

Jaarverslag 2022

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk	Pagina
1. Inleiding	2
2. Bestuursverslag	3
3. Vooruitblik	8
4. Stakeholders	10
5. Risico's	12
6. Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	14
7. Bewonersparticipatie	18
8. Sociaal en Leefbaar	19
9. Verhuurbeleid	23
10. Beheer voor derden	26
11. Personeel en organisatie	27
12. Financiële positie en resultaten	28
13. Waardering activa	33
14. Verbindingen	37
15. Vennootschapsbelasting	39
16. Governanceverslag	40
17. Verklaringen	48
Verkorte Jaarrekening 2022	49
Bijlagen	55

1. Inleiding

Dit jaarverslag is het laatste dat ik als bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting mede heb mogen schrijven. Het eerste jaarverslag dat ik voor deze corporatie heb opgesteld betrof 1995. Dit is dus het 28^e verslag in 27 jaar. Het verschil is groot. In die tijd was de verantwoording beperkt. Discussies over governance kwamen net op gang. De corporatie kende dat jaar nog een drie-lagen structuur. Dat is in 1997 gewijzigd. De bruteringsoperatie, waarbij de corporaties financieel werden verzelfstandigd, was nog niet afgerond.

Er stonden bij mijn aanstelling drie opgaven centraal: de organisatie versterken, goede financiële sturing en maximaal benutten van het (na de bruterings) beschikbare volkshuisvestelijke vermogen en goede relaties en samenwerking met de omgeving (stakeholders), in het bijzonder de collega's van Wbv. St. Willibrordus en de gemeente.

De eerste twee doelstellingen konden direct ter hand worden genomen. Wat betreft de organisatie en de dienstverlening kan gewezen worden op het KWH-Huurlabel dat wij nu al 25 jaar mogen voeren. Wat betreft de benutting van het volkshuisvestelijk vermogen kan worden gewezen op de overname van Huize Willibrord/Ridderhof, de studentenwoningen die wij in samenwerking met DuWo begin deze eeuw in Den Haag hebben gerealiseerd en recent de aankoop van de Vestiauwoningen in het Westland. Bij het derde punt kan worden vastgesteld dat wij altijd een goede relaties met alle stakeholders hebben nagestreefd en daarbij ook actief stappen hebben gezet. Maar het is in Wassenaar ook een beetje als stilstaand water.

Wij hebben waar het kan gebouwd, zowel sociale huurwoningen als koopwoningen en middeldure huur. Ons meest recente project, 93 woningen in de Ridderhof, dat eind 2022/begin 2023 van start gaat, laat dat weer zien. Wij zijn een corporatie die vanaf de oprichting breed actief is geweest voor verschillende doelgroepen. Dat hebben wij bij de 'administratieve scheiding' tussen DAEB en niet-DAEB, die nodig was na de introductie van de nieuwe Woningwet in 2015, voortgezet door bewust te kiezen voor een substantiële omvang van onze niet-DAEB activiteiten. Daarmee kunnen wij meer doen dan alleen de 'primaire' en 'secundaire' doelgroepen bedienen.

Wij staan nu weer voor grote opgaven: de Nationale Prestatieafspraken (NPA), met omvangrijke bouwopgaven voor gemeenten en corporaties, waarbij relatief veel in Zuid-Holland en Haaglanden gerealiseerd moet worden. Hier is de druk op de woningmarkt het grootst en zijn de middelen beperkt. De opgaven voor de corporaties reiken verder dan alleen de 'primaire' en 'secundaire' doelgroepen en omvatten ook betaalbare koop en middenhuur. Deze opgaven kunnen wij alleen realiseren als wij bereid zijn over de grenzen van de eigen organisatie heen te kijken.

Laat dit jaarverslag, dat vooral een terugblik is, ook brandstof en inspiratie bieden om vooruit te kijken en het maximale te doen wat nodig is.

Ad Zopfi

Directeur-bestuurder t/m 31 maart 2023

Terugblik op 27 jaar Wassenaarsche Bouwstichting

2. Bestuursverslag

Dit bestuursverslag is thematisch opgesteld; langs die lijn lopen wij door de belangrijkste relevante ontwikkelingen voor de corporatie in 2022. Terugkijkend kan worden gesteld dat 2022 wordt gekenmerkt door veel turbulentie, grote opgaven en onzekerheid; er is veel geïnvesteerd in afspraken en projecten, de resultaten vallen tegen.

Het verslag begint met een ontwikkeling waar je bij het overzien van 2022 niet om heen kunt en die groter is dan het wereldje van de corporatie en de volkshuisvesting. Dan gaat het natuurlijk om de oorlog in de Oekraïne en de effecten die dat heeft op migratie en economie. De oorlog is een (humanitaire) ramp en de gevolgen strekken zich ook uit tot Nederland. Er zijn duizenden vluchtelingen opgevangen en gehuisvest. Eerst werd uitgegaan van kortstondige opvang, maar er moet inmiddels voor meer langdurige opvang/huisvesting worden gezorgd. Aardgas is een belangrijk drukmiddel geworden in de internationale verhoudingen met betrekking tot de oorlog. Dat heeft gevolgen voor beschikbaarheid en prijs. Daardoor zijn wij in een energie- en armoedecrisis beland. Dat is vrij existentieel voor onze huurders. Daarnaast hebben wij te maken gekregen met stijgende (bouw)prijzen. De stijgende (energie)prijzen zorgden voor een ongekend hoge inflatie in de 2^e helft van 2022. Die prijsontwikkeling leidt tot hogere lonen en een loon-prijsspiraal dreigt. De hogere prijzen doorberekenen in de huren kan niet. De huurontwikkeling is gematigd.

Om de inflatie te beteugelen grijpen centrale banken naar het rente-instrument. Eind 2022 bedraagt de kapitaalmarktrente ruim 2,8% terwijl die eind 2021 nog -/0,1% bedroeg. Een stijging van bijna 3%. Dat heeft weer gevolgen voor de hypotheekrente, de woningverkoop en de huizenprijzen. Dat laatste effect is nog beperkt, maar de marktwaarde van woningen is aan het dalen.

Ontwikkelingen van 'buiten' die van grote invloed op de corporatiesector zijn. Nog niet direct in 2022, maar wel de komende jaren. Deze ontwikkelingen komen op een moment dat er grote inspanningen van woningcorporaties worden verwacht. Dat maakt de komende jaren uitdagend voor onze corporatie en de sector.

Afbreken fusie met Wonen Wateringen en ontwikkelingen binnen de Raad van Commissarissen

Een belangrijk punt in deze terugblik is het afbreken van het fusieproces met Wonen Wateringen en alles wat daarom heen is gebeurd. In onze strategische toekomstvisie was samenwerking gericht op fusie met Wonen Wateringen een belangrijk perspectief. In het laatste kwartaal van 2021 is geen vooruitgang meer geboekt. Binnen de Raden van Commissarissen van Wonen Wateringen en de Wassenaarsche Bouwstichting heeft eind 2021 - begin 2022 een afweging plaatsgevonden over de voortgang. Bestuur en Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen hebben daarbij om hen moverende redenen aangegeven geen vertrouwen te hebben in verdere samenwerking. Reden voor bestuur en Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting om het proces te evalueren en te bespreken aan de hand van een door onafhankelijke externe derden opgestelde rapportage. Daarbij is vastgesteld dat binnen de Raad inhoudelijke verschillen leven als gevolg van interpretaties en opvattingen over het fusieproces en de rol van het bestuur. Dat heeft geleid tot het terugtreden van twee commissarissen. Dit is gemeld en besproken met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en heeft niet geleid tot (formele) vervolgstappen.

Omdat de Raad met het oog op het fusieproces een in 2021 ontstane vacature niet heeft ingevuld, is na het afbreken van het fusieproces besloten die vacature alsnog op korte termijn in te vullen. Daar is in voorzien met de benoeming van mevrouw Curfs op 17 maart 2022.

In de vacatures die zijn ontstaan door het terugtreden van twee commissarissen en het einde van de tweede termijn van de voorzitter, de heer De Groot, is voorzien door benoeming van twee nieuwe commissarissen, de heren Uçar en Griffioen. Beiden zijn op voordracht van de Huurdersvereniging op respectievelijk 27 september en 2 november 2022 benoemd.

Mevrouw De Graaf heeft per 2 juli 2022 de heer De Groot als voorzitter opgevolgd. De Raad telt nu vier leden; een eerste opdracht van deze Raad ligt bij de selectie en benoeming van een nieuwe bestuurder voor de Wassenaarsche Bouwstichting. Dat proces is in de zomer van 2022 opgestart. Uiteindelijk is er geen geschikte kandidaat gevonden en is besloten tot het aanstellen van een interim-bestuurder.

Verkiezingen

In maart zijn verkiezingen voor de gemeenteraad gehouden. Zowel in Wassenaar als Westland heeft dat geleid tot een verschuiving van landelijke naar lokale partijen, waar zowel CDA (veel) als VVD (beperkt) onder lijden, alsook verschuivingen tussen lokale partijen. Vooral partijen die ruimte bieden voor tegenspraak (van burgers) en lokaal belang vooropzetten zijn erop vooruit gegaan.

De verkiezingen hebben in Westland binnen acht weken geleid tot een college. In Wassenaar duurde dat nog tot eind juni. Dat college begon gelijk met z'n reces. In beide gemeenten hebben wij te maken met nieuwe wethouders Wonen. Het is inmiddels duidelijk dat de politieke verschuivingen in beide gemeenten van betekenis zijn voor de mate waarin opgaven worden gedeeld en ingevuld en de daarover te maken prestatieafspraken. Dit krijgt vooral in 2023 een concrete betekenis.

In Wassenaar hebben wij inmiddels te maken met de complicatie dat bij de begrotingsbehandeling in het najaar en het vervolg daarop, de coalitie is gesneuveld. Daarbij zijn harde woorden uitgesproken over de samenwerking in het college en de houding van bestuurders ten opzichte van elkaar, medewerkers en burgers. Deze ontwikkelingen en de oorspronkelijke 'inzet' van de coalitie, afwijkend van lopende afspraken en overeenkomsten, hebben ervoor gezorgd dat er eind 2022 in Wassenaar (nog) geen verdere uitwerking aan het 'bod' dat de corporaties hebben uitgebracht en de jaarlijkse afspraken voor 2023 is gegeven.

Nationale prestatieafspraken en regionale woondeals

Na een uitzonderlijk lange 'aanloop' is eind 2021 landelijk het coalitieakkoord van VVD, D66, CDA en CU onder leiding van premier Rutte gepresenteerd. Er is een minister(ie) van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening gekomen. Belangrijk punt is de afschaffing van de Verhuurderheffing met ingang van 2023. Daar staan concrete Nationale Prestatieafspraken tegenover. Een 'vingeroefening' daarvoor waren de afspraken die in het kader van de eerder overeengekomen verlaging van de heffing met € 500 mln. in voorbereiding waren. Daar is in 2022 op voortgeborduurd, al zijn de afspraken en bijbehorende verplichtingen veel omvangrijker en ingrijpender. Het gaat om beschikbaarheid (nieuwbouw), verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Parallel daaraan lopen discussies over de toekomst van de Huurtoeslag.

De prestatieafspraken voorzien in:

1. Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030. In elke gemeente minimaal 30% sociale huur.
2. Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens. De komende drie jaar worden voor alle huurders de huren gematigd; de maximale huursomstijging wordt 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum in 2023 krijgen een eenmalige huurverlaging tot € 575.
3. Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Huurders krijgen geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.
4. € 1,5 miljard voor woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
5. € 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid van wijken en het sociaal beheer in wijken.

Door de Wassenaarsche Bouwstichting zijn vooral op de punten 1 t/m 3 in 2022 stappen gezet.

Voor het eerste punt zijn wij echter ook afhankelijk van gemeenten en dat loopt zowel in Wassenaar als Westland nog niet zoals gehoopt. Wij hebben nog geen concrete afspraken kunnen maken over meer nieuwbouw, anders dan op 'eigen' locaties.

De provincie heeft met gemeenten en de daar actief zijnde corporaties gesproken over de woningbouwopgaven in de aanloop naar de regionale woondeals. Wij zijn betrokken bij het gesprek met Wassenaar en Westland.

Samenwerking in Wassenaar

Goede samenwerking binnen Wassenaar met Wbv. St. Willibrordus blijft een belangrijk ankerpunt. Zoals bij het maken van prestatieafspraken, huisvesten van bijzondere doelgroepen en ontwikkelen van woningbouwplannen. Op 15 februari 2022 is gesproken met de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de interim-bestuurder over de toekomstvisies en de samenwerking.

