

Jaarverslag

2023

Met een groot hart
voor onze bewoners



Wassenaarsche
Bouwstichting

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Resultaten	5
3.	Belanghouders	7
4.	Risico's	10
5.	Voorraadbeleid, technisch beheer en projecten	24
6.	Bewonersparticipatie	35
7.	Sociaal en Leefbaar	36
8.	Verhuurbeleid	41
9.	Beheer voor derden	47
10.	Personeel en organisatie	48
11.	Financiële positie en resultaten	50
12.	Waardering activa	56
13.	Verbindingen	60
14.	Vennootschapsbelasting	62
15.	Governanceverslag	65
16.	Verklaringen	74
	Verkorte Jaarrekening 2023	76
	Bijlagen	83



1 Inleiding

We hebben een turbulent jaar achter de rug. Diverse oorlogen, energieonzekerheid, hoge inflatie, onzekerheid over landelijk beleid door landelijke verkiezingen, schaarste qua mensen en middelen, etc. Daarnaast merken we dat het ingewikkeld is om het gewenste tempo te behalen als het gaat om nieuwbouw en dat bijvoorbeeld de problematiek van overlast in de wijken complexer is geworden. Ook intern was het een bewogen jaar, met een aantal bestuurlijke wisselingen en diverse andere wisselingen binnen de organisatie. Het heeft veel van onze collega's gevraagd. Toch heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een aantal mooie resultaten neergezet afgelopen jaar.

Zo heeft de Wassenaarsche Bouwstichting, een organisatie met professionele collega's, een prettige familiecultuur, een pragmatische aanpak en korte lijnen, de diverse nieuwe collega's afgelopen jaar goed opgevangen, ingewerkt en thuis laten voelen. De collega's hebben zich bovendien uiteraard elke dag ingespannen voor onze bewoners. Ze hebben tal van bewonersvragen beantwoord aan de telefoon, aan de balie en tijdens diverse bijeenkomsten. Ze hebben onderhoud gepleegd aan de complexen en de woningen en hebben betaalregelingen getroffen met bewoners op het moment dat dit nodig was. Al die kleine dingen, die we doen met een groot hart voor onze bewoners, maken onze kleine organisatie groots.

Verder hebben we afgelopen jaar diverse woningen verduurzaamd. Bijvoorbeeld woningen flink verbeterd qua energielabel, door verbeterde isolatie. Dat geldt voor de woningen in Kerkehout (Wassenaar), de Burgermeesterbuurt en complex de Hunselaer (Westland). Daarnaast hebben we ongeveer 1.300 zonnepanelen geplaatst. Een mooi resultaat, omdat het zorgt voor meer woongenot en lagere energielasten voor onze bewoners.

Ook hebben we mooie stappen gezet op onze nieuwbouwlocatie aan de Ridderlaan/Poortlaan in Wassenaar. Een project waarin we 30 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 19 koopwoningen realiseren. Een prachtig project, waar veel mensen binnenkort met veel plezier kunnen gaan wonen.

Wij doen het met
een groot hart voor
onze bewoners





Daarnaast hebben we afgelopen jaar helaas geen nieuwbouw kunnen opleveren. Dat is spijtig, omdat de nieuwbouwopgave in onze regio groot is. Heel veel mensen moeten nog altijd veel te lang wachten op een passende en betaalbare woning. Het is ons, ondanks onze inspanningen, niet gelukt om met de gemeenten waarin we actief zijn te komen tot concrete locaties voor nieuwbouw. De 20 flexwoningen in Wassenaar en de 80 in Westland zijn bijvoorbeeld nog niet gerealiseerd, omdat het in de beide gemeenten nog niet is gelukt om hier een passende locatie te vinden. Ook andere locaties voor de ontwikkeling van sociale woningbouw en middenhuur komen moeilijk tot stand. We hopen de komende tijd samen met de gemeenten te komen tot voldoende passende locaties, zodat we meer mensen in de gemeenten waarin we werkzaam zijn, sneller een passend thuis kunnen bieden. Als het aan ons ligt, gaan we de komende jaren in elk geval flink versnellen.

Om iedereen van een goed huis te voorzien, willen we de komende jaren versneld woningen bijbouwen. Om dit te realiseren hebben we regionaal afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Regionale Realisatie Agenda (RRA). Hierbij blijven we gemeente Wassenaar en gemeente Westland aanspreken op het realiseren van minimaal 30% sociale huurwoningen in elke gemeente. In Wassenaar heeft het college van B&W de 30% na jarenlang aandringen door de corporaties opgenomen in het collegeakkoord. Dit tot ons genoegen. In Westland is dit tot nu toe niet gelukt. Dit heeft ertoe geleid dat er voor 2024 geen jaarschijf voor de prestatieafspraken is overeengekomen tussen gemeente Westland en de corporaties. Wel blijft de Raamovereenkomst voor de periode 2021-2025 onverkort van kracht. In 2024 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2029. Wij zullen daarbij vasthouden aan de afspraken uit de RRA.

We vinden het belangrijk dat iedereen een passende en betaalbare woning heeft en in een prettige omgeving woont. Dat betekent dat we niet alleen hebben geïnvesteerd in kwalitatief goede woningen, maar ook in veilige en vitale wijken. We zijn echt onderdeel van de wijk en versterken het sociale weefsel. We zijn dagelijks in contact met onze bewoners. We weten daardoor goed wat er bij de bewoners leeft. Ook afgelopen jaar hebben we bijvoorbeeld opgetreden bij overlast en bewoners geholpen om in contact te komen met de juiste instanties, zowel voor sociale als financiële problematieken. De problemen die we daar (helpen) oplossen vragen om intensieve samenwerking met gemeenten en diverse partners in zorg en welzijn. We blijven investeren in goed contact met al deze partijen.

We zijn blij met de betrokkenheid die onze huurdersvereniging

We vinden het van belang dat we onze (toekomstige) bewoners goed betrekken. Dat doen we bijvoorbeeld bij projecten, maar ook bij beleidsvraagstukken. In 2023 hebben we intensief contact gehad met onze huurdersvereniging en onze bewoners, bijvoorbeeld over de voor ons allen gestegen kosten voor energie, het onderhoud aan de groenvoorziening, over huismeesters, serviceabbonementen, administratiekosten, huurbeleid en de begroting. We zijn blij met de betrokkenheid die onze huurdersvereniging hierbij altijd toont. Wel hebben we samen vastgesteld dat onze samenwerking en de bewonersvertegenwoordiging beter kan. Bijvoorbeeld als het gaat om de vertegenwoordiging van het Westland. Daar gaan we komend jaar samen in investeren.

De samenwerking met de andere corporaties in onze regio is goed. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft afgelopen jaar deelgenomen aan het bestuurlijke overleg van Sociale Verhuur Haaglanden, neemt deel aan de gezamenlijke 'bouwstroom' (een betaalbaar standaard woningbouwproduct), maakt gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem en helpt een aantal regionale vraagstukken verder brengen (woonruimteverdeling en huisvesting aandachtsgroepen). Ook op lokaal niveau hebben we als corporaties goed met elkaar opgetrokken en hebben we elkaar bijvoorbeeld getroffen aan de lokale bouwtafel. Komende jaren willen we kijken of we de samenwerking met andere woningcorporaties verder kunnen verstevigen.

In 2024 gaan we als organisatie flink aan de slag. We gaan samen met onze verschillende stakeholders een nieuw koersplan ontwikkelen, gaan onze processen en onze bedrijfsvoering verder verbeteren en moderniseren en willen als het gaat over de afspraken over zaken als bouwen en verduurzamen versnellen. Om dat alles te bereiken gaan we de samenwerking met gemeenten, andere corporaties en overige partijen in het veld verder versterken. Samen kunnen we de grote opgaven die voor ons liggen aan.

Isis Desumma
Directeur-bestuurder



2 Resultaten

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	klanten-onderzoek	gemiddelde cijfer KWH-metingen >7,5	7,7
	Kwaliteit dienstverlening	service verlenend bedrijf	beoordeling onderhoud en reparaties	KWH-cijfer onderhoud & reparaties >7,5	Resp. 7,7 en 7,8
Financiële continuïteit	Financierbaarheid	continuïteit WSW-borging	ICR en LTV	ICR >1,4 en LTV < 85%	ICR: 1,04 LTV: 54%
	Budget-beheersing	doelmatige bedrijfsvoering	realiseren begroting en kosten-beheersing	afwijking realisatie t.o.v. begroting < 5%	onderhoud forse overschrijding. >80%
	Huurbeleid	reëel en betaalbaar	huursom incl. huur-harmonisatie	huursom < looninflatie-0,5%	huren zijn met maximale huurs-omstijging verhoogd. (1)
Maatschappij	Stakeholders	actieve en positieve houding stakeholders	enquête stakeholders	onderdeel visitatie	n.v.t. (uitvoeren in 2025) (2)
	Bewoners-participatie	alle huurders op wijkniveau betrokken	overleg met bewoners-commissies	onderdeel visitatie	diverse overleggen met HVW en bewoners-commissies (2)
	Bedienen middeninkomens	woningen voor middeninko-mens	realiseren nieuwbouw en aandeel in aanbod bestaand	ca. 15% bestaand aanbod	geen nieuwbouw in 2023 toegevoegd
	Beschikbaarheid woningen primaire doelgroep	voldoende aanbod	aandeel voorraad onder aftoppingsgrens	>85% van aanbod	92%
	Passend aanbod sociale huurwoningen	huisvesting primaire doelgroep	toewijzing aan de doelgroep	>70% van vrijkomend aanbod	Westland 68%, Wassenaar 64%
	Betaalbaarheid	tijdig signaleren achterstanden	geen huisuitzettingen uitsluitend door huurachterstand	0	2
	Nieuwbouw	uitbreiding (doelgroepen) voorraad	aantal woningen en realisatietempo	0 woningen opleveren 2023	0 woningen toegevoegd in 2023
	Verduurzaming	energiezuinigere voorraad	geen label E-F-G in 2027 (of sloop-nieuwbouw plannen)	geen label E-F-G	eind 2023 nog 227



	Succesbepalende factoren	Doelstellingen	Prestatie-indicatoren	Meeteenheid en norm	Resultaat
Lerend vermogen organisatie	Flexibel/omgeving-sensitief/excellent/efficiënt/effectief	gemotiveerde medewerkers	ziekteverzuim	kort ziekteverzuim <3%	0,56%
		employability	deelname aan opleidingen	budget € 25.000	€ 69.000
	Actuele werkprocessen	doelmatige werkwijze	interne controle	aantal evaluaties per jaar	2023 geen

- (1) In juli 2023 zijn de huren met 2,6% verhoogd, analoog aan het inflatiepercentage. Geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhoging of differentiatie.
(2) Visitatie was in 2021, KWH-label is in 2023 vernieuwd.

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de doelen die wij ons voor 2023 hadden gesteld. Het merendeel van deze doelen hebben wij in 2023 gerealiseerd. Helaas zijn er ook een aantal waarop wij minder hebben gescoord.

Het is goed om te zien dat onze huurders onverminderd tevreden zijn over onze dienstverlening. Bij KWH-metingen scoren wij op het vlak van de kwaliteit van dienstverlening en de klanttevredenheid met een 7,7 en 7,8 hoog. Wij hadden ons ten doel gesteld minimaal een 7,5 te halen, waarbij een 7 binnen de sector al als goed wordt gezien.

Helaas is het financieel, en dan met name bij de kosten voor onderhoud, een moeilijker jaar geweest. Door forse prijsstijgingen van materialen en lonen, forse overschrijding van de geprognosticeerde renovatie van Badkamers/Keukens/Toiletten en de onderhoudscomponent van de grootschalige renovaties in de gemeente Westland (vd Goesstraat en omgeving) zijn de onderhoudsuitgaven met ruim € 4 mln. gestegen t.o.v. de begroting 2023. Deze laatste onderhoudskosten waren in de begroting 2023 als investering begroot i.p.v. als onderhoud. Tegelijk zien we ook dat de inkomsten € 700.000 lager zijn dan begroot. Dit laatste komt voor een groot deel door de eenmalige huurverlaging in 2023. Dit heeft tot gevolg dat de ICR gedaald is tot 1,1, onder de norm van 1,4. Gelukkig is dit incidenteel. De meerjarenbegroting laat zien dat onze operationele kasstroom en daarmee de ICR gezond blijft. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende resultaten verder toegelicht.

