €/maand totaal	538	618	772
Marktwaaarde ¹⁾	135.040	44.328	37.410
Beleidswaarde ¹⁾	57.541	18.461	21.206

Bezit Westland

Aantal eenheden/woningen DAEB	265	56	14
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	0	0	30
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	568	654	721
Huurniveau ultimo €/maand totaal	568	654	720
Marktwaaarde Westland ¹⁾	41.258	11.778	10.068
Beleidswaarde Westland ¹⁾	16.082	4.397	4.880

¹⁾ Totaal waarde vaste activa in exploitatie

¹⁾ € x 1.000



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

108	388	501	132	0	2245
103	0	169	0	188	634
35	0	0	0	0	113
713	559	664	337	0	
59.417	74.841	155.535	19.874	10.279	599.828
27.665	31.782	70.483	19.584	10.279	282.362

58	360	308	132	0	1.639
78	0	70	0	59	351
35	0	0	0	0	113
700	554	595	337	0	568
725	554	655	337	0	604
42.146	70.040	91.744	19.874	5.216	445.799
19.101	29.763	36.628	19.585	5.216	207.502

50	28	193	0	0	606
25	0	99	0	129	283
682	623	570	0	0	592
691	623	676	0	0	639
17.270	4.800	63.791	0	5.063	149.530
8.564	2.019	33.855	0	5.063	74.860

Bijlage 3

Overzicht leningen

Boekjaar		2021	2020	2019	2018
Vermogensontwikkeling (x € 1.000)					
1	Totale vermogen	658.021	577.901	410.520	403.127
2	Eigen vermogen	405.677	329.752	290.205	276.369
3	Langlopende schulden	237.117	229.478	95.123	109.662

Resultaatontwikkeling (x € 1.000)

1	Huuropbrengsten	20.248	14.392	14.749	15.428
2	Bedrijfsresultaat	9.438	6.760	7.507	7.957
3	Rente e.d.	- 1.889	- 1.884	- 2.159	- 2.675
4	Jaarresultaat na belastingen	75.925	29.679	13.836	28.202
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	77.344	29.863	19.409	33.209

Omvang Eigendom en Beheer

1	Aantal verhuureenheden	2.879	3.076	2.192	2.409
2	Beheerpanden	32	32	32	32

Waardering (x € 1 mln.)

1	Beleidswaarde	293	277	189	175
2	Marktwaaarde in verhuurde staat	600	530	374	358
3	WOZ-waarde	727	676	483	458

Financiële kengetallen

1	Rentabiliteit eigen vermogen	19,07	9,06	6,69	12,02
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	0,80	0,82	2,27	2,44
3	Rentabiliteit totaal vermogen	11,75	5,17	4,73	8,24
4	Solvabiliteit	61,7	57,1	70,7	68,6

1. Rentabiliteit eigen vermogen is het jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering gedeeld door het in de balans opgenomen eigen vermogen.
2. Rentabiliteit vreemd vermogen is renteresultaat gedeeld door het vreemd vermogen.
3. Rentabiliteit totaal vermogen is het jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering gedeeld door het in de balans opgenomen totaal vermogen.
4. Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen eigen vermogen en balanstotaal op basis van marktwaaarde.





Kantoor Wassenaar

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

Kantoor Naaldwijk

Laterastraat 10
2672 HE Naaldwijk
T 0174 23 13 00
www.wassenaarschebouwstichting.nl