Op 19 mei 2022 voorafgaand aan een gezamenlijke rondrit langs bezit en projecten van beide corporaties, hebben wij een brief ontvangen met betrekking tot de uitkomst van een strategie dag van Wbv. St. Willibrordus. In die brief wordt expliciet aangegeven dat de corporatie op orde is en goed zelfstandig door kan gaan, alsook dat een goede samenwerking wordt nagestreefd, maar een fusie niet aan de orde is. De corporatie heeft aansluitend een nieuwe bestuurder gezocht en gevonden. De Wassenaarsche Bouwstichting begrijpt en betreurt deze keuze. Niet de persoon van de bestuurder, maar wel het feit dat het moment waarop beide corporaties staan voor een bestuurswissel (respectievelijk 2022 en 2023) niet is benut om de mogelijkheden van een verdergaande samenwerking te onderzoeken. Aan de gezamenlijke rapportage van Rijnconsult uit 2018 wordt daarmee geen vervolg gegeven. In tegenstelling tot Wbv. St. Willibrordus zien wij wel aanzienlijke synergievoordelen.

Samen met Wbv. St. Willibrordus is begin mei een brief gestuurd naar de formateur en de beoogde coalitiepartijen in Wassenaar met aandachtspunten voor het coalitieakkoord vanuit de corporaties. Dat heeft geen resultaat opgeleverd. Nieuwbouw in het algemeen en sociale woningbouw, flexwonen in het bijzonder, krijgen in het coalitieakkoord geen prioriteit.

Naar aanleiding van het eerste en enige bestuurlijke overleg met de nieuwe wethouder Wonen in Wassenaar, hebben de corporaties gezamenlijk een brief gestuurd. Daarin spreken zij hun zorgen uit over het proces en de inhoud van het overleg en zijn suggesties gedaan om beter met elkaar in gesprek te komen. Dit heeft (nog) niet tot een vervolg geleid.

Op het (uitgebreide) bod van de corporaties voor 2023, dat op 28 juni schriftelijk bij de gemeente is neergelegd is niet gereageerd. De lopende prestatieafspraken 2022-2025 worden geëvalueerd.

Stakeholders

Het toenmalige college van B&W van Wassenaar heeft op 22 februari 2022 een werkbezoek gebracht aan Kerkehout en is geïnformeerd over de inspanningen die de corporatie doet op het gebied van verduurzaming en energiebesparende maatregelen.

Het (nieuwe) college van B&W heeft de stakeholdersbijeenkomst op 1 november 2022 bijgewoond. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst waren, naast B&W van Wassenaar, ambtelijke delegaties vanuit Westland en de provincie aanwezig en uiteraard ook huurders, vertegenwoordigd via het bestuur van de Huurdersvereniging en diverse bewonerscommissies. Er waren ook collega-corporaties. De bijeenkomst had twee thema's: hoe kunnen wij ons maximaal inzetten om te voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken? En hoe kunnen wij lokaal en regionaal sterker worden?

Er is onder andere gesproken over de vraag wat de bouwopgave uit de Nationale landelijke prestatieafspraken voor Wassenaar en Westland betekent. Daarbij spraken zowel de verantwoordelijke wethouders als de burgemeester uit dat de gemeente Wassenaar aan andere zaken dan woningbouw voorrang geeft.

Op 3 december 2022 hebben de corporaties die actief zijn in de gemeente Westland een bustocht met wethouders en raadsleden langs verschillende projecten georganiseerd met als doel informatie te geven over het werk van de corporaties.

Ook hier is het moeilijk concrete woningbouwplannen van de grond te krijgen. Langlopende plannen met vooral dure nieuwbouw zetten de toon. De omslag naar meer sociale woningbouw moet nog worden gemaakt. Een compleet uitgewerkt plan met flexwoningen van de Wassenaarsche Bouwstichting, mede op verzoek van het toenmalige college gemaakt, wordt vooralsnog niet in procedure gebracht vanwege raadsfracties die op voorhand bezwaren van omwonenden tegen elke vorm van bebouwing en mogelijke doelgroepen, laten prevaleren. Wij blijven pogen het gesprek hierover met de raad en betrokkenen aan te gaan.

Opvang vluchtelingen en statushouders

Er zijn nog steeds veel opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen nodig, al zijn de problemen in de 'reguliere' vluchtelingenopvang en bij de huisvesting van statushouders evidenter en groter geworden in 2022. De Wassenaarsche Bouwstichting draagt een steentje bij. Op de eerste plaats door te zorgen dat er geen achterstanden ontstaan bij het huisvesten van statushouders. Dat doen wij door in te spelen op wat nodig is (kleine of juist extra grote woningen). In 2022 hebben wij in Westland – evenals eerder in 2019 in Wassenaar – een betaalbare grote woning gekocht voor een groot gezin.

Voor Oekraïense vluchtelingen helpen wij de gemeente Wassenaar bij het zoeken naar en beheren van grote(re) locaties. Tot op heden is onze inzet beperkt tot het adviseren over locaties/panden. Afgesproken is dat wij geen woningen beschikbaar stellen, maar helpen bij inrichten en beheren van grotere objecten (geen corporatiebezit). Dat is uiteindelijk (nog) niet nodig gebleken.

Resultaten

Op basis van het INK-model hebben wij doelstellingen geformuleerd en ingedeeld aan de hand van 'organisatie' (medewerkers, middelen, strategie en beleid) en 'resultaten' (maatschappij, klanten, medewerkers, financiën). De doelstellingen worden aan de actualiteit aangepast. Een concrete doelstelling met betrekking tot bouwen ontbreekt. In de praktijk zijn we op dit moment van te veel externe (f)actoren afhankelijk om reële inschattingen in omvang en tijd te maken.

	Succesbepalende factoren	Doelstellingen	Prestatie-indicatoren	Meeteenheid en norm	Resultaat
Klant	Oordeel klanten	klantvriendelijk/-gericht	klantenonderzoek	gemiddelde cijfer KWH-metingen >7,5	8,0
	Kwaliteit dienstverlening	service verlenend bedrijf	beoordeling onderhoud en reparaties	kwh-cijfer onderhoud & reparaties >7,5	7,6
Financiële continuïteit	Financierbaarheid	continuïteit WSW-borging	ICR en LTV	ICR >1,4 en LTV < 85%	ICR 1,4 en LTV 41,5%
	Budgetbeheersing	doelmatige bedrijfsvoering	realiseren begroting en kostenbeheersing	afwijking realisatie t.o.v. begroting < 5%	-6%
	Huurbeleid	reëel en betaalbaar	huursom incl. huurharmonisatie	huursom < looninflatie-0,5%	2,3% ⁽¹⁾
Maatschappij	Stakeholders	actieve en positieve houding stakeholders	enquête stakeholders	onderdeel visitatie	n.v.t. ⁽²⁾
	Bewonersparticipatie	alle huurders op wijkniveau betrokken	overleg met bewonerscommissies	KWH onderzoek	n.v.t. ⁽²⁾
	Bedienen middeninkomens	woningen voor middeninkomens	realiseren nieuwbouw en aandeel aanbod bestaand	ca. 15% bestaand aanbod	gerealiseerd
	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	huisuitzettingen uitsluitend door huurachterstand	0	1
	Nieuwbouw	uitbreiding (doelgroepen) voorraad	aantal woningen en realisatietempo		8 nieuwbouw 1 aankoop
	Verduurzaming	energiezuinigere voorraad	label E-F-G in 2027	geen label E-F-G (tenzij sloop)	van 263 naar 234
Lerend vermogen organisatie	Flexibel/omgeving-sensitief/excellent/efficiënt/effectief	gemotiveerde medewerkers	ziekteverzuim	kort ziekteverzuim <3%	1,1%
		employability	(deelname) opleidingen; budget € 25.000	aantal/besteding budget	€ 27.700
	Actuele werkprocessen	doelmatige werkwijze	interne controle	aantal evaluaties per jaar	

(1) In juli 2022 zijn de huren met 2,3% verhoogd, analoog aan het inflatiepercentage. Geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhoging of differentiatie.

(2) Visitatie was in 2021, KWH-label is in 2023 vernieuwd.

3. Vooruitblik

Wij staan voor grote uitdagingen: veel turbulentie op het wereldtoneel als gevolg van corona, oorlog, energieonzekerheid, hoge inflatie, enz. Deze uitdagingen hebben invloed op ons werk in velerlei opzicht; schaarste in materialen en mensen, volatiele prijzen en ze raken huurders, inkomens, koopkracht, bestaanszekerheid enz. Daarnaast wordt met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) een stevige gezamenlijke ambitie bij de sector neergelegd. Daarom is belangrijk dat wij doorgaan en versnellen met wat wij doen. Weten wat nodig is voor onze (toekomstige) huurders is relevanter dan ooit. De turbulentie en de uitgaven vragen om overzicht om richting te kunnen (blijven) geven aan beleid en uitvoering van opgaven en tijdig te kunnen anticiperen op mogelijke risico's.

De richting die wij als bedrijf de komende jaren op willen is: vooralsnog zelfstandig doorgaan o.l.v. een nieuwe bestuurder; bieden van goede betaalbare huisvesting voor verschillende doelgroepen (DAEB/niet-DAEB; sociale huur, middenhuur en (sociale) koop); in Wassenaar nadruk op goede zorg voor wat wij hebben en woningbezit beperkt uitbreiden; voor grote woningbouwopgaven kijken wij vooral naar het Westland; maximaal benutten van het beschikbare vermogen is het doel. Borgen van de samenwerking met stakeholders is een voorwaarde.

De NPA in het kader van de afschaffing van de Verhuurderheffing vragen om een brede inzet: meer bouwen en ontwikkelen, naast sociale huur ook middendure huur en flexwoningen, versnelling verduurzamingsopgave en betaalbaarheid. Bij dit laatste is een combinatie van betaalbare huur en koop gewenst, evenals een menging van goedkoop en duurder.

Het maken van concrete wederkerige prestatieafspraken met de gemeenten blijft een uitdaging.

De afspraken over de woningbouwopgaven ook.

De opgaven opgenomen in de begroting sluiten aan bij de NPA.

Onze bedrijfsvoering en de zorg voor de huurder en zijn omgeving willen wij ook in een breder perspectief zien. De dienstverlening is kwalitatief op orde; wij zijn al bijna 25 jaar houder van het KWH-Huurlabel. Om ons verder te ontwikkelen haken wij aan bij de Global Sustainable Development Goals (SDG). Dat zijn 17 doelen waarvan de meeste verder reiken dan de doelen en activiteiten waarvoor een corporatie staat. Wij richten ons op: 'duurzame steden en gemeenschappen', 'verantwoorde consumptie en productie', 'voorkomen van armoede' en 'bestrijden van ongelijkheid'. Dat doen wij niet alleen, maar samen met onze stakeholders.

Met de drie laatste genoemde doelen willen wij aangeven dat wij meer zijn dan een huisbaas. Wij hebben een vangnetfunctie als het gaat om (financieel) kwetsbare huurders.

Ook met ons woningbezit gaan wij zorgvuldig om en zetten wij primair in voor kwetsbare huurders. Wij hebben daarbij oog voor leefbaarheid van wijken en wooncomplexen. In dat kader bedienen wij ook andere doelgroepen en proberen wij concentratie van kwetsbare groepen in buurten te voorkomen.

Wij zien een rol voor de corporatie bij betaalbare huren. Niet alleen door de huurprijs betaalbaar te houden, maar ook door betrokken te zijn bij de uitvoering van instrumenten als huurtoeslag, WMO en bijzondere bijstand voor onze huurders. Wij staan voor het huisvesten van statushouders, een gemeentelijke taakstelling, die uiteindelijk door woningcorporaties wordt uitgevoerd.

Eind 2022 is met de RvC een aanzet voor een nieuw beleidsplan besproken. Het strategisch voorraadbeleid is aangepast naar aanleiding van de uitbreiding van het woningbezit in het Westland.

Voor de belangrijkste investeringen kan worden verwezen naar het hoofdstuk 'Voorraadbeleid'.

4. Stakeholders

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een belangrijke taak: zorgdragen voor betaalbare en passende huisvesting voor mensen met een beperkt budget of een bijzondere woonvraag. Dat kunnen wij niet alleen. Daarom werken wij samen met onder andere de huurdersvereniging, de gemeentes Wassenaar en Westland, collega-corporaties waaronder in het bijzonder de collega's in Wassenaar (Wbv. St. Willibrordus) en Westland (Arcade, Wonen Wateringen, Wonen Midden Delfland), zorg- en welzijnsinstellingen in beide gemeenten, aannemers e.d. Dit zijn onze stakeholders of belanghouders. In het bestuursverslag is al gerefereerd aan de stakeholdersbijeenkomst die 1 november 2022 is gehouden. De bijeenkomst had twee thema's: hoe kunnen wij ons maximaal inzetten om te voldoen aan de nationale prestatieafspraken? En hoe kunnen wij lokaal en regionaal sterker worden?