Het is goed om te zien dat onze huurders onverminderd tevreden zijn over onze dienstverlening

3

Belanghouders

Als Wassenaarsche Bouwstichting dragen we zorg voor betaalbare, duurzame en passende huisvesting in een prettige omgeving. Dat kunnen wij niet alleen. Daarom werken wij samen met onder andere de huurdersvereniging “De Wassenaarsche” (HVW), de gemeenten Wassenaar en Westland, collega-corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen en aannemers.

Gemeenten Wassenaar en Westland

De Wassenaarsche Bouwstichting voert op alle niveaus regelmatig en gestructureerd overleg met de wethouders en de ambtenaren van de gemeenten waarin wij actief zijn. In meerjarige prestatieafspraken leggen we zaken vast over de beoogde groei van de woningvoorraad voor zowel sociale huurders als de middeninkomens, parkeernormen, grondprijzen, groenvoorziening, duurzaamheid, gewenste kwaliteit van de bestaande woningen, huisvesting statushouders, leefbaarheid en schuldhelpverlening. Deze meerjarige prestatieafspraken zijn in Wassenaar vertaald naar een jaarschijf, met de concrete afspraken voor 2024. Deze jaarschijf is tot stand gekomen op grond van de prestatieafspraken Wassenaar 2022-2025, in samenwerking met Huurdersbelangenvereniging Rozenstein, Huurdersvereniging De Wassenaarsche, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de gemeente Wassenaar. Met de gemeente Westland is het niet gelukt om tot specifieke afspraken te komen voor 2024, in een jaarschijf. De meerjarige afspraken uit de Raamovereenkomst 2021-2025 blijven onverminderd van kracht.

Naast bovengenoemde onderwerpen hebben we het afgelopen jaar ook met beide gemeenten het gesprek gevoerd over individuele en collectieve aanpassingen van woningen in het kader van de WMO. Deze afspraken gaan we vastleggen in een convenant. En hebben we samen maatregelen getroffen om mensen goed te informeren over mogelijke energiebesparende maatregelen. Samen met de gemeente

streven we er verder naar om (grote) financiële problemen bij huurders te voorkomen. Wij voeren hierover regelmatig gesprekken en treffen samen de benodigde maatregelen. Het blijkt wel lastig om met de beide gemeenten te komen tot afspraken over betaalbare en geschikte locaties voor nieuwbouw. Dat is, gezien de enorme woningnood, spijtig. Als Wassenaarsche Bouwstichting willen we graag een thuis bieden aan mensen die nu geen eigen, betaalbaar of passend dak boven hun hoofd hebben.

Wij willen graag een
thuis bieden aan
mensen die nu geen
eigen, betaalbaar of
passend dak boven
hun hoofd hebben



Maar we zijn op dit punt afhankelijk van de (politiek en het bestuur in de) gemeenten waarin we werkzaam zijn. De afgesproken flexwoningen zijn bijvoorbeeld nog niet gerealiseerd, omdat het de gemeenten nog niet is gelukt om een passende locatie te vinden. Dat betreuren wij, omdat we hierdoor tientallen doorstromers, starters, aandachtsgroepen en spoedzoekers geen plek kunnen bieden. Het geeft bovendien nog meer druk op de bestaande woningvoorraad en zorgt dus voor lange en oplopende wachttijden. We hopen de komende tijd samen met de gemeenten te komen tot voldoende passende locaties, zodat we meer mensen in de gemeenten waarin we werkzaam zijn, sneller een passend thuis kunnen bieden.

Huurdersvereniging “De Wassenaarsche” (HVW)

We vinden het van belang om onze huurders goed te betrekken. Dat doen we bijvoorbeeld bij projecten, maar ook bij beleidsvraagstukken. In 2023 hebben we intensief contact gehad met onze huurdersvereniging, bijvoorbeeld over de voor ons allen gestegen kosten voor energie en het onderhoud aan de groenvoorziening, over huismeesters, serviceabonnementen, administratiekosten, huurbeleid en de begroting. Tijdens deze gesprekken maakten we samen ook goede afspraken over het informeren en betrekken van de betreffende huurders bij dergelijke onderwerpen. We zijn blij met de betrokkenheid die onze huurdersvereniging hierbij altijd toont.

Het bestuur van de Huurdersvereniging heeft ook deelgenomen aan de bestuurlijke overleggen met de gemeente Wassenaar in het kader van de prestatieafspraken en de jaarschijf voor 2024. Zij bereiden de prestatieafspraken mee voor en zijn ook medeondertekenaar. In het kader van het goed informeren en betrekken van onze huurders heeft het bestuur van Huurdersvereniging de Wassenaarsche ook afgelopen jaar weer een ‘rondetafelgesprek’ voor bewoners- en complexcommissies georganiseerd (op 4 september 2023). Daar waren naast de directeur-bestuurder ook leden van de

Raad van Commissarissen bij aanwezig. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting hield een presentatie over de plannen voor de servicekosten in 2024. De algemene ledenvergadering van de HVW is eveneens gehouden op 4 september 2023.

We zijn blij met de betrokkenheid die onze huurdersvereniging toont.

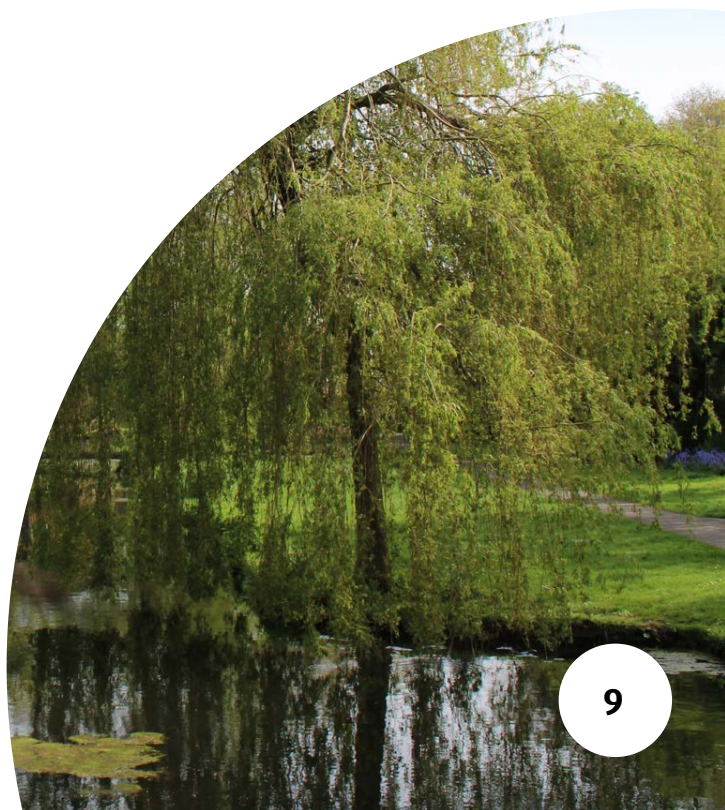
Sociale Verhuurders Haaglanden

De regio Haaglanden heeft enorme volkshuisvestelijke opgaven en de urgentie is hoog. Er zijn op regionaal niveau stevige afspraken gemaakt om de opgaven daadwerkelijk te realiseren. De negentien corporaties gevestigd en werkzaam in de regio Haaglanden werken samen in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In totaal beheren deze corporaties ruim 145.000 woningen. Primair richt de SVH zich op de sociale huurders, de lage middeninkomens en bijzondere aandachtsgroepen. De samenwerking binnen SVH is de afgelopen jaren verbreed naar andere volkshuisvestelijke thema's, zoals beschikbaarheid en duurzaamheid. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zitting in het algemeen bestuur van de SVH.

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. SVH is ook eigenaar en beheerder van Woonnet Haaglanden, het woonruimteverdeelsysteem dat alle corporaties in Haaglanden gebruiken. De Wassenaarsche Bouwstichting neemt vanaf 2023 deel aan twee werkgroepen die zich richten op de toekomst van het woonruimteverdeelsysteem respectievelijk op de huisvesting van aandachtsgroepen. Beide werkgroepen brengen in 2024 een advies uit aan het bestuur van SVH.

Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

Vanaf eind 2018 is op regionaal niveau een nieuwe belangenorganisatie voor huurders actief: Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De HVW heeft zich daarbij aangesloten. Deze regionale samenwerking tussen huurdersorganisaties is in Nederland uniek. Het bestuur van de SHH neemt deel aan de bestuurlijke overleggen in de regio en functioneert als klankbord voor SVH bij trajecten die huurders/woningzoekenden raken.



4 Risico's

De Wassenaarsche Bouwstichting beschouwt risicomanagement als een onmisbaar onderdeel van de processen. Wij vinden het belangrijk om de risico's te kennen, zeker die risico's die het bereiken van onze doelstellingen kunnen bedreigen. We willen die risico's zo goed mogelijk beheersen of ten minste de gevolgen mitigeren als een risico zich daadwerkelijk voordoet.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil een cultuur bevorderen waarin bewust wordt omgegaan met risico's en proactief wordt gehandeld. De Wassenaarsche Bouwstichting wil dat risico's intern en extern expliciet en transparant worden verantwoord, zeker gelet op het toegenomen maatschappelijk belang hiervan.

Hiermee willen wij bereiken dat:

- De organisatie in control is;
- Wordt voldaan aan de wettelijke vereisten;
- Voldaan wordt aan de beginselen van Governance;
- Het risicobewustzijn organisatie-breed wordt vergroot;
- Risico's transparant zijn en er periodiek over wordt gerapporteerd.

Met de corebusiness van onze corporatie in het achterhoofd hebben wij een aantal risico's benoemd. Hierbij hebben wij onze corebusiness 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". We geven daarmee invulling aan het (grond-) recht van iedereen op goede huisvesting.

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.

Daarnaast gaan ESG-doelstellingen meewegen bij de (maatschappelijke) beoordeling van bedrijven. 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 we als een risico in het kader van wet- en regelgeving.

Naast deze strategische en compliance risico's onderscheiden we operationele risico's en een beperkt aantal financiële risico's, die deels ook weer met de landelijke opgaven en beleid te maken hebben.

In onderstaande tabel zijn een aantal risico's weergegeven.

	Onderwerp	Norm	Stand van zaken	Stoplicht		
Strategisch	woning-voorraad	toereikend	opgave regio totaal 75K woningen, 25K sociaal			
	uitbreidings-capaciteit	voldoende	lokale capaciteit (te) beperkt			
	prestatie-afspraken	uitvoering	onvoldoende steun gemeenten; dialoog loopt nog			
	corebusiness	voldoende	besproken en vastgelegd in nieuw beleidsplan vanaf 20224			
	sectorale solidariteit	voldoende	vemogensinzet maximaal benut			
Operationeel	beschikbare middelen	toereikend	moeite met vervullen vacatures			
	omvang organisatie	toereikend	beperkte omvang maakt organisatie kwetsbaar			
	verduur-zaming	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; verdergaande digitalisering			
	betalbare 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 m.b.t. toekomst huurontwikkeling			
Compliance	wet- en regelgeving	voldoen	actualisatie in 2024 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 kan voordoen, eigen acties vooralsnog niet toereikend

In bovenstaande tabel staan een aantal stoplichten op oranje en rood. We hebben op deze onderwerpen de risico's in beeld en daar waar mogelijk acties in gang gezet.



Wij blijven continu
in gesprek met de
gemeenten

Woningvoorraad en prestatieafspraken: We signaleren stagnatie als het gaat om de ontwikkeling van nieuwe woningen. Het duurt lang totdat locaties beschikbaar komen. Flexwonen blijft voor de gemeenten een lastig onderwerp. Om toch te kunnen leveren in overeenstemming met de prestatieafspraken blijven we continu in gesprek met de gemeenten en aandringen op de wederkerigheid die in de prestatieafspraken zit.

Uitbreidingscapaciteit: Zoals hierboven al genoemd, het blijft lastig voldoende locaties te verkrijgen om onze plannen te verwezenlijken. We hebben daarvoor de gemeenten nodig. Vooralsnog leveren gesprekken te weinig op.

Beschikbare middelen: Het is een uitdaging voldoende en geschikte medewerkers te werven. Vacatures blijven lang open staan voordat ze zijn ingevuld. Omdat wij geen eigen HR-afdeling hebben missen we hier de kennis en ervaring om de juiste bronnen aan te boren. Om hier aan tegemoet te komen hebben we samenwerking gezocht met de HR-afdeling van een collega-corporatie. Hiermee kunnen we HR-vraagstukken en de werving en selectie beter faciliteren.

Omvang organisatie: de geringe omvang van de organisatie maakt dat ze ook kwetsbaar is. Wij hebben hier oog voor en proberen door samenwerking met anderen deze kwetsbaarheid te verminderen.