Tijdens de bijeenkomst zijn wij in gesprek gegaan over hoe wij dingen het beste kunnen aanpakken. De provincie Zuid-Holland was er ook bij. De provincies zijn namelijk ook betrokken bij de landelijke prestatieafspraken voor de volkshuisvesting, vooral de woningbouwopgave. Wij hebben aangegeven dat wij een belangrijk onderscheid zien tussen de afspraken over het bouwen van woningen en overige afspraken. Die overige afspraken zoals verduurzamen van woningen en zorgen voor leefbare wijken en buurten kunnen wij als organisatie zelf oppakken en daar zijn wij ook al jaren mee bezig. Bij verduurzaming werken wij goed samen met beide gemeenten.

Het bouwen van veel nieuwe woningen is een ander verhaal. Tijdens de bijeenkomst ging het gesprek over de vraag wat de bouwopgave uit de landelijke prestatieafspraken voor Wassenaar en Westland betekent. Uit het coalitieakkoord van Wassenaar hadden wij al opgemaakt dat daarin aan andere zaken dan nieuwbouw voorrang wordt gegeven; wethouders en burgemeester spraken dit nu ook heel duidelijk uit. Dat is voor ons de bevestiging dat wij onze aandacht veel minder kunnen richten op nieuwbouw in Wassenaar. Daar zullen wij alleen nieuwe woningen bouwen op locaties die al in ons bezit zijn en die wij opnieuw kunnen ontwikkelen (sloop/nieuwbouw). Dat zijn maar weinig plekken. In Westland is de bouwopgave groot en zien wij wel mogelijkheden extra woningen te bouwen. Daarbij zetten wij vooral in op flexwoningen. Dat zijn tijdelijke woningen voor onder andere starters, die snel gerealiseerd kunnen worden. Er liggen vergevorderde plannen voor 80 van zulke woningen en in de begroting houden wij voor de komende twee jaar rekening met 200 van deze woningen.

Het tweede thema van de bijeenkomst ging over sterker worden door samen te werken. Wij werken al veel samen met Wbv. St. Willibrordus, dat blijven wij doen. Daarbij zien wij voordelen om de banden nog steviger aan te trekken. De dagvoorzitter nodigde de Wassenaarse burgemeester uit om eens een boswandeling te maken met beide bestuurders.

Het was al met al een goede bijeenkomst met een enthousiast meepratend publiek. Een goede gelegenheid om ons te presenteren aan onze belanghouders en met hen in gesprek te gaan. Ook een prima gelegenheid voor de nieuwe leden van de Raad van Commissarissen om kennis te maken met de belangrijkste partijen waarmee wij samenwerken.

Huurdersvereniging "De Wassenaarsche"

Al jaren zijn er actieve, goede en functionele contacten van het bestuur van Huurdersvereniging "De Wassenaarsche" (HVW) en bewonerscommissies met de verschillende geledingen binnen de Wassenaarsche Bouwstichting. 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 de bewonerscommissies.

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 laten de (goede) KWH-scores en het beperkte aantal klachten zien dat ook op dit punt de relatie corporatie-huurder 'op orde' is.

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 medeondertekenaar van de prestatieafspraken.

In 2022 zijn elk kwartaal overleggen gepland van de bestuurder met het bestuur van de Huurdersvereniging. Dat zijn uiteindelijk drie overleggen geworden (maart, juni, oktober). Het overleg in december is vervallen. Er zijn twee bijeenkomsten ('ronde tafel') geweest van het bestuur van de Huurdersvereniging en de leden van bewonerscommissies, waarbij de directeur-bestuurder een verhaal heeft gehouden over de ontwikkelingen in de corporatie en de sector, o.a. over de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

De algemene ledenvergadering is gehouden op 29 augustus 2022, daar waren naast de directeur-bestuurder ook leden van de RvC bij aanwezig.

Sociale Verhuurders Haaglanden

In regionaal verband zijn wij lid van de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Deze vereniging is in bestuurlijk opzicht de counterpart van de 'Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden', het samenwerkingsverband van de gemeenten die voorheen het stadsgewest Haaglanden vormden.

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

Evenals in 2021 is in 2022 veel aandacht uitgegaan naar de voorraadontwikkeling voor de regio als geheel en de afzonderlijke gemeenten. De regie ligt bij de provincie en de 'bestuurlijke tafel'.

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

Vanaf eind 2018 is op regionaal niveau een nieuwe belangenorganisatie voor huurders actief:

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De HWW heeft zich daarbij aangesloten.

Het bestuur van de SHH neemt deel aan de bestuurlijke overleggen en functioneert als klankbord voor SVH bij trajecten die huurders/woningzoekenden raken.

Een vertegenwoordiger van SHH heeft deelgenomen aan onze stakeholdersbijeenkomst op 1 november 2022.

5. Risico's

Met de 'corebusiness' van onze corporatie in het achterhoofd zijn in december 2022 door RvC en MT risico's onderscheiden en benoemd. De 'corebusiness' hebben wij gedefinieerd als: 'zorgen dat huishoudens die vanuit sociaal of financieel perspectief een steuntje in de rug nodig hebben bij het vinden van huisvesting, geholpen worden'. Wij geven daarmee mede invulling aan het (grond) recht op goede huisvesting van ieder.

Met de behoeften van woningzoekenden als vertrekpunt, is onze opdracht er voor te zorgen dat er voldoende en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. De activiteiten die bij die opdracht horen zijn ingebed in een veelheid van wettelijke regels en toezicht. Binnen die regels en toezicht worden op dit moment uitgebreide bestuurlijke afspraken gemaakt op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Het voldoen aan die afspraken is voor ons een belangrijke kritische succesfactor. Daar niet aan (kunnen) voldoen is ons grootste strategische risico.

ESG

Bij de (maatschappelijke) beoordeling van bedrijven gaan ESG doelstelling meewegen. ESG staat voor Environmental, Social & Governance. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de beoordeling van de corporatie. Dit zien wij als een risico in het kader van wet- en regelgeving.

Frauderisico

De Wassenaarsche Bouwstichting wil fraude en integriteit geïntegreerd aanpakken. Daarom beschikt de corporatie over een Integriteitsbeleid en een Klokkenluidersregeling die aan alle medewerkers wordt verstrekt. Wat betreft het frauderisico hanteert de Wassenaarsche Bouwstichting de fraude-driehoek: Druk, Gelegenheid, Rationalisatie. Maatregelen moeten voorkomen dat deze elementen leiden tot fraude. Daartoe wordt zoveel als mogelijk het 4-ogen principe gehanteerd en werken we niet in een bonuscultuur. Verder stimuleren we het dat ongewenst gedrag bespreekbaar wordt gemaakt.

Naast deze strategische en compliance risico's onderscheiden wij operationele risico's en een beperkt aantal financiële risico's, die deels ook weer met de landelijke opgaven en beleid te maken hebben. De corporatie is vanuit financieel oogpunt 'in control' en kan goed (bij)sturen op parameters e.d.

	Onderwerp	Norm	Stand van zaken	Stoplicht		
strategisch	woningvoorraad	toereikend	opgave regio totaal 75K woningen, 25K sociaal			
	uitbreidingscapaciteit	voldoende	lokale capaciteit (te) beperkt			
	prestatieafspraken	uitvoering	onvoldoende steun gemeenten; dialoog loopt nog			
	corebusiness	voldoende	besproken en vastgelegd in nieuw beleidsplan			
	sectorale solidariteit	voldoende	vermogensinzet maximaal benut			
operationeel	beschikbare middelen	toereikend	moeite met vervullen vacatures			
	omvang organisatie	toereikend	beperkte omvang maakt organisatie kwetsbaar			
	verduurzaming	onrendabel	verduurzamingsprogramma loopt; hogere onrendabele toppen (nog) geen probleem			
	weerbaarheid organisatie	voldoende	klantgerichtheid en reputatiemanagement op orde			
	ICT		aandacht voor continuïteit primair systeem; plan van aanpak bij hacks nog op te stellen			
	betaalbare huren	doen we genoeg	gedifferentieerd aanbod; voldoende woningen onder laagste aftoppingsgrens			
financiën	positieve kasstromen	toereikend	op dit moment voldoende; activiteiten en investeringen op peil			
	effect betaalbaarheid	voldoende middelen	onzekerheid mbt toekomst huurtoeslag; invoering 'normhuren'			
compliance	wet- en regelgeving	voldoen	actualisatie Governancedocumenten in 2023 uit te voeren			
	ESG doelstellingen	voldoen	prioriteiten en acties verder uitwerken			



risico gesignaleerd en onder controle



risico gesignaleerd en acties in gang gezet



risico dat zich reëel voor kan doen, eigen acties vooralsnog niet toereikend

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. In de bijlage staat een overzicht van de PMC's met de belangrijkste gegevens.

Verduurzaming

De lopende verduurzamingswerkzaamheden in de wijk Kerkehout zijn nagenoeg afgerond. Wij kijken nog naar een vervolg voor de zogenaamde Vingerlingwoningen. Deze (40) kleine woningen hebben al label C/D. Wij willen deze nog 10 jaar door exploiteren. Daarom willen wij met beperkte ingrepen volstaan en een aantal knelpunten oplossen. Ook moeten er zonnepanelen geplaatst worden.

Na de afronding hiervan zijn alle woningen van de corporatie in deze wijk voorzien van zonnepanelen en isolatie. Op het gemiddelde gasverbruik levert dit een besparing van circa 40% op ten opzichte van enkele jaren geleden. Het stroomverbruik wordt nu reeds voor circa 65% duurzaam lokaal opgewekt.

De verduurzamingswerkzaamheden in de Burgemeestersbuurt in Honselersdijk (46 woningen Van der Goesstraat e.o.) zijn in volle gang. De eerste woningen zijn opgeleverd. Dit project is ingrijpend vanwege de vervanging van complete daken en deels begane grondvloeren en gedurende de werkzaamheden de noodzaak om de bewoners tijdelijk elders te laten wonen.

Wij hebben een contract getekend met 'Zonneplan' voor levering en plaatsing van circa 1600 zonnepanelen op complexen waar wij niet iets aan de daken hoeven te doen, te beginnen in het 2e kwartaal van 2023. Dit loopt door tot eind 2024.

complex nummer		aantal woningen	aantal panelen
11	Tranendal	71	426
23	Weteringpark A	53	308
18	Burmanlaan	39	234
20	Spinbaan	46	276
118	Westland Potstraat	28	168
25	Kloosterland	44	132
25	Molenweg hoogbouw	9	27
			1571

De verbeteringswerkzaamheden voor complex De Hunselaer zijn in bouwteam uitgewerkt. In het 2e kwartaal van 2023 starten de werkzaamheden. Dit complex is onderdeel van de portefeuille die we van Vestia hebben overgenomen. Een deel van de werkzaamheden zou voor de overdracht door Vestia worden uitgevoerd, daarom draagt Vestia bij aan de kosten. De werkzaamheden omvatten het vervangen van woonkamerkozijnen, isoleren dak, plaatsen zonnepanelen, verbeteren/vervangen toegangen en liften, betere routing, verbeteren buitenruimte.

Met de voltooiing van deze projecten komt het aandeel woningen met label A of B in de totale voorraad (Wassenaar/Voorburg/Westland) op ruim 55%. Het aantal woningen met label E/F/G daalt tot ongeveer 106 (4%). Daarin zitten ook te verkopen woningen met een verouderd label (Molenaar) en 8 woningen aan de Van Rechterenstraat e.o. waarvoor wij een nieuwbouwplan voorbereiden. Het merendeel van de woningen met een 'slecht' label staan momenteel in het Westland.

In Honselersdijk gaan wij door met projecten in de Burgemeestersbuurt.

Met de uitrol van zonnepanelen denken wij een verdere upgrade van labels te bereiken. Ons streven is in 2027 alle 'slechte' labels ge-upgradet zijn.

Energieklasse	Gerealiseerd	
Energielabel	27-1-2023	
Energielabel	Aantal	procenten
A/B	1355	51,2%
C	555	21,0%
D	500	18,9%
E/F/G	234	8,9%
Totaal	2644	100%

In Oostdorp zijn wij gestart met het overleg over het mogelijk inkorten van achtertuinen bij woningen aan het Bothaplein, zodat er meer ruimte ontstaat op het binnenplein tussen Bothaplein en Schulpstraat. Bewoners aan de kant van het Bothaplein krijgen nieuwe bergingen met zonnepanelen. Het plein kan een parkeer- en speelplek worden.

Nieuwbouw

Het grootste nieuwbouwproject in uitvoering betreft Ridderhof in Wassenaar, 30 sociale woningen, 44 middendure huurwoningen en 19 koopwoningen. Het gaat om een project op 'eigen' grond, de plek van een voormalig verzorgingshuis. De aannemer is Niersman en de afnemer van de 'middendure' huurwoningen is ASR. Wij hebben gekozen voor verkoop aan een belegger om middelen vrij te houden voor verduurzamingsopgaven. Wij zijn en blijven via WaBs Vastgoed BV betrokken bij het geheel als ontwikkelaar en hebben een samenwerkingsovereenkomst met de aannemer. Deze heeft op zijn beurt een aannemingsovereenkomst met de kopers, onder garantie van Woningborg. In de samenwerkingsovereenkomst is geregeld hoe met onzekerheden en prijsontwikkelingen in de markt wordt omgegaan. Op een na zijn alle koopwoningen verkocht. Voor de sociale huurwoningen hebben wij een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten. Daarmee zijn nagenoeg alle (financiële) risico's afgehecht. De officiële start van de bouw is 26 januari 2023. Oplevering 2^e/3^e kwartaal 2024.

De gemeente Wassenaar heeft samen met buurtvereniging Kerkehout en SV Wassenaar plannen voor een nieuwe accommodatie gecombineerd met woningbouw gemaakt. Het gaat om 9 koopwoningen en een complex met circa 45 huurwoningen (sociaal en middenhuur). Wij zijn (nog) niet betrokken bij de planontwikkeling. Die vindt plaats onder supervisie van een externe projectleider in opdracht van de gemeente. Gelet op de fase waarin de ontwikkeling nu verkeert en het tempo verwachten wij hier pas op middellange termijn daadwerkelijk woningen te kunnen realiseren. Wij nemen de huurwoningen nu wel op in ons projectenoverzicht, omdat wij ervan uitgaan dat woningbouw op deze locatie, gelet op ons belang in Kerkehout, aan ons wordt gegund.

Eind 2022 hebben wij bekend gemaakt dat wij tot sloop/nieuwbouw van 8 woningen aan de Van Rechterenstraat in Wassenaar over willen gaan. Gecombineerd met een groot stuk ongebruikte openbare ruimte (straat/groen) zou dit een locatie voor ongeveer 40 woningen kunnen worden. De woningen hebben een slecht label en de noodzakelijke investering in verbetering staat in geen verhouding tot de waarde en het alternatief. De huurders van de woningen zijn geïnformeerd. Wij staan pas aan het begin van het proces. Er zijn nog geen formele stappen in het ontwikkelproces gezet. In 2023 willen wij een verkenning van de mogelijkheden uitvoeren in samenspraak met omwonenden en gemeente.

Voor een leegstaande bedrijfsruimte in Naaldwijk (Hooge Naald) hebben wij een transformatieplan gemaakt voor 4 appartementen. Gemeente Westland kan zich vinden in het voorstel. De verdere uitwerking is in gang gezet en moet in 2023 tot uitvoering leiden.

Ons nieuwbouwplan voor 12 tweekamerappartementen voor starters in Honselersdijk en heeft goedkeuring van welstand en stedenbouw en kan verder in procedure worden gebracht (omgevingsvergunning; bouwteam). Het kavel is nu in gebruik bij de aannemer van het verduurzamingsproject Van der Goesstraat. Eind 2023 komt de kavel vrij. Dan willen wij klaar zijn met de voorbereiding van dit project.

De gemeente Wassenaar werkt samen met ANWB en een projectontwikkelaar aan herbestemming van de ANWB-locatie in Den Haag voor woningbouw, ongeveer 425 woningen waarvan 25% sociaal (koop en huur). Wij zijn niet actief betrokken en hebben de gemeente Wassenaar gevraagd om ons 'in positie te brengen' als het gaat om sociale woningbouw op deze locatie. De ANWB moet eerst nog verhuizen. Naast de ANWB-locatie heeft de gemeente nog 3 bouwlocaties in haar beleidsvoornemens opgenomen: Kerkehout (zie hiervoor), Gemeentewerf, en Deijlerschool. Voor dit laatste project loopt een uitvraag/inschrijving bij commerciële partijen, waar wij niet in betrokken zijn. Wij hebben Wassenaar gevraagd om locaties voor flexwoningen, daar zijn ook een locatie studies naar gedaan, maar daar wil de gemeente vooralsnog niet (meer) aan meewerken.

In het Westland hebben wij voor de locatie Molenweg samen met de leverancier van de eenheden (Barli) een concreet plan met 80 flexeenheden uitgewerkt. Dat plan is vergunning gereed, maar dit plan wordt door de gemeente niet in procedure gebracht vanwege bezwaren bij de twee grootste (lokale) coalitiepartijen. Die refereren daarbij aan bezwaren van omwonenden. Er is van de kant van de bestuurders (wethouder en corporatie) geprobeerd in overleg te komen met bezwaarmakers, zonder concreet resultaat. Wij bekijken alternatieven. Wij vinden het zeer spijtig dat een vergunnings- en uitvoering gereed plan, ondanks de grote druk op de woningmarkt niet gerealiseerd kan worden.

Het plan is ontwikkeld op verzoek van en in samenwerking met de gemeente. Wat ons betreft is deze gang van zaken, de inconsistentie in beleid aanleiding voor een forse kanttekening bij de afspraken tussen Rijk, provincie en gemeente(n) in het kader van de 'regionale realisatie agenda woningbouw'. Aan het project is een bijdrage van het Rijk gekoppeld ter grootte van € 900.000. Daarnaast hebben wij zelf inmiddels circa € 90.000 gestoken in voorbereiding/uitwerking van dit plan. Het college van B&W in Westland heeft met Rijk en provincie afgesproken de komende vier jaar 1500 flexwoningen te realiseren.

Overzicht projecten (bedragen in x € 1.000 inclusief BTW)

Omschrijving	Aantal woningen	Uit te voeren	Budget	Stand van zaken
<i>Energiebesparende maatregelen</i>				
Kerkehout cluster 2 & 3	128	2021-2022	4.500	Opgeleverd
Burgemeestersbuurt	46	2022-2023	5.600	In uitvoering
De Hunselaer	88	2023-2024	3.440	Aanbesteed
Vingerlingwoningen Kerkehout	40	2023-2024		Onderzoek
<i>Nieuwbouw</i>				
Polanenpark 105	8	2021-2022	1.800	Opgeleverd
Zorgcampus cluster 2 & 3 woningen	93	2023-2024	6.800	Betreft 30 eenheden sociale huur; start 1 ^e kwartaal 2023
Burgemeestersbuurt	12	2023-2024	3.000	In voorbereiding
Flexwonen	80	2022-2023	9.000	Ligt stil
Van Rechterenstraat	40	2024-2025	PM	Eerste ontwikkelschets tbv overleg
Hoge Naald (transformatie)	4	2023	400	Uitwerking tbv vergunningaanvraag
Kerkehout	45	2025-2026	PM	Te bespreken met gemeente

Risicomanagement projecten

Door een goede voorbereiding worden risico's beperkt. Projecten worden doorgesproken met betrokkenen zoals huurders, gemeente en omwonenden. Budgetten worden vooraf op basis van de feitelijke plannen getoetst. Gunning vindt in principe plaats tegen de laagste prijs, waarbij die prijs niet hoger mag zijn dan het vooraf 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					Aanbesteed en in uitvoering
Polanenpark 105					gereed
Burgemeesterbuurt verduurzaming					In uitvoering
Burgemeesterbuurt nieuwbouw					Omgevingsvergunning voorbereid
van Rechterenstraat					Haalbaarheidsonderzoek
Flexwoningen					Project niet verder in procedure door gemeente

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)

A. Contractonderhoud		
Begroting contractonderhoud	562	
Additioneel begroot	3	
Gerealiseerde uitgaven	- 382	
Resultaat t.o.v. vastgestelde begroting		183
B. Vervangingen		
Begrote vervangingen	322	
Gerealiseerde uitgaven	- 211	
Resultaat t.o.v. vastgestelde begroting		111
C. Planmatig onderhoud		
Begroting Planmatig onderhoud	2.094	
Doorgeschoven uit 2021	183	
Additioneel begroot	193	
Totaal		2.470
Gerealiseerde uitgaven	- 1.915	
Nog te besteden	- 17	
Vervallen werkzaamheden	- 39	
Doorgeschoven naar 2023	- 95	
		- 2.066
Resultaat t.o.v. vastgestelde begroting		404
Samenvatting begroting MJOB		
Begroot 2022 (A+B+C)	2.978	
Doorgeschoven uit 2021	183	
Additioneel begroot	196	
Totaal		3.357
Gerealiseerde uitgaven	- 2.508	
Nog te besteden	- 17	
Vervallen werkzaamheden	- 39	
Doorgeschoven naar 2023	- 95	
		- 2.659
Resultaat t.o.v. begroting		698

Het positief resultaat van het contractonderhoud komt met name doordat een aantal contracten uit de MJOB zijn vervallen of niet meer van toepassing waren.

Bij vervangingen komt het resultaat doordat het aantal te vervangen badkamers, keukens, toilet en CV in bewoonde staat lager was dan in de begroting opgenomen.

De realisatie van de scootmobiel stallingen aan de Hillenaarlaan/Sophiekehoven in Wassenaar zijn doorgeschoven naar 2023, € 95.000.

Mutatieonderhoud

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

Uitgaven/verplichtingen per categorie (bedragen inclusief BTW)

Omschrijving	Eenheid	Type mutatie				Totaal	Begroot
		A	B	C	R		
Aantal opgeleverd 2022	stuks	44	14	48	6	112	155
Gemiddelde uitgaven	€	1.401	5.487	21.805	53.923	13.470	15.500
Gemiddelde investering	€	119	1.823	6.436	27.586	4.510	6.500
Gemiddelde kosten	€	1.282	3.664	15.369	26.337	8.799	9.000
Technische leegstand	dagen	7	16	39	94	27	
Verhuur leegstand	dagen	15	8	3	4	9	
Norm voor uitgaven (max)	€	1.500	4.500	25.000	55.000		

In het Westland liggen vooral de uitgaven voor de R-mutaties substantieel hoger dan in Wassenaar. Dit wordt verklaard door een zeer lange woontuur van huurders, waardoor de woning na huuropzegging volledig aangepakt moet worden. Gemiddeld blijven wij binnen de begrote € 15.500 per mutatie.

Door personele wisselingen in combinatie met het verduurzamingsproject Van der Goesstraat, waarbij 13 woningen na huuropzegging gebruikt worden als wisselwoning, geeft het aantal leegstandsdagen een vertekend beeld.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)

Totale uitgaven van in 2022 opgeleverde woningen		2.261
--	--	--------------

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2022 bedraagt 3.693 (dit is een stijging 4% t.o.v. 2021 3.549) en ligt daarmee onder het begrote aantal (4.000). De gemiddelde kosten bedragen € 458 (2021: € 273) per verzoek. In de begroting was rekening gehouden met € 250 per verzoek.

De stijging in de gemiddelde kosten per reparatieverzoek wordt verklaard door een aantal grote uitschieters die te maken hebben met vocht- en schimmelproblematieken in bewoonde staat. Hiervoor worden vochtmetingen en vervolgens reparaties uitgevoerd, waaronder vervanging van kozijnen, isolatie van de begane grondvloer of het plaatsen van voorzetwanden in bewoonde staat. Verder zijn er een aantal uitschieters rondom het repareren van rioleringen voorgekomen. Met name in het Westland zien wij achterstallig onderhoud dat tot grote reparaties leidt.

In Wassenaar zijn de sleutelplannen voor toegang tot de complexen vernieuwd. Tot slot zijn de grote prijsstijgingen in materialen en arbeid in het afgelopen jaar, als gevolg van de hoge inflatie, ook een factor.

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. In 2022 zijn ook de bewonerscommissies van het Westland bij deze 'ronde tafelgesprekken' uitgenodigd. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Op verzoek van een bewonerscommissie of complexgroep is het ook mogelijk om in overleg met een van de woonconsulenten zaken aangaande de wijk of het complex te bespreken.

In 2022 hebben overleggen plaatsgevonden met de bewonerscommissies in het Westland en een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting, met als doel om na de kennismaking uit 2021 de verdere samenwerking, gericht op de toekomst, af te stemmen. Met een van de bewonerscommissies in het Westland is het niet gelukt overeenstemming te bereiken over een gedeelde wijze van samenwerking. Dit heeft de directeur-bestuurder ertoe doen besluiten de samenwerking met bewonerscommissie De Hunselaer te beëindigen en over te stappen naar een vorm van overleg met een vertegenwoordiging van de bewoners van dit complex in het kader van het project verduurzamingsmaatregelen dat in 2023 tot uitvoering wordt gebracht.