ICT: Op ICT-gebied loopt de Wassenaarsche Bouwstichting niet voorop. Digitalisering wordt verder uitgerold, wel met in het achterhoofd onze huurders. De veiligheid van onze systemen is op peil en wordt ook periodiek gemonitord. Wel ontbreekt een plan wat te doen mocht er toch een keer iets gebeuren. Wij zijn ons hiervan bewust en nemen hiervoor maatregelen in 2024.

Positieve kasstromen: Wij zien, zeker op de langere termijn, dat de kasstromen onder druk komen te staan. Aan de inkomstenkant worden we beperkt door wet -en regelgeving en discussies over beperking van huurverhogingen en zelfs huurbevrozingen en -verlagingen. Aan de uitgavenkant hebben we last van stijgende lasten. Dit betekent kritisch kijken naar de kosten.

4.1 Risicomanagement verankerd in de organisatie

4.1 Cultuur en softcontrols

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing, maar ook medewerkers op de werkvloer zijn onmisbaar bij het herkennen en beheersen van risico's. Onze cultuur is dus van belang voor een goede risicobeheersing. Ondanks een goede risicobeheersing, blijven we ons bewust dat we nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

In het kader van risicomanagement zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bij de Wassenaarsche Bouwstichting is risicobeoordeling onderdeel van de besluitvorming. Dit is bijvoorbeeld herkenbaar in investeringsvoorstellen over nieuwbouwprojecten of omvangrijke woningverbeteringen;
- De bedrijfsprocessen zijn erop gericht om de hoge operationele risico's te verminderen;
- Medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting worden betrokken bij het identificeren van risico's en het nemen van adequate beheersmaatregelen;
- De Wassenaarsche Bouwstichting is open en transparant over risico's;
- De Wassenaarsche Bouwstichting besteedt aandacht aan betrouwbaarheid en integriteit van haar medewerkers (bijvoorbeeld integriteitstraining).

Onze cultuur is
dus van belang
voor een goede
risicobeheersing

De risicobeheersing lijkt gericht op harde maatregelen, het systeem van procedures, controles en beheersmaatregelen. Het systeem van risicobeheersing is geborgd in onze organisatie en komt tot uitdrukking in besluitvorming en periodieke verslaglegging. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. We onderkennen eveneens dat softcontrols een steeds belangrijkere rol spelen bij het beheersen van risico's. Softcontrols gaan over cultuur en gedragingen van management en medewerkers en de invloed hiervan op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Softcontrols zijn een actueel onderwerp in het bedrijfsleven bij bestuur en directie, toezichthouders en controllers.

4.2 Risico's en onzekerheden

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen.



De voornaamste risico's en onzekerheden zijn op basis van de Richtlijn 400 ingedeeld in de volgende categorieën, die hieronder aan bod komen:

1. Strategie
2. Operationele activiteiten
3. Financiële positie
4. Financiële verslaggeving
5. Wet- en regelgeving

Wassenaarsche Bouwstichting hanteert een risicohouding waarin risico's zo veel mogelijk worden beheerst. Per risicogebied geven we de belangrijkste risico's weer, inclusief de bijbehorende beheersmaatregel.

Als we een risico hoog inschatten, gaat dit niet uitsluitend over een hoog financieel risico. Dat is vaak niet eenvoudig of betrouwbaar te bepalen. Het gaat ook om de maatschappelijke impact die de risico's kunnen hebben.

Ad 1. Strategie

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die een belemmering vormen om op lange termijn de strategie te realiseren en die invloed kunnen hebben op onze langetermijndoelstellingen.

Opgave groter dan de middelen

We constateren dat de opgaven in ons werkgebied groter zijn dan onze middelen toelaten. Ondanks de spanningsvelden tussen onze ambities en onze financiële middelen, zoeken we de grenzen op van onze financiële mogelijkheden om zo optimaal mogelijk onze maatschappelijke ambities te realiseren.

Impact financieel:	groot;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheer strategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregelen:	scenarioanalyses, hoe kunnen we onze middelen optimaal inzetten.

Kwaliteit voorraad: transitieopgave CO2 neutraal

Wassenaarsche Bouwstichting heeft als doel om te komen tot een CO2-neutrale vastgoedvoorraad in 2050. Wassenaarsche Bouwstichting kan dit niet alleen. Hierdoor ontstaan afstemmingsrisico's met andere partijen, die bijvoorbeeld voor de infrastructuur moeten zorgen voordat we onze woningen aardgasvrij kunnen maken.

Impact financieel:	beperkt op korte termijn, maar groot op middellange en langere termijn;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheer strategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregelen:	Om de energiedoelstelling in 2050 te kunnen realiseren moeten we nu starten. Onze maatregelen zijn vooralsnog gericht op het verbeteren van isolatie en het voorbereiden van woningen om van het gas af te stappen. Hiermee willen voorkomen dat we maatregelen nemen waar we later spijt van krijgen, omdat ze ineffectief bleken. In overleg met de gemeenten bepalen we welke delen van ons bezit van het aardgas af kunnen en hoe dat gerealiseerd kan worden.

Betaalbaarheid voorraad: beperkte huurverhoging onder politieke druk

Door de sterk stijgende prijzen voor energie in combinatie met een hoge inflatie stijgen de woonlasten voor onze doelgroep sterk. Het kabinet probeert met maatregelen de gevolgen voor de laagste inkomens te beperken. Er gaan geluiden op om ook in 2024 de huren voor sociale huurwoningen te bevriezen of in elk geval beperkt te verhogen. Dit gaat ten koste gaan van onze investeringscapaciteit.

Impact financieel:	groot
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheer strategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregelen:	Onze jaarcyclus bedrijfsplan/begroting voorziet in de mogelijkheid om tijdig en adequaat bij te sturen wanneer actuele ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Daarnaast houden we een vinger aan de pols door strategische scenario's door te rekenen om de risicogevoeligheid van ons financieel meerjarenperspectief te toetsen.

Macro-economische ontwikkelingen

Een belangrijk risico voor het beleid van Wassenaarsche Bouwstichting is de mate van onzekerheid rond de ontwikkeling van macro-economische parameters.

Impact financieel:	groot; Wassenaarsche Bouwstichting is financieel gevoelig voor stijgende inflatie en rentelasten;
Impact maatschappelijk:	groot; doorberekenen van kostenstijgingen en hogere rente aan onze doelgroep gaat ten koste van onze maatschappelijke doelstellingen om de woonlasten te beheersen;
Beheerstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Inspanning:	Met het oog hierop brengen we door middel van scenarioanalyses het (financieel) risico-profiel van ons voorgenomen beleid in kaart. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het voorgenomen beleid uitgewerkt in de financiële meerjarenprognose 2024-2032. Daarbij is vastgesteld dat wij, rekening houdend met diverse scenario's (gevoeligheidsanalyse), voldoen aan de normen die de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw stellen aan onze financiële positie. Jaarlijks maken we deze toets opnieuw.

Politieke ontwikkelingen maken onzeker

Wassenaarsche Bouwstichting onderkent het risico van politieke inconsistentie, onduidelijke wet- en regelgeving, mede ten aanzien van prestatieafspraken met gemeenten. Hierdoor ontstaat het risico dat we onze maatschappelijke ambities en voorgenomen inzet mogelijk niet waar kunnen maken.

Environmental, Social & Governance (ESG)

Bij de (maatschappelijke) beoordeling van bedrijven gaan ESG-doelstellingen meewegen. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de beoordeling van de corporatie. Deze beoordeling kan zijn weerslag hebben op bijvoorbeeld de beschikbaarheid van financiële middelen. Afhankelijk van de uitwerking hiervan voor woningcorporaties kan het ook een groot maatschappelijk effect hebben, met name imago.

Impact financieel:	vooralsnog beperkt;
Impact maatschappelijk:	groot;
Beheerstrategie:	accepteren en daar waar mogelijk reduceren;
Maatregelen:	alvast voorbereiden op mogelijke verantwoording in het kader van ESG. Vaststellen van doelen over ESG.

Ad 2. Operationele activiteiten

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die op korte termijn de effectiviteit en efficiëntie van onze operationele activiteiten beïnvloeden. Ze hebben daarmee vooral betrekking op de processen, mensen en systemen, en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Beschikbaarheid personele capaciteit en inzetbaarheid

Door ziekte of het niet tijdig en/of onvoldoende vakbekwaam personeel aan kunnen trekken ontstaat het risico dat onze ambitie en/of voorgenomen inzet niet gerealiseerd kan worden. De inzetbaarheid van medewerkers kan onder druk komen.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	inhuren van inleenkrachten, uitstralen een aantrekkelijke werkgever te zijn.



Flora en fauna, PFAS en stikstofvraagstuk

De aanwezigheid van beschermde planten- en/of diersoorten, PFAS of andere grondverontreiniging van bouwlocaties brengt het risico met zich mee dat (nieuwe) bouwprojecten vertraging oplopen. Ook brengt het stikstofvraagstuk in Nederland risico's met zich mee waardoor onze (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen of helemaal niet door kunnen gaan.

Impact financieel:	gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	we monitoren deze ontwikkeling en houden hiermee rekening d.m.v. het instellen van onderzoek bij relevante projecten.

Imagorisico

Het risico dat de goede naam en betrouwbaarheid van de Wassenaarsche Bouwstichting in het geding komt.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	reduceren/vermijden;
Maatregelen:	Wassenaarsche Bouwstichting monitort berichten over Wassenaarsche Bouwstichting in media, waaronder kranten, internet en Twitter. De Wassenaarsche Bouwstichting zoekt de dialoog of schakelt onafhankelijke partijen in om te bemiddelen. De Wassenaarsche Bouwstichting besteedt onder meer aandacht aan integriteits-, privacy- en (ICT-) veiligheidsaspecten.

Schaderisico

Het risico van schade aan het onroerend goed door onder andere brand, water en storm en daarnaast het aansprakelijkheidsrisico wat voortvloeit uit de bedrijfsvoering en het handelen van medewerkers, de directeur-bestuurder en de toezichthouders.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	overdragen en accepteren restrisico;
Maatregelen:	De Wassenaarsche Bouwstichting sluit diverse verzekeringen af die passend zijn voor de organisatie en haar vastgoedbezit. Er is evenwel sprake van een eigen risico en mogelijk schades buiten het dekkingsgebied.

Ad 3. Financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Wassenaarsche Bouwstichting, zoals macro-economische ontwikkelingen, politieke ontwikkelingen en de onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Daardoor zou de financiële continuïteit onvoldoende gewaarborgd zijn en zou Wassenaarsche Bouwstichting haar kerntaken niet kunnen uitvoeren.

Ontwikkeling bouwkosten

Stijgende bouwkosten vormen een bedreiging voor de financiële haalbaarheid van voorgenomen (investerings)plannen.

Impact financieel:	gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	onze maatregelen zijn erop gericht om de gevolgen van stijgende bouwkosten te beperken. Indien nodig zullen wij onze plannen moeten bijstellen aan onze financiële mogelijkheden of andere keuzes maken.



Marktrisico

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een bescheiden verkoopprogramma en is daarmee voor haar financiële positie beperkt afhankelijk van de verkoopopbrengsten. Door onder meer inzet op duurzaamheidsmaatregelen in de komende jaren, neemt het belang van de verkoopopbrengst ter dekking van de investeringen, toe. Structurele leegstand van huurwoningen zien wij niet als risico, gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen.

Impact financieel:	beperkt/middel;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheerstrategie:	reduceren/accepteren;
Maatregelen:	Onze maatregelen om deze marktrisico's te beheersen richten zich op het monitoren van onze verkoopopbrengsten. Daarbij het afstemmen van de uitgaande kasstromen t.b.v. de duurzaamheidsmaatregelen op de inkomende kasstromen uit huur en verkoop.

Renterisico en bankopslagrisico

Dit is het risico dat het toekomstige resultaat en/of de vermogensverhoudingen nadelig worden beïnvloed, dan wel sterk fluctueren als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. Het bankopslagrisico is het risico dat de opslag die de bank boven de marktrente in rekening brengt, op het herzieningsmoment hoger is dan op het moment van afsluiten.

Impact financieel:	gemiddeld; bij sterke stijging is impact financieel aanzienlijk;
Impact maatschappelijk:	Impact maatschappelijk: gemiddeld; hogere rentelasten gaan ten koste van de realisatie van onze maatschappelijke doelstellingen.
Beheer strategie:	reduceren/accepteren;
Maatregelen:	Op basis van het deelnemersreglement van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn de mogelijkheden voor Wassenaarsche Bouwstichting beperkt ten aanzien van het beheersen van renterisico's. Op basis van het deelnemersreglement en ons Reglement Financieel Beleid en Beheer mogen we niet handelen vanuit een rentevisie. De Wassenaarsche Bouwstichting bewaakt haar contractuele verplichtingen en vult transacties in op basis van de dan geldende marktrentes. Het renterisico blijft in de financiële meerjarenprognose 2024 - 2032 binnen de norm van 15% van het schuldrestant van de leningenportefeuille. Bij het aantrekken van nieuwe financieringen zorgt Wassenaarsche Bouwstichting voor een spreiding van het renterisico. Er is op dit moment geen aanleiding tot het nemen van aanvullende maatregelen.

Beschikbaarheidsrisico

Het beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn geld te verstrekken, op het moment dat de Wassenaarsche Bouwstichting dit geld nodig heeft voor herfinanciering van contractuele eindaflossingen of de financiering van investeringen. In dit risico dient, in toenemende mate, de rol en het voortbestaan van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als borgingsinstelling te worden gemonitord.

Impact financieel:	groot; Wassenaarsche Bouwstichting voorziet voor de komende jaren een aanzienlijke (her-)financieringsbehoefte;
Impact maatschappelijk:	groot; Wassenaarsche Bouwstichting heeft de komende jaren geld nodig om haar maatschappelijke prestaties te kunnen leveren;
Beheerstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	Wassenaarsche Bouwstichting voldoet in haar financiële meerjarenprognose aan de eisen, die de sectorinstituten stellen aan de financiële kengetallen, waardoor de Wassenaarsche Bouwstichting borgbaar is door het WSW. Via borging door het WSW wordt het risico van beschikbaarheid van geld sterk verminderd, maar het risico is niet geheel weg. We volgen nauwgezet de ontwikkelingen ten aanzien van het strategisch programma van het WSW als borgingsinstelling.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat op korte termijn niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen.

Impact financieel:	gemiddeld;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	vermijden;
Maatregelen:	Wassenaarsche Bouwstichting heeft als uitgangspunt dat zij altijd aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen kan voldoen. Wassenaarsche Bouwstichting beschikt over een faciliteit in de vorm van een lening met variabele hoofdsom om schommelingen in de liquiditeitspositie op te vangen. Door middel van twee maandelijkse rapportages stuurt Wassenaarsche Bouwstichting actief op haar kasstromen.



Ad 4. Financiële verslaglegging

De kosten van financiële en niet-financiële verslaglegging zijn enorm toegenomen. Hoewel partijen zich inspannen een kostenbesparing te realiseren, is er nog het nodige werk te verzetten.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheerstrategie:	accepteren;
Maatregelen:	Wassenaarsche Bouwstichting streeft naar beheersing van de kosten van haar verslaglegging, vooral door goed vastleggen van data en tijdig aanleveren op controlemomenten. Dit is echter niet altijd mogelijk door de invoering van (nieuwe) wettelijke bepalingen.

Ad 5. Wet- en regelgeving; compliance risico's, datalekken en frauderisico

Externe compliance

Er komen veel nieuwe regels en besluiten op ons af, die we ons eigen moeten maken, implementeren, m.a.w. inbedden in ons beleid en processen. We zien regelmatig onduidelijkheden in de manier waarop de regels geformuleerd zijn. Zo is het lang niet altijd duidelijk wat de bedoeling van de regelgeving en welke interpretatie de toezichthouder Autoriteit Wonen/Woningfonds Sociale Woningbouw daaraan geeft.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheerstrategie:	vermijden;
Maatregelen:	onze inspanningen zijn erop gericht dit risico verder te verlagen.

Interne compliance en frauderisico

Wassenaarsche Bouwstichting ziet het risico dat we bij de uitvoering van onze taken en de totstandkoming van besluiten niet voldoen aan interne afspraken (beleid) en procedures. Hierbij lopen we ook het risico op fraude.

Impact financieel:	beperkt;
Impact maatschappelijk:	beperkt;
Beheerstrategie:	vermijden;

Databeveiliging/ ICT/risico van cyberaanvallen

Vanwege cyberaanvallen kunnen onze systemen worden stilgelegd, waardoor we voor kortere of langere tijd onze werkzaamheden niet kunnen verrichten, of onze data kan door onbevoegden misbruikt worden.

Impact financieel:	laag;
Impact maatschappelijk:	hoog;
Beheerstrategie:	reduceren;
Maatregelen:	toegangsbeveiliging van onze servers, wachtwoordbeleid voor gebruikers en bewustwording gebruikers van risico's. Verder wordt maandelijks gemonitord op gevoeligheden van het systeem die het risico op hacks vergroten. Back-ups zowel intern als extern bewaren.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

De Wassenaarsche Bouwstichting legt persoonsgegevens van haar huurders vast voor het uitvoeren van de huurovereenkomst, waardoor het risico kan ontstaan dat deze gegevens onbedoeld in handen van derden kunnen komen.

Impact financieel:	gemiddeld; bij datalekken kan Wassenaarsche Bouwstichting worden geconfronteerd met aanzienlijke boetes;
Impact maatschappelijk:	gemiddeld;
Beheerstrategie:	vermijden;
Maatregelen:	De maatregelen van Wassenaarsche Bouwstichting zijn gericht op het vergroten van privacybewustzijn en het voorkomen van het risico op datalekken, door middel van trainingen van werknemers en het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met de belangrijkste leveranciers.

5 Voorraadbeleid, projecten en technisch beheer

De Wassenaarsche Bouwstichting is werkzaam in woningmarktregio Haaglanden in het bijzonder de gemeenten Wassenaar (ongeveer 2.000 verhuureenheden) en Westland (ongeveer 900 vhe) en op wat kleinere schaal Den Haag (14 vhe) en Leidschendam-Voorburg (30 vhe). Het bezit in het Westland is overgenomen van Vestia en maakt sinds begin 2021 onderdeel uit van ons bezit. Het werkgebied van de corporatie is de periferie van de stad: kleinere woonkernen dicht bij de grootste stad in onze regio, Den Haag.

Met ons strategisch voorraadbeleid spelen wij in op demografische ontwikkelingen en de behoefte van onze huurders. De demografische ontwikkelingen in Wassenaar en Westland geven een snel groeiende vergrijzende bevolking aan en voor die doelgroep zijn seniorenwoningen nodig, vaak ook met zorg. Dat aanbod is beperkt. In Westland duiden demografische ontwikkelingen op groei. Voor een deel heeft dat te maken met ((arbeids-) migranten. In de woningvoorraad van de corporatie speelt dit laatste een beperkte rol. Daarnaast zijn in grote lijnen dezelfde ontwikkelingen als in Wassenaar aan de orde. Het aantal jong volwassen starters laat tot aan 2050 ook een constante groei zien. De nieuwbouwprojecten die we afgelopen jaren in Wassenaar hebben gebouwd zijn voor starters en senioren. In beiden gemeenten zijn relatief veel eengezinswoningen en weinig appartementen.

Vanuit het strategisch voorraadbeleid wordt vooral aangegeven dat als er uitbreiding qua bezit komt dat deze vooral moet zijn voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Dit blijkt ook uit de demografische ontwikkeling die in de woonvisie 2021-2025 van gemeente Wassenaar staat beschreven. Dit strategisch 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.

Wij spelen in op demografische ontwikkelingen en de behoefte van onze huurders

Belangrijk element voor ons voorraadbeleid is de NPA (Nationale Prestatie Afspraken) en de vertaling hiervan naar de Regiodeals. Deze afspraken zijn:

1. Verdubbeling van de 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. 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.
3. We besteden € 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.
4. We investeren € 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid van wijken en het sociaal beheer in wijken.

Op alle bovenstaande punten hebben we in 2023 als Wassenaarsche Bouwstichting stappen gezet.

Verduurzaming

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in een duurzaam en toekomstbestendig huis. Een huis met een prettig woonklimaat en lage energielasten. Om die reden zijn we al geruime tijd bezig met de verduurzaming van ons vastgoed. De aanpak houdt in dat we energielabel E/F/G uitfaseren in lijn van de Nationale Prestatie Afspraken, woningen isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen.

In de wijk Kerkehout in Wassenaar hebben we de woningen de afgelopen jaren in verschillende fasen verduurzaamd naar energielabel A en B. Dit zijn voornamelijk vooroorlogse woningen, die matig tot slecht geïsoleerd waren. We hebben de gevels, daken en indien mogelijk ook de vloeren op de begane grond voorzien van isolatie. Daarnaast zijn in deze projecten ook de daken voorzien van zonnepanelen.

Wij zijn in 2023 gestart met onderzoek naar de zogenaamde Vingerling-woningen. Dit zijn vooroorlogse eengezinswoningen die gesitueerd zijn in de wijken Oostdorp en Kerkehout en een label C/D hebben volgens de oude labelsystematiek. Deze labels scoren in de nieuwe labelsystematiek (NTA 8800) minder goed. De afweging die wij moeten maken of wij deze woningen voor de komende 10 jaar nog met een goed woonklimaat instant kunnen houden of toch moeten gaan voor sloop/nieuwbouw. Dit besluit willen we in 2024 gaan nemen. Op de Vingerling-woningen na zijn alle woningen van Wassenaarsche Bouwstichting in de wijken Oostdorp en Kerkehout verduurzaamd.

De verduurzamingswerkzaamheden in de Burgemeestersbuurt in Honselersdijk (Westland), de 46 woningen Van der Goesstraat e.o. en de 56 woningen in de Burgemeester Hoogenboomstraat e.o. zijn nagenoeg afgerond (allemaal in de gemeente Westland). Het project in de Van der Goesstraat e.o. was ingrijpend voor de bewoners vanwege de vervanging van complete daken en deels ook van de vloeren op de begane grond. Het was gezien de werkzaamheden noodzakelijk om de bewoners tijdelijk elders te laten wonen. In de laatste fase van de verduurzamingswerkzaamheden in de Burgemeesterbuurt, verduurzamen we de 69 woningen aan de Noordduynkade e.o. De planning is om dit in 2024 in uitvoering te brengen.

De verduurzamingswerkzaamheden van het complex de Hunselaer (88 woningen, Westland) zijn afgerond, waarbij de woningen een energielabel B/C krijgen. In 2024 staat op de planning om de trappenhuisen en de ontsluiting van het complex te verbeteren. Hierbij gaan we van vier naar drie hoofdtrappenhuisen/liften. Dit plan is in nauwe samenwerking met de bewoners uitgewerkt. Hiervoor is inmiddels opdracht gegeven aan een aannemer. Dit complex is onderdeel van de portefeuille die we van Vestia hebben overgenomen. Een deel van de werkzaamheden zou voor de overdracht door al Vestia worden uitgevoerd, daarom heeft Vestia bijgedragen aan de kosten.

Wij hebben een contract getekend met de firma 'Zonneplan' voor levering en plaatsing van zonnepanelen op onze complexen. Wij hebben in 2023 ongeveer 1.300 zonnepanelen gelegd op de daken van complexen waar wij de daken niet verder hoeven te isoleren.

Met de voltooiing van de eerder genoemde verduurzamingsprojecten en de opname van de energielabels is zal de totale voorraad (Wassenaar/Westland) label A/B naar ongeveer 60% gaan. Het aantal woningen met label E/F/G daalt door de ingrepen van 9% naar ongeveer 4%. In de stand ultimo 2023 zijn de labels van deze verduurzamingsprojecten nog niet volledig verwerkt. Vandaar dat het lijkt alsof er in 2023 weinig is gebeurd en nog niet te zien is dat de voorraad E-/F-/G-labels substantieel afneemt ten gunste van A-/B-labels.

Energielabel	6-2-2024		27-1-2023
	Aantal	Procenten	Procenten
A/B	1383	55%	51%
C	496	20%	21%
D	389	16%	19%
E/F/G	227	9%	9%
Totaal	2495	100%	100%

Het merendeel van de woningen met een E-/F-/G-label staat momenteel in de gemeente Westland. Met de uitrol van zonnepanelen in combinatie verduurzaming van daken denken wij een verdere upgrade van labels te bereiken. Ons streven is om in 2027 alle E-/F-/G-label te hebben uitgefaseerd.