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 2022 zijn voor de verduurzamingsprojecten in de Burgemeestersbuurt/Van der Goesstraat respectievelijk De Hunselaer in Honselersdijk per project projectgroepen opgericht, waarmee in 2022 overleg is gevoerd.

8. Sociaal en leefbaar

De Wassenaarsche Bouwstichting vult de begrippen sociaal en leefbaar op verschillende manieren. 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 voor de 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 2022 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 het eerste tertiaal van 2022 is een geval van woonfraude geconstateerd. De toewijzing van de woning bleek te berusten op valse documenten. Hiervan is melding gemaakt bij het fraudeteam van SVH. De huurovereenkomst is beëindigd.

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

Wij merken dat de problematiek van overlast 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, een afdeling van de Regio Politie, voert de bemiddeling uit.

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 2022 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen zoals een verhoogde toiletput, drempelhulpen, 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 scootmobielen etc.

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. In beide gemeentes is het niet zo ver gekomen. Het vraagt meer tijd om de afspraken rond te krijgen. In de eerste helft van 2023 krijgt dit een vervolg.

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

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 logeerkamer in een van de verzorgingshuizen in Wassenaar. Binnen het project Burgemeestersbuurt in Honselersdijk, verduurzamen wij de komende jaren 46 woningen. De huurders wordt hiervoor gedurende zes weken een wisselwoning aangeboden. In enkele gevallen bemiddelen wij huurders die op grond van hoge leeftijd niet kunnen terugkeren naar hun oorspronkelijke woning naar een passende seniorenwoning. In 2022 is dit twee keer voorgekomen.

Betalingsproblematiek

In dit jaarverslag zijn zowel de huurachterstanden uit de gemeente Wassenaar als de huurachterstanden uit de gemeente Westland opgenomen. Vanaf januari tot en met oktober zagen wij een dalende lijn, alleen in de maanden november en december zijn de huurachterstanden licht opgelopen. Dit beeld is tegen alle verwachtingen rondom de oorlog in Oekraïne en de oplopende inflatie in. Bedroeg de huurachterstand per 31 december 2021 1,35% van de jaarhuur, per 31 december 2022 bedroeg de huurachterstand 1,24% van de jaarhuur.

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 product ontwikkeld '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			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
1 maand	55	63	76	79	23.583	21.779	46.048	27.499
2 maanden	19	10	21	18	20.238	10.512	23.987	21.933
3 maanden	6	5	11	11	10.556	11.261	23.225	18.185
> 3 maanden	17	25	24	25	78.796	83.453	107.852	109.806
Totaal	97	103	132	133	133.174	127.005	201.112	177.423

Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen	Aantal huurders	Huurachterstand €
Betalingsregeling	37	16.535
Budgetbeheer/bewindvoering	19	1.407
WSNP	4	16.416
Deurwaarder	56	111.541
Totaal	116	145.899

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.

Het aantal huurders dat beschermingsbewind of budgetbeheer aanvraagt en toegekend krijgt is toegenomen met 5 huurders. Huurders die in de WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen) komen hebben over het algemeen een hoge(re) schuld. Ultimo 2022 zitten vier huurders in de WSNP. Dit is gelijk aan het aantal ultimo 2021. Het aantal huurders dat naar de deurwaarder is doorgestuurd is in 2022 hetzelfde gebleven met 56 huurders. Het uitstaande bedrag is zowel bij WSNP als deurwaarder iets gedaald.

Ontruimingen

In 2022 hebben wij één woning ontruimd. Dit betrof een alleenstaande huurder met een hoge huurschuld. De post werd niet geopend en alle aangeboden hulp werd niet aanvaard.

9. Verhuurbeleid

Het totaal aantal mutaties en verhuringen is gedaald ten opzichte van vorig jaar. In Wassenaar en Leidschendam-Voorburg gaat het in 2022 om 88 verhuringen (102 in 2021) en in het Westland om 30 (50 in 2021) verhuringen. Totaal 118 verhuringen.

Het merendeel van de verhuringen, 103 in totaal, betrof woningen met een sociale huurprijs (< € 763,47), 15 woningen met een huurprijs boven de huurprijsgrens (vijf in Wassenaar, tien in het Westland).

Toewijzen van sociale huurwoningen 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 2022 zijn 16 woningen via directe bemiddeling (13 woningen voor statushouders, 1 woning voor een ex-AMV-er en 2 ADL-woningen) toegewezen en 5 woningen via een directiebesluit. Er zijn 44 woningen verhuurd aan starters, 69 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.	15	19	11	45
Den Haag	6	7	6	19
Haaglanden	6	5	5	16
Overig Nederland	4	2	2	8
Totaal	31	33	27	88

In de tabel hierboven zijn ook de verhuringen in Leidschendam-Voorburg opgenomen. In 2022 werd 49% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Wassenaarse woningzoekenden, in 2021 was dit 51%.

Westland

Plaats	T1	T2	T3	Totaal
Westland	3	6	4	13
Den Haag	1	1	3	5
Haaglanden	6	3	0	9
Overig Nederland	2	1	0	3
Totaal	12	11	7	30

In 2022 werd 22% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Westlandse woningzoekenden. In 2021 was dit 43%.

Totaal verhuringen naar doelgroep gemeente Wassenaar en gemeente Westland

Nieuwe verhuringen	T1	T2	T3	Totaal	%
totaal aantal verhuringen					
- huurprijs < 763,47	37	39	27	103	100%
- huurprijs > 763,47	6	5	4	15	15%
Verhuurd aan primaire doelgroep (<678,66)	17	36	17	70	68%*
Verhuurd cf Europaregeling (<763,47)	37	38	28	103	100%

* % uitgedrukt passend toegewezen ten opzichte van totale toewijzingen met huurprijs < € 763,47

Verhuringen primaire doelgroep, Europaregeling en passend toewijzen totale bezit

Volgens de regionale afspraken dient 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens (€ 763,47) aan de primaire doelgroep te worden verhuurd. Dit is een oude afspraak die regionaal gemonitord wordt. Over heel 2022 is dit in Wassenaar 70% en in het Westland 60%. In totaal is dit 68%.

Naast deze afspraken dienen wij in het kader van de Europaregeling tenminste 85% van de vrijkomende woningen tot de huurprijsgrens te verhuren aan huishoudens met een maximaal fiscaal jaarinkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. De overige 15% van de vrijkomende sociale woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan deze inkomensnormen, waarbij urgenten voorrang hebben. Over heel 2022 is 100% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot deze inkomensnormen.

Verhuringen aan primaire doelgroep

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	T1	T2	T3	Totaal
Eenpersoons	< AOW	< € 24.075	5	15	5	25
Meerpersoons	< AOW	< € 32.675	7	13	6	26
Eenpersoons	> AOW	< € 23.975	3	4	4	11
Meerpersoons	> AOW	< € 32.550	2	4	2	8
Totaal			17	36	17	70

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 2022:

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 2022 hebben alle huishoudens (70 = 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 (< € 763,47) 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 2022 zijn in Wassenaar 28 woningen (33,8% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 17 woningen aan starters (waarvan 8 nieuwbouwwoningen voor starters), 7 woning aan senioren en 4 woningen aan woningzoekenden uit de wijk Kerkehout.

In het Westland hebben wij 8 woningen toegewezen door middel van lokaal maatwerk. Dit is 40%. Ook de collega-corporaties hebben woningen verhuurd via lokaal maatwerk waardoor het cijfer gemiddeld genomen lager uitvalt. Dit cijfer wordt gepubliceerd in de jaarcijfers van SVH.

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in Wassenaar bedroeg in 2022 54 personen, in 2021 bedroeg de taakstelling 41 personen. Vanuit de taakstelling 2021 was er een voorstand van 9 personen.

Gezien de aanmerkelijke verhoging 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 2022 is door de beide corporaties in gezamenlijkheid behaald, met een voorstand voor de eerste helft van 2023 van 11 personen. Tegelijkertijd constateren wij dat gemeente Wassenaar buiten de inzet van de corporaties geen andere huisvestingsmogelijkheden voor statushouders heeft aangeboden. Gemeente Wassenaar heeft zich gericht op de opvang Oekraïense vluchtelingen en op de opvang van asielzoekers in vakantiepark Duinrell.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in Wassenaar 9 woningen toegewezen aan statushouders. In het Westland hebben wij ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling huisvesting statushouders door 3 woningen toe te wijzen aan statushouders, waaronder 1 op de markt aangekochte woning voor 10 personen.

Huurverhoging

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zowel de huurprijzen van de sociale huurwoningen als van de vrije sector huurwoningen per 1 juli 2022 met 2,3% verhoogd, vanuit de gedachte om een lijn te trekken voor alle huurwoningen.

Huurcommissie

In 2022 heeft de Huurcommissie in vier zaken uitspraak gedaan. In een langlopende zaak, in 2022 voor de tweede keer aan de Huurcommissie voorgelegd, 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 ook in 2022 ingediend. De Huurcommissie heeft in beide zaken geoordeeld dat huurverlaging op grond van een onderhoudsgebrek niet redelijk is. Tot slot heeft de Huurcommissie in 2022 in het bezwaarschrift van de huurder tegen de jaarlijkse huurverhoging geoordeeld dat de huurverhoging niet tot stand is gekomen, nu de door ons verstuurdde rappelbrief niet aan de formele vereisten voldeed.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2022 zijn vier klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland.

Een klacht betrof de telefonische bejegening door een medewerker naar klager toe. Deze klacht ongegrond verklaard.

Twee klachten hadden betrekking op de staat van de woning na een onderhoudsproject. Een daarvan is ongegrond verklaard en een klacht gedeeltelijk gegrond.

Een klacht betrof de afrekening van het groenonderhoud via de servicekosten. Naar aanleiding van deze klacht hebben wij overleg met de huurdersorganisatie over de actualisatie van het servicekostenbeleid, waaronder de bijdrage van de huurders aan het groenonderhoud.

Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden

In 2022 zijn er geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden.

Kantonrechter Rechtbank Den Haag

In 2022 hebben wij de kantonrechter om ontbinding van de huurovereenkomst verzocht op grond van overlast. De rechter heeft het verzoek afgewezen, omdat het bewijsmateriaal dat door omwonenden was aangedragen d.m.v. verklaringen en logboeken, onvoldoende geobjectiveerd werd door de rapportage van de politie.

10. Beheer voor derden

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

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

In 2022 is voor dit beheer € 10.100 doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (circa 0,1 fte).

	2020	2021	2022
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	32	32	30
Omzet	€ 24.400	€ 24.649	€ 22.756

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 2022 telt de organisatie 27 medewerkers. Op 31 december 2021 hebben twee medewerkers de organisatie verlaten. In deze vacatures is 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	2019	2020	2021	2022
Directie en ondersteuning	2,6	1,8	1,8	1,8
Financiën en administratie	2,1	3,0	3,1	4,0
Projecten en planmatig onderhoud	3,3	3,4	3,4	3,8
Woonbedrijf	11,7	11,3	15,4	16,7
Totaal	19,7	19,5	23,7	26,3

Binnen de formatie van het woonbedrijf zijn 4,8 fte werkzaam bij de servicedienst, waarvan 2,0 fte betrekking heeft op huismeestertaken.

Opleidingen

Verscheidene medewerkers hebben een opleiding of training gevolgd en met goed gevolg afgesloten. De uitgaven voor opleidingen in 2022 bedragen € 27.700 (2021: € 30.993).

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.

	2019	2020	2021	2022
Gemiddeld ziekteverzuim in %	5,9	3,4	0,7	4,5%
Kort verzuim	0,6	0,5	0,4	1,1%
Middel verzuim	0,8	0,6	0,3	1,5%
Lang verzuim	4,5	2,3	0,0	1,9%

In 2022 hebben geen bedrijfsongevallen plaatsgevonden.

Personeelsvertegenwoordiging

Formeel kent de Wassenaarsche Bouwstichting geen Ondernemingsraad (OR). In een kleine organisatie zijn directe contacten met alle medewerkers vaak belangrijker dan formele (advies)lijnen via de OR. Daarom is in 2013 gekozen voor algemene personeelsbijeenkomsten. In 2022 hebben twee personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden.

Activiteiten van en voor het personeel

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

12. Financiële positie en resultaten

Financiële positie en sturing

Voor een goede financiële positionering zijn diverse onderdelen uit het huishoudboekje van de corporatie van belang: kasstromen, rendement op vermogen, solvabiliteit en financiering.

In 2022 zijn 7 individuele woningen verkocht en is een woning teruggekocht.

De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2022 1,4. Dat is gelijk aan norm (1,4) die het WSW hanteert.

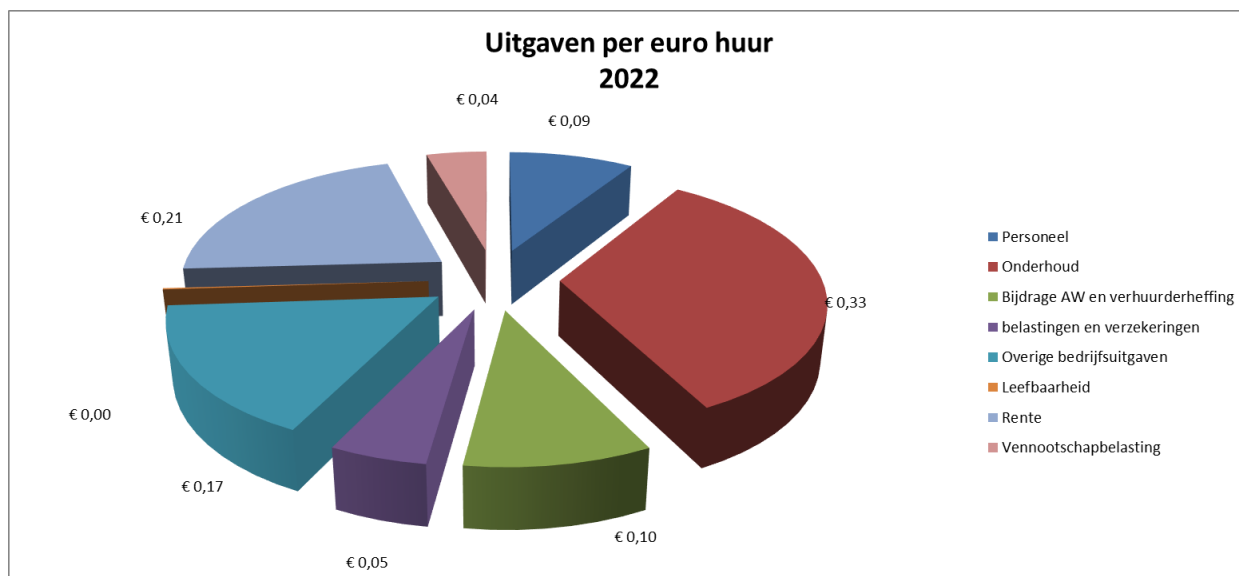
Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom conform de meerjarenbegroting 2023.

(x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	9.411	9.799	10.598	11.587	12.085
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.328	4.523	4.879	4.997	5.033
Netto operationele kasstroom (incl. rente)	5.083	5.276	5.719	6.590	7.052
ICR*	2,17	2,17	2,17	2,31	2,40

* 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 afschaffing van de verhuurderheffing wordt ingezet voor het verder verduurzamen van het bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw en het betaalbaar houden van onze woningen.

Onderstaande grafiek 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, verhuurderheffing, belastingen, verzekeringen en vennootschapsbelasting worden apart benoemd (totaal 15%).

Van iedere euro huur wordt 59% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven.

Financieel resultaat 2022

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 € 8,3 mln. Een daling van € 1,7 mln. ten opzichte van 2021. Met name veroorzaakt door hogere onderhoudslasten.

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn gedaald tot € 1,4 mln. Dit komt met name door de aflossing van 2 leningen van in totaal € 10 miljoen en het aantrekken van financiering tegen een lager rentepercentage.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2022 zijn 7 woningen verkocht met Koopgarant. Eén woning is teruggekocht.

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 2022 weerspiegelt de gedaalde (markt)waarde van het bezit.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening +/- € 0,1 mln., correctie van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren (€ 1,0 mln.) en de acute vennootschapsbelasting 2022 (€ 1,4 mln.). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake is van een betalende positie.

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.

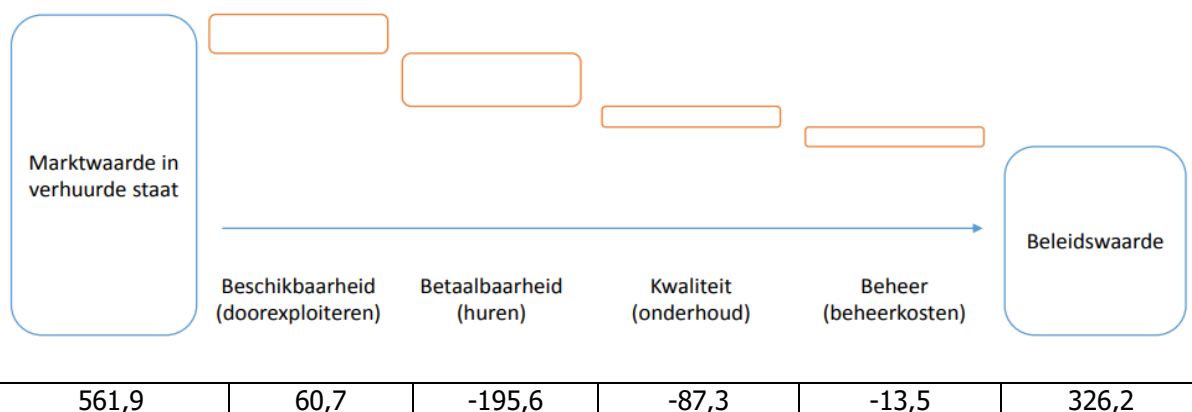
Het eigen vermogen wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van het bezit en de hoogte van het vreemd vermogen. Het bezit wordt conform de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging onderverdeeld in sociaal vastgoed (DAEB bezit) en commercieel vastgoed (niet-DAEB bezit) op basis van de administratieve 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 balanstotaal bedraagt € 623 mln. waarvan overeenkomstig de aard van ons bedrijf 97% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De rest betreft bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 194 mln. aan langlopende leningen. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen staat € 38,3 mln. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2022 € 367 mln. ofwel 59% van het balanstotaal. Dit is € 40 mln. lager dan eind 2021. Vooral als gevolg van de daling van de marktwaarde.

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 2022 nader toegelicht en is de omvang van deze afslagen zichtbaar.



De stappen zijn als volgt:

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

Vermogensontwikkeling 2023 – 2028

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 2022 en de prognoses uit de begroting 2023. Hierbij geldt dat waardeveranderingen van het vastgoed een grote invloed hebben op deze prognoses.

(in mln.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Eigen Vermogen	366.697	479.263	518.044	546.750	567.490	586.593
Leningen o/g nominaal	136.969	148.170	166.954	171.980	171.087	169.128
Agio op leningen	67.320	64.421	61.522	58.622	55.723	52.823
Totaal vermogen	623.382	738.859	794.299	826.096	844.197	859.642
Solvabiliteit *	59%	64%	65%	66%	67%	68%

* 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 59% eind 2022 op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 33,8%. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 131 mln. en het balanstotaal € 387 mln.

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 2022 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.

Op basis van de prognosecijfers over 2022 en 2023 – 2027 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie binnen de toezichtkaders blijft.

Financiële ratio's	WSW norm	2022	2023	2024-2027
ICR*	Minimaal 1,4	1,4	2,2	2,3
Loan to Value**	Maximaal 85%	42,0	42,6	43,1
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	33,8	37,1	40,5
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	27,4	25,1	25,6
Onderpandratio *****	Maximaal 70%	27,1	24,7	25,3

* 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 Vestia een (zeer) lange looptijd heeft. De nominale stand van de leningen bedraagt eind 2022 € 137,0 mln. (2021: € 138,36 mln.).

Ultimo 2022 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 3,1% (2021:2,88%).

Verloop nominale leningenportefeuille 2022	x € mln.
Beginstand 1-1-2022	138.356
Aflossingen 2022	- 6.387
Tussenstand	131.969
Nieuwe leningen	5.000
Eindstand 31-12-2022	136.969

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 2022 was deze vrijval € 2,9 mln. waarmee de stand van het gevormde agio ultimo 2022 € 67,3 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 2022. 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 2022 is nog € 10,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2022 - € 1,3 mln. (2021 - € 6,1 mln.).

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

13. Waardering activa

Waardering

De waarde van het vastgoed wordt op drie verschillende manieren bepaald. Ten eerste wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten tweede wordt de beleidswaarde berekend aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat met afslagen voor beleidskeuzen (doorexplotatie, streefhuur, kwaliteit en beheer). 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 2022 kenmerkt zich door een wederom gestegen woningmarkt ten opzichte van 2021. Maar aan het eind van 2022 was er al een kentering zichtbaar. Zowel in de koop- als huurmarkt is sprake van een tekort aan beschikbare woningen. In 2022 is besloten de verhuurderheffing m.i.v. 2023 af te schaffen. Tevens is een wetsvoorstel gemaakt om de woningen tot 183 punten ook onder het woningwaarderingssysteem te laten vallen. Dit betekent dat voor deze woningen een maximaal redelijke huur gaat gelden die lager is dan de huidige markthuur. Voor de Wassenaarsche Bouwstichting heeft dit onder andere geleid tot een daling van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is gedaald met € 39 mln. naar een waarde van € 562 mln. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van aanscherping van het woningwaarderingssysteem. Hierdoor zijn beleggers bereid minder voor een woning in de categorie tot 183 punten te betalen. In de marktwaarde ziet de Wassenaarsche Bouwstichting dan ook dat voor meer complexen het doorexplotatiescenario een hogere waarde geeft dan het uitpondscenario. De leegwaarde is het afgelopen jaar nauwelijks gestegen. De ontwikkeling van de contracthuur is neutraal. De 'neutrale' huurontwikkeling en het vervallen van de verhuurderheffing is zichtbaar in de geringe stijging van de beleidswaarde. Doordat voor de meerderheid van de complexen het doorexploteerscenario geldt, is het vervallen van de overdrachtsbelasting bij het omzetten van uitponden naar doorexploteeren gering en leidt dit zelfs tot een opslag op de marktwaarde i.p.v. een verwachte afslag. De energiebesparende projecten dragen na oplevering bij aan de waardestijging door aanpassing van de huur en toegenomen leegwaarde.

Marktwaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft november 2022 het handboek marktwaardering 2022 gepubliceerd en eind januari 2023 nog geactualiseerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2021 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2022 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 marktwaarde 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 december 2022 is het gehele vastgoed getaxeerd en is de marktwaarde per 31 december 2022 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 2021

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

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	1,7
Gerealiseerd verkoop	- 3,7
Gerealiseerd nieuwbouw	1,6
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>- 0,4</i>

Methodische wijziging handboek en software

Uitsplitsing onderhoud naar scenario	5,8
--------------------------------------	-----

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	2,3
WOZ waarden	-2,1
Contractuur en leegstand	7,7
Complexdefinitie en verkooprestrictie	-1,0
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>6,9</i>

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	7,3
Liberalisatiegrens	-4,2
Mutatie- en verkoopkans	0,1
Reguliere huurstijging	-5,7
Markthuur	-2,3
Leegwaarde	2,9
Leegwaarde stijging	-38,0
Verhuurderheffing	17,5
Exit Yield	-18,8
Onderhoud	-1,4
Beheer	-0,3
Disconteringsvoet	-8,0
Overige kosten	0,8
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	<i>-50,2</i>

Totaal marktwaarde 2022

DAEB vastgoed	428,4
Niet-DAEB vastgoed	133,5
Marktwaarde 2022	561,9

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

Type vastgoed (x € 1.000)	2022	2021	%
Woningen	532.949	570.311	94,8
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.538	7.385	1,3
Parkeervoorzieningen	2.642	2.894	0,5
Zorgvastgoed	18.755	19.238	3,4
Totaal	561.884	599.828	100,0

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 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. Ook 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 het grootste deel van haar 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.

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 2022 is voor het vijfde jaar opgesteld en bedraagt € 326,2 mln. (2021 € 293,4 mln.).

Beleidswaarde bestaande bezit

De beleidswaarde van de woningen is gestegen met € 32,8 mln. Dit 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,
- positief effect door het vervallen van de overdrachtskosten bij omzetting van uitpond naar doorexploiteren (ter compensatie van de negatieve effecten van deze omzetting).

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 en marktwaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit bezit in exploitatie en bedraagt circa € 232 mln.

Dit impliceert dat circa 37 % van het totale vermogen niet of pas op langere termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde en daarmee ook de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden (x € 1.000)

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.106	37.411

De toename betreft 7 woningen die in 2022 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 119 woningen per ultimo 2022.