Wijkaanpak

Bergingen en zonnepanelen in Oostdorp:

We vinden het belangrijk dat we niet alleen naar de woningen en stenen kijken maar ook naar tuinen en het achterliggend gebied tussen de woonblokken. In de wijk Oostdorp in Wassenaar zijn wij gestart met het verkleinen van de achtertuinen bij de eengezinswoningen aan het Bothaplein, zodat er meer ruimte ontstaat op het binnenplein tussen Bothaplein en de Schulpstraat. We willen dit gebied in de toekomst mogelijk gaan herontwikkelen naar parkeerplaatsen of speelplek. De tuinen zijn in de bestaande situatie zeer diep en ook moeilijk door de bewoners te onderhouden. De bestaande bergingen in de tuinen waren einde levensduur en moesten vervangen worden. We hebben voor dit project de volledige instemming van de bewoners gekregen. De bewoners aan de kant van het Bothaplein en grotendeels aan de Paul Krugerstraat (aan de zijde) van het plein krijgen nieuwe bergingen met daarop zonnepanelen.

Nieuwbouw

Het is van belang dat we voldoende kunnen investeren in nieuwbouw. De woningnood is groot en de wachtlijsten lang. Hieronder een overzicht van lopende zaken over nieuwbouw.

Nieuwbouwproject Ridderlaan/Poortlaan (Wassenaar):

Het grootste nieuwbouwproject dat in uitvoering is staat aan de Ridderlaan/Poortlaan in het centrum van Wassenaar. Dit project vinden we belangrijk omdat we daar een mix bouwen van koop- en huurwoningen die een belangrijke toevoeging zijn aan de woningvoorraad in Wassenaar. Het zijn appartementen die voor ouderen geschikt zijn. Het project bestaat uit 30 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 19 koopwoningen. Het gaat hier om een project op 'eigen' grond op de plek van het voormalig verzorgingshuis Huize Willibrord. De afnemer en belegger van de 44 middeldure huurwoningen is ASR Dutch Core Residential Custodian BV. De koopwoningen zijn inmiddels verkocht aan particulieren.

Investeren in
nieuwbouw:
De woningnood
is groot en de
wachtlijsten lang

Wij hebben gekozen voor verkoop van de middeldure huurwoningen 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 (ASR en particulieren), onder garantie van Woningborg. In de samenwerkingsovereenkomst is geregeld hoe met onzekerheden en prijsontwikkelingen in de markt wordt omgegaan. Voor de sociale huurwoningen hebben wij een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten. Inmiddels is ook de terreininrichting aanbesteed. Het project is vanaf begin 2023 in uitvoering en de oplevering van de woningen is rondom de zomervakantie 2024.

Nieuwbouw Kerkehout Sportvelden (Wassenaar)

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente gesprekken opgestart over Kerkehout. De gemeente Wassenaar heeft samen met buurtvereniging Kerkehout en SV Wassenaar plannen gemaakt voor een nieuw buurtcentrum gecombineerd met een sportaccommodatie in wijk Kerkehout. Door de sloop van het bestaande buurtcentrum en het vervallen van een de sportveld en sportaccommodatie komt er ruimte vrij voor woningbouw.

Het gaat mogelijk om ongeveer 9 koopwoningen en een complex met ongeveer 57 huurwoningen (sociale en middeldure huur). De woningaantallen kunnen nog wijzigen, omdat het stedenbouwkundig plan nog in ontwikkeling is. 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 grote woningvoorraad en belang in de wijk Kerkehout, aan ons wordt gegund. Met St. WBV Willibrordus hebben we ook de afspraak gemaakt dat als hier sociale woningbouw komt, de Wassenaarsche Bouwstichting dit gaat oppakken.

Nieuwbouw in de Van Rechterenstraat (Wassenaar):

In 2023 hebben wij bekend gemaakt dat wij tot sloop/nieuwbouw van 9 woningen aan de Van Rechterenstraat in Wassenaar over willen gaan. De huidige woningen hebben een slecht label en de noodzakelijke investering in verbetering staat in geen verhouding tot de waarde en het alternatief. Gecombineerd met een groot stuk ongebruikte openbare ruimte (straat/groen) zou dit een locatie voor ongeveer 25 tot 35 woningen kunnen worden. 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 2024 willen wij een verkenning van de mogelijkheden uitvoeren, in samenspraak met omwonenden en gemeente.

Herontwikkeling van bedrijfsruimten in de Hastastraat (Westland)



en Kerkehout (Wassenaar):

We hebben te maken met langdurige leegstand (meer dan 10 jaar) in een bedrijfsruimte in het complex de Hoogenaald in Naaldwijk. Daarnaast is er veel vraag naar sociale huurwoningen in het Westland. We hebben een transformatieplan gemaakt om deze bedrijfsruimte om te zetten naar vier appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens. De vergunning is inmiddels afgegeven en de gemeente Westland kan zich vinden in het voorstel. De verdere uitwerking is in gang gezet en moet in 2024 tot uitvoering komen. In de wijk Kerkehout in Wassenaar hebben we ook te maken met 3 bedrijfsruimten die vroeger als postkantoor, kookatelier en opslag in gebruik zijn geweest. Deze ruimten zijn moeilijk verhuurbaar en hebben te maken met leegstand. We willen deze ruimten ook transformeren naar vier woningen voor 1-2 persoonshuishoudens.

Nieuwbouw Johan van Oldebarneveltstraat (Westland):

Ons nieuwbouwplan voor 12 tweekamerappartementen voor starters in Honselersdijk heeft de goedkeuring van Welstandscommissie en Stedenbouw gekregen en kan verder in procedure worden gebracht (omgevingsvergunning, bouwteam). De kavel was in gebruik bij de aannemer van het verduurzamingsproject Van der Goesstraat. Eind 2023 is de kavel vrij gekomen. In 2024 willen we het project in uitvoering gaan brengen.

Overige mogelijke nieuwbouwlocaties:

Over een aantal andere nieuwbouwlocaties hebben we ook gesprekken gevoerd in 2023. De gemeente Wassenaar werkt samen met ANWB en een projectontwikkelaar aan herbestemming van de ANWB-locatie in Den Haag voor woningbouw. Het gaat dan om ongeveer 425 woningen, waarvan 25% sociaal (koop en huur). De Wassenaarsche corporaties 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 2 bouwlocaties in haar beleidsvoornemens opgenomen:

- Gemeentewerf (Wassenaar). Dit gebied moet eerst gesaneerd worden, omdat de grond vervuild is. De gemeente maakt plannen om dit gebied (inclusief het gemeentekantoor en gasstation) te gaan herontwikkelen naar woningbouw. Hiervoor hebben wij het plan “stokstaartjes” (middenhuur en sociale woningen) in ons projectenoverzicht opgenomen. Het plan “stokstaartjes” is een burgerinitiatief van de federatie van de Wassenaarsche Ouderenorganisatie uit 2019. De Wassenaarse corporaties pleiten ervoor om in het woonprogramma van de gemeentewerf naast de 30% sociaal ook 20% middenhuur op te nemen.
- Deijlerschool (Wassenaar). Voor dit laatste project loopt een uitvraag/inschrijving bij commerciële partijen, waar wij niet in betrokken zijn.

Flexwoningen in Wassenaar en Westland:

Flexwoningen zijn (prefab-)woningen die relatief snel en goedkoop op locaties geplaatst kunnen worden, voor een bepaalde periode. Hierdoor kunnen doelgroepen huisvesten die niet snel aan bod komen in onze bestaande woningvoorraad. Hierbij denkend aan een mix van spoedzoeker, starters of statushouders. Het gaat om 1 à 2 persoonshuishoudens. Wij zijn met de gemeente Wassenaar in gesprek over het realiseren van ongeveer 40 flexwoningen. Dit doen we in samenwerking met WBV st Willibrordus. Een locatie waar deze woningen moeten komen moet nog door de gemeente bepaald worden.

In de gemeente Westland hebben wij voor de locatie Molenweg samen met de leverancier van de eenheden (Barli) een concreet plan met 80 flexwoningen uitgewerkt. Dat plan is afgelopen jaar door de gemeente niet verder 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 vinden het zeer spijtig dat een vergunnings- en uitvoeringsgereed plan, ondanks de grote druk op de woningmarkt niet gerealiseerd kan worden.

Temeer omdat we het plan op verzoek van en in samenwerking met de gemeente hebben ontwikkeld. 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. We hebben de gemeente Westland diverse malen gevraagd naar mogelijke alternatieve locaties. Helaas nog zonder enig resultaat.

Overzicht projecten (bedragen in x € 1.000 inclusief BTW)

Alle bedragen zijn incl. btw	Aantal woningen	Budget € 1.000	Uit te voeren
Verduurzaming			
Burgemeestersbuurt van der Goesstraat e.o.	46	5.600	2022-2023
Burgemeestersbuurt Noorduynkade e.o.	69	2.600	2024-2025
Hunselaer	88	3.450	2023-2024
Burgemeester Hoogeboomstraat e.o.	56	1.350	2023-2024
Wijkaanpak			
Bergingen en zonnepanelen in Oostdorp	36	900	2024
Nieuwbouwprojecten/herontwikkeling			
Poortlaan/Ridderlaan	30	3.800	2023-2024
Johan van Oldebarneveldt	12	3.100	2024-2025
Kerkehout sportvelden	57	14.300	2026-2027
Van Rechterenstraat	45	10.980	2025-2027
Herontwikkeling van bedrijfsruimte in de Hastastraat	4	1.020	2023-2024
Herontwikkeling van bedrijfsruimte Kerkehout	5	600	2024
Flexwonen Westland	80	9.600	
Flexwonen Wassenaar	20	2.400	2024
Gemeentewerf	35	9.550	2026-2027

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
Burgemeestersbuurt van der Goesstraat e.o.					Oplevering 1e kwartaal 2024
Burgemeestersbuurt Noorduynkade e.o.					In onderzoek
Hunselaer					Trappenhuizen/liften in uitvoering
Burgemeester Hoogeboomstraat e.o.					Oplevering 1e kwartaal 2024
Wijkaanpak					
Bergingen en zonnepanelen in Oostdorp					In uitvoering
Nieuwbouwprojecten/herontwikkeling					
Poortlaan/Ridderlaan					Oplevering medio 2024
Johan van Oldebarneveldt					In voorbereiding
Kerkehout sportvelden					Initiatief ligt nog bij de gemeente
Van Rechterenstraat					In voorbereiding
Herontwikkeling van bedrijfsruimte in de Hastastraat					In voorbereiding
Herontwikkeling van bedrijfsruimte Kerkehout					In voorbereiding
Flexwonen Westland					Ligt stil
Flexwonen Wassenaar					In haalbaarheidsfase
Gemeentewerf					Initiatief ligt nog bij de 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)

Kostenoverzicht 2023	Begroting	Realisatie	Verschil +/-
- Begroting Planmatig onderhoud totaal	€ 3.695		
- Vervallen contracten	-€ 440		
- Vervallen planmatig onderhoud	-€ 53		
- Planmatig naar 2024	-€ 58		
Totaal Planmatig onderhoud 2023	€ 3.144	€ 5.338	-€ 2.194

Contractonderhoud

- Werkzaamheden contracten	€ 605	€ 418	€ 187
- Vervallen werkzaamheden contracten	€ 440	€ 0	€ 0

Planmatig onderhoud

- Werkzaamheden Planmatig onderhoud	€ 2.279	€ 2.018	€ 261
- Vervallen werkzaamheden planmatig	€ 53	€ 0	€ 0
- NPO BKT	€ 260	€ 776	-€ 516
- Vanuit duurzaamheidsprojecten	€ 0	€ 2.126	-€ 2.126

Doorschuif 2024

- Planmatig	€ 58	€ 0	-€ 58
- Contract	€ 0	€ 0	€ 0

Contractonderhoud:

Het positief resultaat van het contractonderhoud komt met name doordat er werkzaamheden vervallen zijn die niet noodzakelijk waren om in 2023 uit te voeren. Het gaat hierbij met name om CV-ketelvervangingen. Daarnaast zijn in het complex Nieuw Rijksdorp minder warmtemeters vervangen dan oorspronkelijk was begroot. Daarnaast zijn schoonmaakkosten in de complexen wel hier begroot, maar worden de kosten geboekt bij de complexen om af te rekenen met de huurders.

Planmatig onderhoud:

Werkzaamheden planmatig onderhoud: In het planmatig onderhoud zijn de onderhoudsprojecten in de complexen de Bonte Os en Burmanlaan nog in uitvoering. Hiervan moeten de facturen nog verwerkt moeten worden. In het planmatig onderhoud is in de Mariastraat e.o. het herstel van kozijnen i.v.m. houtrot niet noodzakelijk geweest. Deze post is vervallen.

Badkamers, keukens, toiletten: Deze worden wel begroot bij planmatig onderhoud, maar de uitvoering vindt plaats via reparatieonderhoud, op verzoek van de huurder of bij mutatie. Hier is fors meer op uitgegeven, vooral tijdens mutatie.