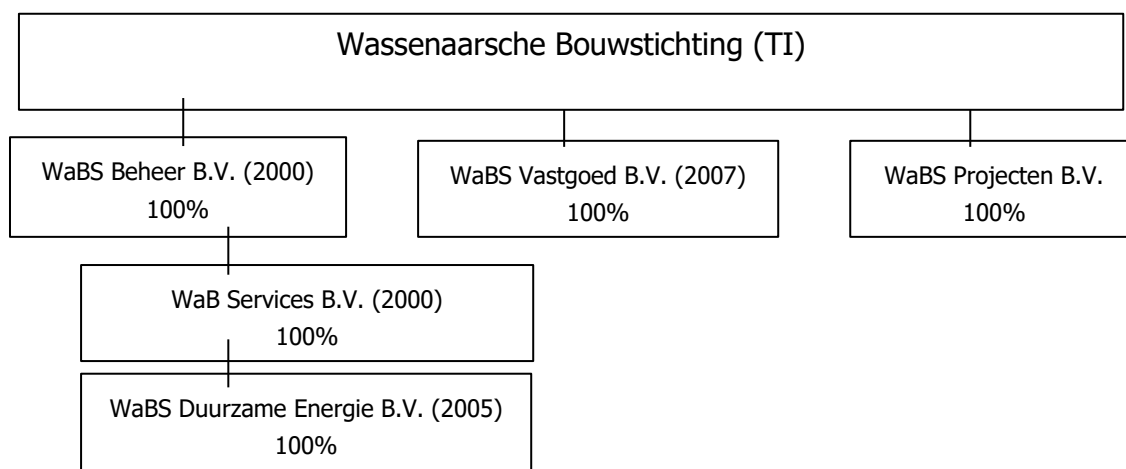
WOZ-waarde

De WOZ-waarde is gestegen van € 727 mln. (waardepeildatum 1 januari 2021) naar € 810 mln. (waardepeildatum 1 januari 2022) van het bestaande bezit.

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 2022 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 2022 is géén woning uit dit bezit verkocht. Eind 2022 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 31 woningen en 3 bedrijfspanden.
- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2022 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 2022 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 2022 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	14.353.567	12.523	56.516	57.767	49
Resultaat voor belasting	715.316	- 239	10.222	13.873	-607
Reserves	8.032.147	-5.477	-121.129	-69.561	-19.986
Jaaromzet excl. verkopen	429.670	0	0	22.756	0
Rekening-courant	-1.663.741	12.073	- 5.659	0	-2.035
Doorberekende kosten ¹	1.470	100	1.470	6.629	465

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 2022 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2022 € 3.260.000 (2021 € 3.690.000) bedraagt. Voor inzicht in de financiële resultaten en vermogens van de afzonderlijke B.V.'s zijn afzonderlijke jaarrekeningen opgesteld en samenstelverklaringen afgegeven.

15. Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties kennen sinds 1 januari 2008 een integrale belastingplicht. In 2022 is de fiscale aangifte 2020 gedaan met een totaal belastbare winst van € 3,8 mln. en € 1,6 mln. betaalde vennootschapsbelasting. De aangifte 2021 wordt in voorjaar 2023 ingediend met een verwacht belastbaar bedrag van € 1,3 mln. Dit bedrag is lager uit dan de fiscale positie in de jaarrekening 2021 door fiscale optimalisatie van onderhoud en renovatieprojecten. De fiscale winst voor 2022 bedraagt € 5,5 mln met een vpb last van € 1,4 mln.

Voor de fiscale aangiften maakt de Wassenaarsche 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 renteaftrekbepanking
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 2022 weer.

	€
Acute belastingdruk 2022	-1.375.408
Mutatie belastinglatentie	130.057
Belastingresultaat voorgaande jaar	1.044.061
Totaal vennootschapsbelasting	- 201.290

Bij de voorbereidingen voor de aangifte Vpb 2021 is gebleken dat meer onderhoudslasten als onderhoud gekwalificeerd konden worden dan in de fiscale positie 2021 in eerste instantie was verondersteld. Dat heeft een fors positief effect op de fiscale last 2021 tot gevolg. Dit is verantwoord onder 'aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren'.

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.

16. Governanceverslag

Dit verslag is opgesteld door de Raad van Commissarissen en ziet op 'good governance'. Het gaat hier 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. We volgen de Governancecode Woningcorporaties en voldoen aan de normen met inachtneming van 'comply or explain'.

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 vier leden en houdt toezicht op de bestuurder, adviseert de bestuurder en is de 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 wordt gewerkt op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Uitgangspunt is hierbij aandacht en zorg om elkaar goed te begrijpen met ruimte voor constructieve discussie, verschil van perspectief en het gezamenlijk bespreken van dilemma's. De invulling van goed bestuur en goed toezicht is immers ook een gezamenlijke opgave, die we ieder vanuit de eigen rol 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, o.a. aan de hand van wat onze stakeholders vinden.

Besturen en toezichthouden (governance)

De Raad bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vier leden: Marie-Leontine de Graaf (voorzitter), Desirée Curfs, Tarik Uçar en Dimitri Griffioen. In 2022 zijn Frank Raymakers en Jaco van Noppen tussentijds teruggetreden en heeft Arthur de Groot op 2 juli 2022 het einde van zijn 2^e termijn bereikt.

De samenstelling van de Raad per 31 december 2022 is als volgt, met vermelding van de hoofd- en nevenfuncties van de leden in 2022:

1. drs. M.A.A. de Graaf-Krüger (1974) (v), voorzitter
1e benoeming 12 november 2018, herbenoemd m.i.v. 1 november 2022
 - *managing partner Board Refreshment*
 - *directeur eigenaar Speakers Academy*
 - *penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen*
2. D.J.N.M. Curfs (1970) (v)
1e benoeming 17 maart 2022
 - *directeur Living-Inn*
 - *voorzitter RvT Rataplan*
 - *voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweide groep*
 - *lid RvC Stichting Meerwonen tot 1-1-2023*
3. mr. A.T. Uçar (1976) (m)
1e benoeming 27 september 2022
 - *uitvoerend bestuurslid Bedrijfstakpensioenfonds Schoonmaak- en Glazenwassersbedrijf*
 - *lid RvT Bedrijfspensioenfonds Molenaars*
 - *lid werkgroep Pensioenen Stichting van de Arbeid (namens VCP)*
4. drs. D. Griffioen (1968) (m)
1e benoeming m.i.v. 1 november 2022
 - *directeur Directoraat Financiën LUMC*
 - *voorzitter RvC Poli-Apotheek BV*
 - *directeur LUMC Participaties BV*
 - *lid Audit Committee Stichting Leiden European City of Science 2022*
 - *financieel adviseur Bontius Stichting en Vrienden Stichting*
 - *reserve-officier Ministerie van Defensie*

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 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. Door de wisselingen in 2022 telt de Raad nu vier leden. In 2023 wordt gekeken of uitbreiding naar vijf gewenst is.

De leden van de Raad worden benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen daarna worden herbenoemd voor een 2^e termijn van nog één keer vier jaar.

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.

Twee commissarissen worden benoemd op voordracht van de huurdersvereniging, wij noemen hen 'huurderscommissaris' (de heren Uçar en Griffioen).

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.

Mevrouw Curfs is voorzitter van de remuneratiecommissie; de voorzitter van de Raad (tot 1 juli de heer De Groot, vanaf 1 juli mevrouw De Graaf) is lid van de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestond uit mevrouw De Graaf en de heer Raymakers. Na hun benoeming als commissaris vormen de heren Griffioen en Uçar de auditcommissie, respectievelijk voorzitter en lid.

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. Deze beoordelingen zijn in 2022 positief.

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 passend 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 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. Daar gaan we in dit verslag mee door omdat dit aansluit bij de ontwikkelingen in 2022.

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. 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 eentweetjes 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 toekomstige uitdagingen en daarbij behorende afspraken ('growing concern') niet aan het voortgaan en borgen van 'going concern' in de weg mogen staan.

Het belang van de huidige en toekomstige huurders staat centraal.

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. In 2022 bood o.a. de stakeholdersbijeenkomst hiervoor een goed platform. 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.

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 evalueert zichzelf regelmatig. Begin 2022 was een evaluatie gepland onder externe begeleiding. De voorbereiding van deze evaluatie liep gelijktijdig met gesprekken in de Raad en met de bestuurder over de beëindiging van het voorgenomen fusieproces met Wonen Wateringen. Tijdens de voorbereiding van de evaluatie heeft de externe begeleider vastgesteld dat een evaluatie pas goed mogelijk zou zijn als de gesprekken over de beëindiging van het voorgenomen fusieproces afgerond zouden zijn en de verschillen in inzicht en verantwoording, zouden zijn opgelost. Daar is vervolgens in maart twee keer door de Raad met externe begeleiding over gesproken. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het terugtreden van twee leden van de Raad per 1 april 2022. Alle wisselingen hebben gezorgd voor een geheel andere samenstelling van de Raad in de loop van 2022. Een evaluatie staat nu gepland voor eind 2023. Dan heeft de Raad in de huidige samenstelling er een jaar gefunctioneerd. Een natuurlijk moment om terug te kijken.

Vergaderingen

De Raad is in 2022 zeven keer formeel bij elkaar gekomen samen met de bestuurder. Aan de najaarsconferentie heeft ook het voltallige MT deelgenomen.

De auditcommissie is driemaal bij elkaar gekomen.

De auditcommissie bereidt de behandeling van de belangrijkste financiële stukken voor de voltallige Raad voor en spreekt uitvoerig met de accountant.

De remuneratiecommissie heeft twee keer met de directeur-bestuurder gesproken over diens inzet, resultaten en toekomst.

Tijdens de vergaderingen bespreken wij de volgende onderwerpen:

Algemeen: 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.

Ter informatie: informatie die van belang is voor de Raad.

Ter bespreking: zoals de gang van zaken binnen de organisatie, de zelfevaluatie van de Raad, deskundigheidsbevordering- en ontwikkeling, strategie, risico's, rapportages, integriteit.

Ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur conform 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.

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

17 januari 2022

- Afbreken fusieproces en communicatie (in- en extern)
- Reconstructie t.b.v. toekomstige besluiten
- Werving nieuwe commissarissen
- Werving bestuurder,
- Zelfevaluatie

14 februari 2022

- Verslag Auditcommissie
- Rapport Result Mediation
- Evaluatie RvC
- Werving nieuwe commissarissen
- Governanceverslag
- Projecten

4 april 2022

- Kennismaking met Public Spirit i.h.k.v. werving commissarissen
- Terugblik op en conclusies n.a.v. intern overleg RvC
- Werving nieuwe commissarissen
- Voorzitterschap RvC per 2 juli 2022
- Arbeidsovereenkomst bestuurder
- Gesprek met personeel/personeelsvertegenwoordiging
- Voortgang jaarstukken

16 mei 2022

- Accountantsverslag
- Jaarverslag en jaarrekening 2021 Wassenaarsche Bouwstichting
- Jaarrekeningen BV's 2021 (Vastgoed, Projecten, Beheer)
- Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Projecten
- Werving nieuwe commissarissen
- Benoeming voorzitter
- Stakeholdersmanagement (Gemeente, HVW, Wbv. St. Willibrordus)

6 juli 2022

- Brief Wbv St. Willibrordus
- Bod corporaties Wassenaar
- Coalitieakkoord Wassenaar
- Borgbaarheid, borgingsplafond, financiële analyse

- 1e tertiaal rapportages
- Landelijke afspraken Aedes
- Invulling vacatures RvC, benoeming op voordracht HVW
- Procedure en tijdpad m.b.t. opvolging bestuurder
- Stakeholdersbijeenkomst
- Projecten

27 september 2022

- Benoeming nieuwe leden dan de Raad van Commissarissen
- Armoedebeleid en energiecrisis
- Verslag Auditcommissie
- Controleplan 2022
- Voortgang projecten
- Stakeholdersbijeenkomst
- Nationale Prestatie Afspraken
- Procedure en tijdpad m.b.t. opvolging bestuurder
- Najaarsconferentie
- Kennismaking en inwerkprogramma nieuwe commissarissen
- Samenstelling Audit- en Remuneratiecommissie

1 december 2022 (najaarsconferentie)

- Verslag Auditcommissie
- 2e tertiaal rapportages
- Begrotingen 2023
 - Wassenaarsche Bouwstichting
 - WaBS Vastgoed B.V.
 - WaBS Beheer B.V.
- Inventariseren risico's
- Toekomst Wassenaarsche Bouwstichting/Beleidsplan
- Werving bestuurder
- Toezichtkader

Gevolgte cursussen, trainingen en bijeenkomsten (2021/2022)

De leden van de Raad volgen de verplicht gestelde permanente educatie (PE) en zien hier het belang van in voor hun functioneren, individueel en collectief.

Verworven kennis en inzichten worden in de Raad gedeeld.

In 2022 is alleen mevrouw de Graaf het volledige jaar actief als commissaris bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Mevrouw Curfs voor 3/4^e van het jaar en de heren Uçar en Griffioen respectievelijk 3 en 2 maanden.

Naam	Cursus, training, bijeenkomsten	PE punten
drs. M.A.A. De Graaf	Stand van zaken sociale zaken woningcorporaties en het toezicht daarop Leergang voor de voorzitter 2022	16
mw. D. Curfs	Seminar Zorgvastgoed	5
mr. A.T. Uçar	Online Masterclass De wereld van de woningcorporaties	1
drs. D. Griffioen	De Nieuwe Commissaris	48

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 gezamenlijk bedroeg over 2022 € 46.761.

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 (67 jaar). De heer Zopfi is sinds 1 maart 1996 in dienst.

De remuneratiecommissie heeft op 17 januari 2022 met de directeur-bestuurder gesproken. Daarbij is ook gesproken over het einde van zijn dienstverband bij de Wassenaarsche Bouwstichting i.v.m. het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Een en ander is met wederzijdse instemming vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De overeenkomst ziet toe op de formele punten bij de beëindiging van de arbeidsovereenkomst en kent geen bepalingen die betrekking hebben op enige vorm van beëindigingsvergoeding of andere financiële compensatie.

De directeur-bestuurder heeft in het kader van de permanente educatie in 2022 43 punten behaald. De 'norm' is 36 punten per jaar ofwel 108 punten over een periode van 3 jaar.

<i>Cursus, training, bijeenkomsten</i>	<i>PE punten</i>
Management Follow Up april	14
Management Follow Up november	14
Platform Keten samenwerking (Nijenrode)	4
NVBW masterclass 'Authentiek leiderschap'	2
NVBW masterclass 'Besturen in een veranderende samenleving'	2
NVBW 2-daagse 'Naoberschap in Twente én tussen corporatiebestuurders'	7
Totaal	43

De Raad heeft de directeur-bestuurder toestemming gegeven voor de nevenfuncties die hij uitoefent. Nevenactiviteiten directeur-bestuurder:

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

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is op de bestuurder van toepassing. In 2022 is de corporatie ingedeeld in categorie E van de sectorale beloningsstaffel; de bijbehorende maximumbeloning is € 158.000.

<i>Beloning topfunctionaris publieke en semipublieke sector 2022</i>	<i>Beloning cf. WNT in euro's</i>
De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder	
Salaris	130.288
Belastbare vaste/variabele onkostenvergoeding	0
Beloning op termijn (deelname SPW Pensioenfonds); werkgeversbijdrage	18.781
	149.069

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 2023

Dhr. S. Timmerman
directeur-bestuurder a.i.

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 2022. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Baker Tilly 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 2023

Mevr. M.A.A. de Graaf-Krüger, voorzitter

Mevr. D.J.N.M. Curfs

Dhr. A.T. Uçar

Dhr. D. Griffioen

Verkorte Jaarrekening 2022

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	603.943	644.285
DAEB vastgoed in exploitatie	428.380	450.714
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.505	150.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.107	37.412
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	951	5.838
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.285	3.452
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	0	0
Vlottende activa	1.919	849
Voorraden	65	79
Voorraad bestemd voor verkoop	1.854	770
Vorderingen	2.070	1.058
Huurdebiteuren	99	147
Overige vorderingen en overlopende activa	1.971	911
Onderhanden projecten	345	
Liquide middelen	11.820	8.377
Totaal	623.382	658.021
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	310.734	349.961
Overige reserves	55.963	55.716
Totaal groepsvermogen	366.697	405.677
Vorzieningen	4.294	770
Langlopende schulden	232.179	237.117
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.299	34.928
Leningen kredietinstellingen	193.880	202.189
Kortlopende schulden	21.135	14.457
Schulden kredietinstellingen	13.308	9.286
Schulden leveranciers	804	1.140
Belastingen en premie sociale verzekeringen	2.387	505
Overlopende passiva	3.715	3.526
Totaal	623.382	658.021

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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft de woningen die verkocht zijn onder voorwaarden. In 2022 zijn dat per saldo 6 woningen waarmee het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden 119 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 Zorgcampus Poortlaan.

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 woningen bestemd voor verkoop.

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 reserve	Totaal eigen vermogen
Stand 31-12-2021	349.960	55.716	405.677
Resultaat 2022	- 39.226	247	-38.979
Stand 31-12-2022	310.734	55.963	366.697

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening passieve belastinglatentie à € 639.000. Deze is contant gewaardeerd. En uit een voorziening onrendabele investering en herstructureren à € 3,6 miljoen.

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 (€ 67,3 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)	31-12-2022	31-12-2021
Transitorische rente	1.639	1.796
Vooruit ontvangen huur	210	251
Overige	1.866	1.479
	3.715	3.526

Winst- en verliesrekening 2022 (x € 1.000)

	Verslag 2022	Verslag 2021
Huuropbrengsten	20.507	20.248
Opbrengsten servicecontracten	739	739
Lasten servicecontracten	- 702	- 716
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 1.913	- 2.135
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 7.319	- 4.363
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 3.016	- 3.740
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.295	10.034
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	392
Toegerekende organisatiekosten	0	- 18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 41	- 386
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- 41	- 12
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.156	
Uitgaven verkocht in ontwikkeling	-6.903	
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	1.253	
Overige waardeveranderingen	- 4.408	- 669
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 41.591	70.490
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	- 432	- 27
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 46.431	69.794
Opbrengst overige activiteiten	112	113
Kosten overige activiteiten	- 39	- 36
Netto resultaat overige activiteiten	73	77
Overige organisatiekosten	- 499	- 641
Leefbaarheid	- 36	- 19
Bedrijfsresultaat	- 37.386	79.233
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	2.899	2.900
Rente lasten en soortgelijke kosten	- 4.291	- 4.789
Saldo financiële baten en lasten	- 1.392	- 1.889
Resultaat voor belastingen	- 38.778	77.344
Belastingresultaat	- 201	- 1.419
Resultaat na belastingen	- 38.979	75.925
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Groepsresultaat	- 38.979	75.925

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 2021 gewijzigd als gevolg van de huuraanpassing als gevolg van mutatie, verbeteringen en de individuele woningverkoppen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De vergoedingen en lasten betreffen servicekosten die de huurders betalen boven de netto huurprijs. De vergoedingen die huurders betalen voor de aangebrachte zonnepanelen zijn opgenomen onder overige bedrijfsopbrengsten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten van het onderhoud zijn per saldo € 2,9 mln gestegen ten opzichte van 2021.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hier zijn de kosten van belastingen, verzekering, verhuurderheffing, saneringsheffing opgenomen. Deze zijn licht gedaald door de lagere aanslag verhuurderheffing.

2. Reguliere verkoop uit de bestaande vastgoedportefeuille

Betreft het verkoopresultaat van nul reguliere woningverkoppen en de kosten van verkoop van woningen.

3. Waardeverandering van de vastgoedportefeuille

Deze waardeverandering bestaat voor het grootste deel uit de niet gerealiseerde waardeverandering van de totale vastgoedbeleggingen inclusief het vastgoed verkocht onder voorwaarden: -€ 42 mln. Daarnaast nog overige waardeverandering: € 4,4 mln.

4. Overige activiteiten

Betreft de opbrengsten en de kosten van beheer voor derden. Deze zijn per saldo gedaald door minder werkzaamheden voor derden in 2022. 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 gestegen ten opzichte van 2021. Dit past ook in de landelijke trend meer uit te geven aan leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

In 2022 zijn de rentelasten gedaald door aflossing van 2 leningen en het aantrekken van 1 lening met een lage rentelast. Per saldo is ook de hoofdsom leningen lager.

Belastingresultaat

Het belastingresultaat bestaat uit een acute belastingdruk 2022 van € 1.4 mln, een verwachte belasting teruggave van voorgaande jaren van € 1,0 mln en mutatie van de latente belastingverplichting van € 0,1 mln.

Bijlage 1

Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2022	Einddatum
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
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	3.379.782	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	4.200.000	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
NWB	Fixe	2,113	5.000.000	5.000.000	Aug-72
			136.969.788	136.969.788	

Bijlage 2									
Product-markt-combinaties	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
	tuindorpen	betaalbare eengezinswoningen	bereikbare eengezinswoningen	jonge eengezinswoningen	appartementen	Senioren woningen (incl. zorg)	bijzondere woonvoorzieningen	Overig	
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70	jaren 80/90	jaren 60/90	jaren 70/00			
Wijken/buurt	Oostdorp	Zijlwatering	Duivenvoorde	Kerkehout	Havenstraat	Hillenaar	PG Hofje	BOG	
	Kerkehout	Kempenaar	Molenaar	Spinbaan	Molenweg	Luciehof	Ruysdaal	Parkeerpl.	
	Druivenbuurt	Duivenvoorde	Dr. Weeder	Weteringpark	Zijlwatering	Molenweg	Beschermd Wonen 1	overige	
	Burgm.buurt	Burgm.buurt	Burman	Kerkehorst	Duivenvoorde	Kloosterland	Beschermd Wonen 2		
			Duivenvoorde	Amalia v. Solmsstraat	Kerkehout	Ernst Casimir	AMA woning		
			Kievitstraat	Hofstraat	Nw Rijksdorp	Oosthof	Kerkstraat		
			Merelstraat	Valkehorst	Weteringpark	Duivenvoorde	Rijksstrweg 358		
				Tjalk	Gybelanthof	Sophieke Hoven	Goes 105		
					Voorburg	Bonte Os			
					Hofcampweg	Havenaer			
					Polanenpark	Hunselaar			
					Molenlaan	Dreessplein			
						Hooge Naald			
						Strigastraat			
Totaal vastgoed in exploitatie									
Eenheden/woningen DAEB	840	261	16	107	396	501	133	0	2254
Eenheden/woningen niet DAEB	31	0	107	97	0	169	0	218	622
VoV woningen	9	0	69	41	0	0	0	0	119
Huurniveau totaal (*1.000)/mnd	490	168	100	151	227	456	95	64	1.751
Marktwaaarde (*1.000)	168.917	53.406	34.306	52.284	73.161	143.673	19.623	16.514	561.884
Beleidswaarde	92.306	32.145	24.601	28.657	39.087	80.297	19.312	9.842	326.247

Product-markt combinatie	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
Bezit Wassenaar/Leidschendam									
Aantal eenheden/woningen DAEB	575	205	2	57	368	308	133	0	1.648
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	31	0	107	72	0	70	0	59	339
Aantal woningen VoV	9	0	69	41	0	0	0	0	119
Huurnivo ultimo €/maand DAEB	548	636	744	718	570	611	718		
Huurnivo ultimo €/maand totaal	555	636	792	742	570	673	718	303	
Marktwaaarde 1)	129.048	42.710	31.444	36.380	68.611	85.038	19.623	5.413	418.267
Beleidswaarde 1)	71.921	24.228	20.480	19.541	36.450	41.966	19.057	5.413	239.056
Bezit Westland									
Aantal eenheden/woningen DAEB	265	56	14	50	28	193	0	0	606
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	0	0	0	25	0	99	0	159	283
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	582	666	733	701	635	585			
Huurniveau ultimo €/maand totaal	582	666	949	738	635	692		288	
Marktwaaarde Westland 1)	39.869	10.696	2.862	15.904	4.550	58.635		11.101	143.617
Beleidswaarde Westland 1)	18.956	8.404	1.992	9.116	2.638	36.365		9.721	87.192

Bijlage 3

Boekjaar		2022	2021	2020	2019
Vermogensontwikkeling (x € 1.000)					
1	Totale vermogen	623.381	658.021	577.901	410.520
2	Eigen vermogen	366.697	405.677	329.752	290.205
3	Langlopende schulden	232.179	237.117	229.478	95.123
Resultaatontwikkeling (x € 1.000)					
1	Huuropbrengsten	20.507	20.248	14.392	14.749
2	Bedrijfsresultaat	8.295	9.438	6.760	7.507
3	Rente e.d.	- 1.392	- 1.889	- 1.884	- 2.159
4	Jaarresultaat na belastingen	- 38.979	75.925	29.679	13.836
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	- 38.778	77.344	29.863	19.409
Omvang Eigendom en Beheer					
1	Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuisvesting en verzorgingsplaatsen	2.876	2.879	3.076	2.192
2	Beheerpanden	30	32	32	32
Waardering (x € 1 mln.)					
1	Beleidswaarde	326	293	277	189
2	Marktwaaarde in verhuurde staat	562	600	530	374
3	WOZ-waarde	810	727	676	483
Financiële kengetallen					
1	Rentabiliteit eigen vermogen	- 11,03	19,07	9,06	6,69
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	0,60	0,80	0,82	2,27
3	Rentabiliteit totaal vermogen	- 6,47	11,75	5,17	4,73
4	Solvabiliteit	58,6	61,7	57,1	70,7

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 marktwaarde.