Doorschuiф posten:

Planmatig onderhoud: In de complexen Dreesplein en de Strigastraat is de revisie en modernisering van de liftinstallaties doorgeschoven naar het jaar 2024.

Mutatieonderhoud

Als de huur van een woning wordt opgezegd, dan bekijken we in welke mate onderhoud nodig is om de woning weer in goede staat te verhuren. Wij onderscheiden hierbij A-, B-, C- en R-mutaties. Een A-mutatie betreft een 'aansluitende' verhuur, na een 'APK-beurt'. Bij een B-mutatie worden kleine herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Bij een C-mutatie worden keukenblok en/of sanitair vervangen. Bij een R-mutatie worden ingrijpende wijzigingen in de woning aangebracht; bijv. aanpassen ruimten en installaties. Sinds het najaar 2017 wordt gewerkt met een 'prijzenboek'. Aannemers voeren werkzaamheden op basis van een standaard opname/opdrachtformulier en vastgestelde prijzen uit. Prijzen worden jaarlijks aan de hand van een marktconsultatie aangepast.

Uitgaven/verplichtingen per categorie (bedragen inclusief BTW)

Omschrijving	Eenheid	Type mutatie				Totaal	Begroot
		A	B	C	R		
Aantal opgeleverd 2023	stuks	62	26	50	12	150	155
Gemiddelde uitgaven	€	1.399	5.086	16.548	59.538	15.400	15.500
Gemiddelde investering	€	31	173	2.021	20.416		6.500
Gemiddelde kosten	€	1.368	4.913	14.527	39.122		9.000
Technische leegstand	dagen	8	17	42	103		
Verhuur leegstand	dagen	8	13	25	19		
Norm voor uitgaven (max)	€	1.500	4.500	25.000	55.000		

In het Westland liggen vooral de uitgaven voor de C- en R-mutaties substantieel hoger dan in Wassenaar. Dit wordt verklaard door een zeer lange woontijd van huurders, waardoor de woning na huuropzegging volledig aangepakt moet worden, inclusief renovatie van de badkamer, keuken en toilet. Daarnaast is ook een factor dat het voormalig Vestia geen middelen had om onderhoud uit te voeren. Hierdoor is geruime tijd weinig aan onderhoud gedaan in deze woningen. Gemiddeld blijven wij binnen de begrote € 15.500 per mutatie. Het aantal leegstandsdagen, zowel vanwege onderhoudswerkzaamheden, als vanwege het verhuren van de woningen, is in 2023 hoog. Bij een A-mutatie streven we naar aansluitende verhuur, leegstand ca. 1 week (nu 16 dagen). Daarnaast is de forse leegstand bij de C- en R-mutaties het gevolg van de inzet van deze woningen als wisselwoning voor de renovatieprojecten in het Westland. Het heeft lange tijd geduurd voordat de laatste opleverpunten verwerkt waren. Begin 2024 waren alle wisselwoningen uit het renovatieproject weer verhuurd. Een andere oorzaak van langere leegstand is de capaciteit van de aannemers, zowel de personele capaciteit als levertijden van materialen.

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)

Totale uitgaven aan mutatieonderhoud van de in 2023 opgeleverde woningen	€ 2.311
--	---------

Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken in 2023 bedraagt 3.693 (dit is ongeveer gelijk aan de 3.639 reparatieverzoeken in 2022) en ligt daarmee onder het begrote aantal (4.000). De gemiddelde kosten bedragen € 545 (2022: € 458) 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 en dure reparaties leidt.

De maatregel die Wassenaarsche Bouwstichting neemt, ligt in het analyseren van de reparaties per complex en het vertalen naar onderhoudsmaatregelen in de MJOB (meerjarenonderhoudsplan). Jaarlijks worden in juni de veelvoorkomende problemen besproken en ingebracht in de voorstellen voor aanpassing van de MJOB. Daarnaast is in 2024 een project gestart om de processen rondom reparatie- en mutatieonderhoud te verbeteren.

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.

6

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie vinden wij belangrijk, omdat wij de verbinding met de huurders zoeken en willen inspelen op de verwachtingen die huurders van ons hebben. Binnen 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

Omdat de afgelopen jaren het aantal bewonerscommissies en complexgroepen afgenomen is en het lastig is om grote groepen huurders te bereiken, houdt het bestuur van de HVW een aantal malen per jaar 'rondetafelgesprekken', waar de leden van de bewonerscommissies en complexgroepen aanschuiven. Vanaf 2022 zijn ook de bewonerscommissies van het Westland bij deze 'rondetafelgesprekken' uitgenodigd. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Tijdens deze gesprekken worden actuele thema's besproken. Hieraan levert Wassenaarsche Bouwstichting een actieve bijdrage.

In 2023 is intensief overleg gevoerd met het bestuur van de huurdersorganisatie over de servicekosten. Op 4 september heeft de corporatie de voorgenomen wijzigingen in de servicekosten toegelicht. Het betreft met name de wijzigingen in de servicekosten voor het groenonderhoud. Na de wisseling van de adviesaanvragen eind 2023, vinden in februari en maart 2024 de informatiebijeenkomsten voor bewoners plaats. De beoogde invoerdatum voor de gewijzigde servicekosten is 1 juli 2024.

De bewoners- en complexcommissies hebben tweemaal per jaar overleg met een vaste woonconsulent, het voorjaars- en najaarsoverleg. In het overleg kunnen de commissies zaken over de wijk of het complex te bespreken.

Eind 2023 hebben het bestuur van de huurdersorganisatie en de corporatie afgesproken om de samenwerking in 2024 een impuls te geven, onder de noemer 'samen bouwen aan een toekomstbestendige samenwerking'. Hiervoor laten de corporatie en de huurdersorganisatie zich in gezamenlijkheid begeleiden door een externe adviseur. Als onderdeel van dit proces wordt gestreefd naar de vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst.

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 huurdersorganisatie en de corporatie. In 2023 hebben voor de verduurzamingsprojecten in de Burgemeestersbuurt/Van der Goesstraat respectievelijk De Hunselaer in Honselersdijk per project overleggen met de projectgroep plaatsgevonden.

Wassenaarsche Bouwstichting vult de begrippen sociaal en leefbaar op diverse manieren in. Zo bemiddelen wij regelmatig bij overlastmeldingen en leveren wij maatwerk bij projecten voor huurders die zelf niet (meer) in staat zijn om bijvoorbeeld ruimtes waar voor de verduurzaming gewerkt moet worden, leeg te halen. In het kader van leefbaarheid 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 is in 2023 slechts één woning 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 huurovereenkomst met Wassenaarsche Bouwstichting door de huurder en het vertrek van de onderhuurder.

Leefbaarheid

In alle seniorencomplexen en het complex aan de Bonte Oslaan (met ADL-woningen, woningen voor mensen met een zorgbehoefte voor de Algemene Dagelijkse Levensbehoeften) is een huismeester/wijkbeheerder actief. Wekelijks worden deze complexen bezocht door de huismeester/wijkbeheerder die kleine reparaties in de woning van de bewoners en in de gemeenschappelijke ruimtes verricht. Ook signaleert de huismeester 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 en 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 zomaar op te lossen is. Ondanks het inschakelen van professionals zoals GGZ, GGD en maatschappelijk werk kan het vanwege wachtlijsten vaak lang duren voordat met een behandeling wordt 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 Wassenaarsche Bouwstichting 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 Haaglanden, voert de bemiddeling uit, zowel in gemeente Wassenaar als in gemeente Westland.

WMO

Het beleid kleine woningaanpassingen, zoals dat in 2017 in Wassenaar, in samenspraak met afdeling WMO van de gemeente Wassenaar en de collega-corporatie is ingezet, is ook in 2023 uitgevoerd. Hierbij nemen de corporaties kleine woningaanpassingen, zoals een verhoogde toiletpot, drempelhulpen, extra trapleuning voor hun rekening. De gemeente Wassenaar bekostigde tot 2021 op haar beurt een deel van de kosten bij het aanbrengen van collectieve woningaanpassingen, zoals het verhogen van galerijen, plaatsen van automatische deuropeners, bouwen van stallingsplaatsen voor scootmobielen. In 2023 hebben wij nog een laatste bijdrage ontvangen van de gemeente Wassenaar voor stallingsplaatsen voor scootmobielen bij twee seniorencomplexen in Wassenaar.

In 2022 heeft de gemeente Wassenaar de beleidsregels Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) gewijzigd. In deze beleidsregels wordt meer op het bordje van de corporaties en van de bewoners zelf gelegd. Gemeente Westland heeft in 2021 aangegeven een Wmo-convenant te willen sluiten met de corporaties. In de prestatieafspraken met beide gemeentes is vervolgens afgesproken dat in 2023 nieuwe afspraken op het gebied van Wmo worden gemaakt. In beide gemeentes is het nog niet zo ver gekomen. In gemeente Westland is in de tweede helft van 2023 een proces opgestart om te komen tot een Wmo-convenant tussen de gemeente en de corporaties. Dit proces nadert zijn voltooiing. Gemeente Wassenaar heeft aangegeven ook geïnteresseerd te zijn in een dergelijk convenant. Gemeente Wassenaar en beide corporaties verkennen in 2024 hiervoor de mogelijkheden.

Verzoeken om grotere aanpassingen in individuele woningen worden door het Wmo-loket van de gemeente beoordeeld. Hierbij wordt ook gekeken of het 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 huisbezoeken aan de huurders en maken waar nodig afspraken 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 zijn in 2023 46 woningen verduurzaamd. De huurders is 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 2023 is dit drie keer voorgekomen.

Daarnaast zijn wij in 2023 gestart met de verduurzaming van het complex De Hunselaer in Honselersdijk. In dit complex worden ook de entrees en de liften vervangen en wordt een de bewegwijzering binnen het complex verbeterd.

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. Bedroeg de huurachterstand per 31 december 2022 0,85% van de jaarhuur, per 31 december 2023 bedroeg de huurachterstand 1,01% 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.

Ook in het Westland zijn er goede contacten met de welzijnsorganisatie Vitis Welzijn, het Sociaal Kern Team en afdeling schuldhulpverlening van de gemeente Westland, om huurders met problemen te helpen. Met gemeente Westland en de lokale corporaties is in 2023 een convenant gesloten, het Convenant Laatste Kans Beleid, waarin de afspraken over hulp aan huurders met huurachterstanden zijn vastgelegd.

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

Huurachterstanden

	Aantal			Euro's		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
1 maand	76	79	81	46.048	27.499	29.661
2 maanden	21	18	22	23.987	21.933	23.759
3 maanden	11	11	8	23.225	18.185	13.348
> 3 maanden	24	25	27	107.852	109.806	146.094
Totaal	132	133	138	201.112	177.423	212.862

Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen	Aantal huurders	Huurachterstand €
Betalingsregeling	34	21.797
Budgetbeheer/bewindvoering	7	1.905
WSNP	3	15.520
Deurwaarder	44	122.479
Totaal	88	161.702

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 in een eerste maandcontact 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 2023 zitten drie huurders in de WSNP. Dit is gelijk 1 minder dan ultimo 2022. Het aantal huurders dat naar de deurwaarder is doorgestuurd, is in 2023 afgenomen tot 44 huurders. Het uitstaande bedrag is zowel bij WSNP als deurwaarder iets gedaald.

Ontruimingen

In het derde tertiaal hebben twee ontruimingen plaatsgevonden op grond van huurachterstanden.

In de ene zaak reageerde de huurder niet op onze brieven en telefoontjes. Evenmin heeft de hulpverlening in het kader van vroegsignalering contact gekregen met de huurder. Later bleek de huurder met onbekende bestemming vertrokken te zijn.

In de andere zaak hield de huurder zich niet aan de betalingsafspraken die in het kader van een eerdere procedure bij de kantonrechter gemaakt waren en heeft dit alsnog tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning geleid.

8

Verhuurbeleid

Het doel van de woonruimteverdeling is het zo eerlijk mogelijk verdelen van woningen binnen de (wettelijke) regels die zijn vastgesteld. In de huidige wooncrisis is het vooral een verdeling van schaarste, er is meer vraag dan aanbod. Het is dan ook van groot belang om woningen bij te bouwen. De woondeals zijn daarop gericht.

Het totaal aantal mutaties en verhuringen is in 2023 gestegen ten opzichte van vorig jaar. In Wassenaar en Leidschendam-Voorburg gaat het in 2023 om 98 verhuringen (88 in 2022) en in het Westland om 51 (30 in 2022) verhuringen. Totaal 149 verhuringen.

Het merendeel van de verhuringen, 129 in totaal, betrof woningen met een sociale huurprijs (< € 808,06), 20 verhuringen betrof woningen met een huurprijs boven de huurprijsgrens.

Categorieën toewijzingen

Toewijzen van sociale huurwoningen gebeurt nadat een woning is geadverteerd via Woonnet Haaglanden, via directe bemiddeling (b.v. bij de huisvesting van statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang of herhuisvesting van huurders uit te slopen woningen) of via een bestuursbesluit. Bij toewijzingen via een bestuursbesluit moet aan een aantal criteria uit de Huisvestingsverordening zijn voldaan.

Bestuursbesluiten

De criteria op grond waarvan een woning uit eigen beheer in zwaarwegende situatie kan worden toegewezen aan een huurder via een bestuursbesluit (in aanvulling op de voorwaarden die gesteld worden bij de reguliere woningtoewijzing en/of toewijzing via een voorrangsverklaring) zijn:

1. de zwaarwegende situatie was niet te voorzien of te voorkomen op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
2. er geen andere oplossing mogelijk is; en
3. het de huisvesting van een huishouden betreft van wie de specifieke, bijzondere situatie om een directe oplossing vraagt.

In 2023 zijn 17 woningen via directe bemiddeling toegewezen, namelijk 14 woningen voor statushouders 1 ADL-woning (Algemene Dagelijkse Levensbehoefte) en 2 woningen voor personen uit de maatschappelijke opvang.

In 11 gevallen verliep de verhuring via een bestuursbesluit. Dit betrof o.a. een ex-AMV-er (Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling) die 18 jaar was geworden en moest doorstromen naar een zelfstandige woning, senioren die vanuit een woning uit een renovatieproject zijn doorgestroomd naar een gelijkvloerse woning en het oplossen van ontworpende situaties als gevolg van langsepende conflicten tussen huurders.

Er zijn 63 woningen verhuurd aan starters, 86 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.	30	18	15	63
Den Haag	8	5	5	18
Haaglanden	1	0	4	5
Overig Nederland	5	5	2	12
Totaal	44	28	26	98

In de tabel hierboven zijn ook de verhuringen in Leidschendam-Voorburg opgenomen. In 2023 werd 64% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Wassenaarse woningzoekenden, in 2022 was dit 49%.

Westland

Plaats	T1	T2	T3	Totaal
Westland	9	6	8	23
Den Haag	0	8	7	15
Haaglanden	3	4	5	12
Overig Nederland	0	1	0	1
Totaal	12	19	21	51

In 2023 werd 46% van alle vrijkomende woningen verhuurd aan Westlandse woningzoekenden. In 2022 was dit 22%.

Totaal verhuringen naar doelgroep gemeente Wassenaar en gemeente Westland

Nieuwe verhuringen	T1	T2	T3	Totaal	%
totaal aantal verhuringen					
- huurprijs = < € 808,06	46	42	41	129	87%
- huurprijs = > € 808,06	10	5	5	20	13%
Verhuurd aan primaire doelgroep (= < € 693,60)	29	22	33	84	65%*
Verhuurd cf. Europaregeling (< € 808,06)	43	40	38	121	93,8%

* % uitgedrukt passend toegewezen ten opzichte van totale toewijzingen met huurprijs < € 808,06

Verhuringen primaire doelgroep, Europaregeling en passend toewijzen totale bezit

Volgens de regionale afspraken dient 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens (€ 808,06) aan de primaire doelgroep te worden verhuurd. Dit is een oude afspraak die regionaal gemonitord wordt. Over heel 2023 zijn dit in Wassenaar 54 toewijzingen (64%) en in het Westland 30 toewijzingen (68%). In totaal is dit 65%.

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 € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.

De overige 15% van de vrijkomende sociale woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan deze inkomensnormen, mits dit in de prestatieafspraken is vastgelegd, waarbij urgenten voorrang hebben. In zowel Wassenaar als Westland is dit vastgelegd in de prestatieafspraken. Over heel 2023 is 93,8% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot deze inkomensnormen.

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	T1	T2	T3	Totaal
Eenpersoons	< AOW	< € 25.475	10	3	24	37
Eenpersoons	< AOW	> € 25.475	0	0	1	1
Meerpersoons	< AOW	< € 34.575	6	3	19	28
Meerpersoons	< AOW	> € 34.575	0	0	0	0
Eenpersoons	> AOW	< € 25.075	3	2	6	11
Eenpersoons	> AOW	> € 25.075	0	0	0	0
Meerpersoons	> AOW	< € 33.800	3	3	1	7
Meerpersoons	> AOW	> € 33.800	0	0	0	0
Totaal			22	11	51	84

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 2023:

Huurder tot 23 jaar	€ 452,20
Ouder dan 23 jaar, 1 en 2 persoonshuishouden	€ 647,19
Ouder dan 23 jaar, 3 en meer persoonshuishouden	€ 693,60
Maximale huurgrens 23 jaar en ouder	€ 808,06

Over heel 2023 hebben 83 huishoudens van de 84 huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toegewezen gekregen onder de aftoppingsgrens. Dat betekent dat bijna 99% passend is toegewezen, ruim boven het minimum van 95%.



Lokaal maatwerk

Met zowel gemeente Wassenaar als gemeente Westland is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (< € 808,6) in de betreffende gemeente 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 2023 zijn door ons in Wassenaar 9 woningen (9,1% van de vrijkomende sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 8 woningen aan starters en 1 woning aan een woningzoekende uit de wijk Kerkehout. WBV. St. Willibrordus had dit jaar ruimte nodig voor lokaal maatwerk vanwege het nieuwbouwproject van 86 woningen, waardoor wij in het tweede en derde kwartaal geen lokaal maatwerk konden toepassen. In het Westland hebben wij 11 woningen toegewezen door middel van lokaal maatwerk. Dit is 21%.

Ook de collega-corporaties hebben woningen verhuurd via lokaal maatwerk. Het cijfer op gemeentelijk niveau wordt gepubliceerd in de jaarcijfers van SVH. In Wassenaar is dit 18%, in het Westland 24%.

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in Wassenaar bedroeg in 2023 eerst 75 personen. In de tweede helft van het jaar is de taakstelling naar beneden bijgesteld naar 58 personen, in 2022 bedroeg de taakstelling 54 personen. Vanuit de taakstelling 2022 was er een voorstand van 11 personen.

Gezien de hoge taakstelling is de gemeente gevraagd mee te denken over huisvestingsmogelijkheden voor de huisvesting van grote gezinnen statushouders (> 9 personen), anders dan in het bezit van de beide corporaties. Dit om de druk op de vrijkomende sociale woningen niet extra te verhogen. Helaas is de gemeente Wassenaar niet bereid gevonden om vrijkomende woningen die in eigendom zijn van de gemeente hiervoor te bestemmen. In plaats daarvan heeft de gemeente besloten deze vrijkomende woningen op de vrije markt te verkopen.

De totale taakstelling 2023 is door de beide corporaties in gezamenlijkheid behaald, met een voorstand voor de eerste helft van 2024 van 2 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.

Wassenaarsche Bouwstichting heeft in Wassenaar 9 woningen toegewezen aan statushouders. In het Westland hebben wij ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling huisvesting statushouders door 5 woningen toe te wijzen aan 10 statushouders, waarmee wij voor ons aandeel in de gemeentelijke taakstelling het jaar 2023 met een voorstand van 2 personen.

Huurverhoging

Wassenaarsche Bouwstichting heeft zowel de huurprijzen van de sociale huurwoningen als van de vrije sector huurwoningen per 1 juli 2023 met 2,6% verhoogd, vanuit de gedachte om een lijn te trekken voor alle huurwoningen. Hiervan uitgezonderd zijn de complexen die zijn aangewezen als sloop-/nieuwproject respectievelijk verduurzamingsproject. Daarnaast is bij huishoudens met een inkomen onder 120% van het bestaansminimum de huur verlaagd naar € 575,03. Dit laatste is bij 685 huishoudens toegepast. Dat betekent dat de nettohuur per maand met € 41.500 is afgenomen (€ 498.000 op jaarbasis).

Huurcommissie

In het eerste tertiaal is een verzoekschrift bij de Huurcommissie ingediend. Het verzoekschrift heeft betrekking op een gedraging van de verhuurder rondom de servicekostenafrekening. De Huurcommissie heeft het verzoek van de huurder afgewezen.

In een andere zaak heeft de huurder verzet aangetekend tegen de eerdere uitspraak van de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft de huurder in het gelijk gesteld voor wat betreft het verzet, maar heeft geen grond voor huurverlaging gezien. De Huurcommissie erkent dat een monument niet de staat van een nieuwbouwwoning heeft. De Huurcommissie waardeert onze inzet en betrokkenheid, om het koude probleem dat de huurder ervaart tot het einde toe op te lossen. Naar aanleiding van het laatste onderzoek door de Huurcommissie is een gedeelte van de begane grondvloer geïsoleerd en is het kozijn van de voordeur aangepast.

Tot slot heeft de Huurcommissie in een zaak uit 2022 uitspraak gedaan en daarbij een verzoek om huurprijsvermindering toegekend vanwege het feit dat een plateaulift in het complex buiten werking is gesteld, in afwachting van de vervanging van de lift tijdens het renovatieproject, later dit jaar. Wij hebben aan alle 20 huurders die aangesloten zijn op deze plateaulift de huurprijsvermindering aangeboden.

In het tweede tertiaal is een verzoekschrift bij de Huurcommissie ingediend. Het verzoekschrift heeft betrekking op een verzoek om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. De Huurcommissie heeft in de uitspraak vastgesteld dat er sprake was van een gebrek in de werking van de mechanische ventilatie, waardoor gevolgschade in de woning is ontstaan in de vorm van schimmelvorming. De Huurcommissie heeft huurverlaging toegepast voor de periode dat het gebrek aanwezig was. Inmiddels is het gebrek aan de mechanische ventilatie door ons hersteld.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In het tweede tertiaal is er een klacht ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland tegen de overlast die klagers ervaren van de burens. De klacht is ongegrond verklaard. De commissie is van oordeel dat de corporatie heeft gedaan wat van haar vanuit haar dienstverlening verwacht mag worden.

In het derde tertiaal is er een klacht ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland tegen een medewerker van de Wassenaarsche Bouwstichting door een huurder met wie een langlopend conflict over de onderhoudsstaat van de woning bestaat. De klacht had betrekking op de bejegening van klager door de medewerker. De commissie is van oordeel dat de klacht niet gegrond is en adviseert om op korte termijn de door ons voorgestelde mediationprocedure op te starten. Een en ander is inmiddels in gang gezet.

Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden

In het tweede tertiaal is er 1 klacht ingediend bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden. De klacht had betrekking op ons woningaanbod en het feit dat klager niet in aanmerking kwam voor de woningen die in de afgelopen tijd aangeboden waren. De klacht is ongegrond verklaard. Wij helpen de woningzoekende met het reageren op passende woningen.

Kantonrechter Rechtbank Den Haag

In 2023 hebben wij geen procedures gevoerd bij de rechtbank in Den Haag.

9 Beheer voor derden

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

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

In 2023 is voor dit beheer € 6.687 (2022: € 5.012) doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (ongeveer 0,1 fte).

	2021	2022	2023
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	32	30	30
Omzet	€ 24.649	€ 22.756	€ 25.861



10 Personeel en organisatie

Onze mensen maken de organisatie. Onze ambities voor onze huurders en in bredere zin ook de maatschappij, kunnen we niet waarmaken zonder professionele en gedreven collega's. Onze collega's zijn zichtbaar in de wijk en ook goed te benaderen via de telefoon of bijvoorbeeld bij één van de 2 woonbedrijven die we rijk zijn. We staan dicht bij onze huurders. De organisatie is klein, pragmatisch en informeel. We spreken wel van een familiecultuur. De organisatie past bij de omvang van de vastgoedportefeuille en de taakinvulling. Ongeveer 2/3 van alle collega's werkt direct in contact met de huurder.

We zien, net als andere organisaties, dat de arbeidsmarkt gespannen is. We hebben afgelopen jaar 7 collega's zien vertrekken. Dat is meer dan in de voorgaande jaren. Daarnaast bleek het soms lastig om vacatures snel goed in te vullen. Deze personele wisselingen hebben extra druk gelegd op de collega's die bleven. Er zijn afgelopen jaar gelukkig ook 4 nieuwe collega's gestart bij ons. Ultimo 2023 telt de organisatie 26 medewerkers (23 in dienst en 3 inhuur). Ruim 65% van de medewerkers is vrouw en eenzelfde percentage werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het Managementteam van 4 leden telt 2 vrouwen.

Fte per functiegebied per ultimo	2019	2020	2021	2022	2023
Directie en ondersteuning	2,6	1,8	1,8	1,8	1,8
Financiën en administratie	2,1	3,0	3,1	4,0	3,7
Projecten en planmatig onderhoud	3,3	3,4	3,4	3,8	2,8
Woonbedrijf	11,7	11,3	15,4	16,7	16,7
Totaal	19,7	19,5	23,7	26,3	25,0

Opleidingen en ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat zij ook de handvatten krijgen om helder te communiceren met onze huurders. Daarom nemen we in de begroting een budget op voor opleidingen. In 2023 is daar € 25.000 voor begroot maar € 64.429 uitgegeven, 257% van het budget. Een groot deel van deze kosten is besteed aan een bedrijfsbrede schrijfopleiding. Al onze medewerkers hebben deelgenomen aan deze training voor correct en begrijpelijk schrijven. De medewerkers van de frontoffice hebben deelgenomen aan een training klantgericht communiceren en bouwkunde voor niet-technici. Ook dit met als doel helder en duidelijk communiceren met onze huurders.

Daarnaast bieden wij onze medewerkers graag ook de mogelijkheid om door te stromen binnen onze organisatie. Afgelopen jaar is 2 keer iemand binnen de organisatie doorgestroomd naar een andere functie. Bijvoorbeeld van frontoffice medewerker naar woonconsulent. We stimuleren onze collega's om zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Op deze manier blijven we aansluiten bij ontwikkelingen in onze omgeving, de veranderende wensen van onze huurders en zorgen we ook voor onze duurzame inzetbaarheid.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage op 31 december 2023 was 6,08%, een stijging van ongeveer 1,5% ten opzichte van 2022. Dit verzuimpercentage ligt boven het landelijke percentage van 5%. De meldingsfrequentie van 0,56 is lager dan de 1,16 in 2022, en ook lager dan het landelijk gemiddelde.

In een kleine organisatie kunnen enkele bijzonderheden het percentage sterk beïnvloeden.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gemiddeld ziekteverzuim in %	5,9	3,4	0,7	4,5%	6,08%
Kort verzuim	0,6	0,5	0,4	1,1%	0,56%
Middel verzuim	0,8	0,6	0,3	1,5%	0,19%
Lang verzuim	4,5	2,3	0,0	1,9%	5,32%

Dit overzicht is gebaseerd op ziekteverzuim op basis van werkdagen exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof.

Personeelsvertegenwoordiging

Formeel kent de Wassenaarsche Bouwstichting geen Ondernemingsraad (OR). In een kleine organisatie zijn directe contacten met alle collega's vaak belangrijker dan formele (advies-)lijnen via de OR. Daarom is in 2013 gekozen voor algemene personeelsbijeenkomsten. In 2023 hebben 3 personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden.

Activiteiten van en voor het personeel

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een actieve personeelsvereniging, die activiteiten organiseert. Afgelopen jaar bijvoorbeeld een barbecue, een kerst- en nieuwjaarsbijeenkomst.

Duurzame organisatie

Als organisatie zijn we ons bewust van onze maatschappelijke rol. We spannen ons in voor een duurzame samenleving en organisatie. We gebruiken de ESG-aspecten (Environmental, Social, Governance) als leidraad hiervoor. We spannen ons bijvoorbeeld in voor het klimaatbestendig maken en verduurzamen van onze woningen, maar ook van ons eigen kantoor. We hebben bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak, onze busjes en auto's zijn elektrisch, we verwarmen het kantoor met een warmtepomp. We investeren ook in veilige en vitale wijken en bieden bewoners die dit nodig hebben een betaalbaar huis en een steuntje in de rug. Ook investeren we in de duurzame inzetbaarheid van onze collega's, bijvoorbeeld door tijd- en plaatsonafhankelijk werken mogelijk te maken en door goed te investeren in opleiding en ontwikkeling. We hebben ook veel oog voor zaken als goed toezicht en integriteit. Juist omdat we een maatschappelijke organisatie zijn. De komende jaren gaan we ons beleid ten aanzien van ESG nog beter verankeren in onze organisatie.

11 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.

De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2023 1,04. Dit is onder de norm (1,4) die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hanteert.

Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom in overeenstemming met de meerjarenbegroting 2024.

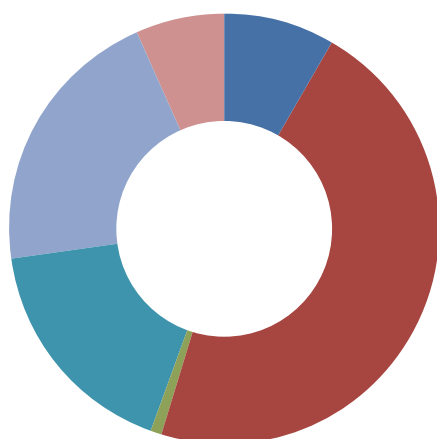
(x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	7.632	8.911	9.801	10.832	11.346
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.495	4.606	5.036	5.667	6.118
ICR*	1,68	1,92	1,93	1,90	1,85

* 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.

Uitgaven per 100 euro huur 2023



Personeel	€ 8,74
Onderhoud	€ 47,69
Sectorspecifieke heffingen	€ 1,00
Belastingen en verzekeringen	€ 0,10
Overige bedrijfsuitgaven	€ 17,51
Leefbaarheid	€ 0,24
Rente	€ 21,15
Vennootschapsbelasting	€ 6,63

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

Van iedere euro huur wordt 74% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven.

Financieel resultaat 2023

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

Resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De gewone bedrijfsvoering (excl. rentelasten, rentebaten en niet gerealiseerde waardeveranderingen) laat een positief resultaat zien van € 6,5 mln. (2022: € 9,0 mln.).

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn ongeveer gelijk gebleven: € 4,3 mln.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2023 zijn 9 woningen verkocht met Koopgarant. Vijf woningen zijn teruggekocht. Er zijn 3 woningen regulier verkocht (zonder koopgarant).

Overige resultaten

Onder deze noemer worden waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille verantwoord. Op die portefeuille wordt niet afgeschreven. Alle waarde mutaties lopen via de resultatenrekening. Dit zijn majeure posten. Het resultaat 2023 weerspiegelt de gedaalde (markt-)waarde van het bezit.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening -/- € 0,2 mln., correctie van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren (€ 0,3 mln.) en de acute vennootschapsbelasting 2023 (€ 1,6 mln.). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake is van een betalende positie. De voorlopige aanslag VPB 2023 die ook in 2023 is betaald, bedraagt € 1,7 mln.

Vermogen

Het vermogen van de corporatie zit in het vastgoed. De Wassaenaarsche 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.

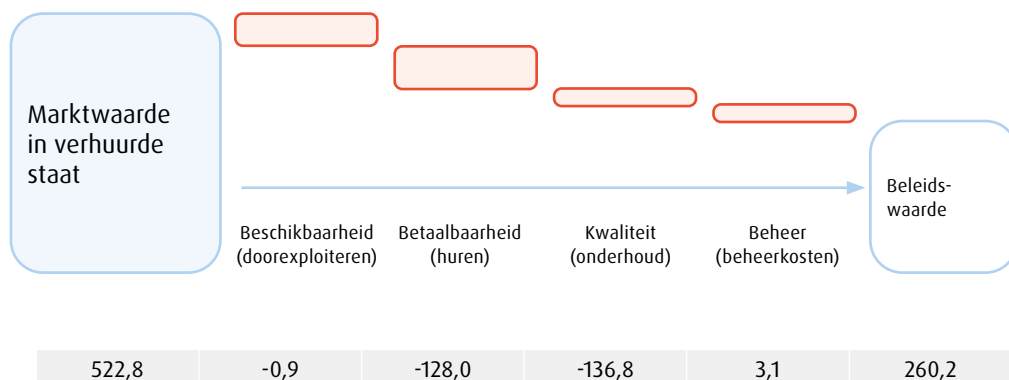
Kwaliteitsverbeteringen worden grotendeels betaald uit de netto operationele kasstromen en verkopen bestaand bezit.

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

Het balanstotaal bedraagt € 584 mln. waarvan overeenkomstig de aard van ons bedrijf 97% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De marktwaarde van het vastgoed bedraagt € 567 mln. (2022: € 604 mln.). De rest betreft bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 200 mln. aan langlopende leningen. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen staat € 38 mln. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2023 € 330 mln. ofwel 56% van het balanstotaal. Dit is € 36 mln. lager dan eind 2022. 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 2023 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. Ook 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 in overeenstemming met handboek.
4. Eigen beheerkosten in plaats van beheerkosten in overeenstemming met 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 2023 en de prognoses uit de begroting 2024. Hierbij geldt dat waardeveranderingen van het vastgoed een grote invloed hebben op deze prognoses.

(in mln.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Eigen Vermogen	330.221	415.533	447.271	476.662	485.637	504.402
Leningen o/g nominaal	141.560	145.638	160.196	180.859	195.602	199.627
Agio op leningen	67.320	61.522	58.622	55.723	52.823	50.053
Totaal vermogen	583.673	678.388	722.666	771.411	794.510	817.184
Solvabiliteit *	57%	61%	62%	62%	61%	62%

* Verhouding eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen.

Voldoende solvabel

Solvabiliteit is de mate waarin het eigen vermogen voldoende is om aan toekomstige verplichtingen te blijven voldoen. De solvabiliteit bedraagt 57% eind 2023 op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 21%. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 68 mln. en het balanstotaal € 321 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 2023 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld door WSW en Aw op de business risico's en ook de financiële ratio's gebaseerd op de begroting 2023. Deze totale beoordeling heeft geleid tot een positieve beoordeling. Daarmee blijft de Wassenaarsche Bouwstichting onbeperkt toegang houden tot de kapitaalmarkt.

Op basis van de cijfers over 2023 en 2024 – 2028 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie niet volledig binnen de toezichtkaders blijft. De ICR over 2023 is lager dan de norm van 1,4. Dit wordt veroorzaakt door de grote onderhoudsuitgaven in de operationele kasstroom. Naast de overschrijding van de uitgaven voor Badkamers/Keukens/Toiletten, bevatten de grote renovatieprojecten die we in 2023 hebben uitgevoerd een grote component onderhoud, € 2.000.000. Zou dit bedrag als investering verantwoord mogen worden, dan was de ICR 1,5. Ook de huurverlaging begin 2023 heeft effect op deze ratio.

Financiële ratio's	WSW norm	2023	2024	2025-2028
ICR*	Minimaal 1,4	1,04	1,7	1,9
Loan to Value**	Maximaal 85%	54,4	44,4	48,2
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	21,1	32,0	32,8
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	31,9	26,3	28,7
Onderpandratio*****	Maximaal 70%	27,1	26,3	28,7

* 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 2023 € 141,0 mln. (2022: € 137 mln.).



De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2023 betaalde en transitorische rente) bedraagt 3,1% (2022: 3,1%).

Verloop nominale leningenportefeuille 2023	x € mln.
Beginstand 1-1-2023	136.969
Aflossingen 2023	- 10.408
Tussenstand	126.561
Nieuwe leningen	15.000
Eindstand 31-12-2023	141.561

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 2023 was deze vrijval € 2,9 mln. waarmee de stand van het gevormde agio ultimo 2023 € 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 2023. 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 2023 is nog € 10,0 mln. van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2023 - € 1,8 mln. (2022 - € 1,3 mln.).

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

12 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 in overeenstemming met 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.

Marktwaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft november 2023 het handboek Marktwaardering 2023 gepubliceerd en eind januari 2024 nog geactualiseerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2022 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2023 te verbeteren. Het vastgoed dient in overeenstemming met 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 van risicovrije rente en risico-opslag per complex
- impliciet inzicht in toekomstige beslissingen op basis van keuze tussen uitpanden na mutatie of doorexploteren 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 2023 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 ook 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 2022		
DAEB-vastgoed		428,4
niet-DAEB-vastgoed		133,5
		561,9
<i>Voorraadmutaties</i>		
Gerealiseerd aankoop	0,0	
Gerealiseerd verkoop	-2,5	
Gerealiseerd nieuwbouw	0,0	
Subtotaal voorraadmutaties		-2,5
<i>Methodische wijziging handboek en software</i>		
Uitsplitsing onderhoud naar scenario		-12,2
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Max. redelijke huur	4,8	
WOZ-waarden	-1,3	
Contractuur en leegstand	-0,6	
Complexdefinitie en verkooprestrictie	5,6	
Subtotaal mutatie objectgegevens		8,5
<i>Mutatie waarderingsparameters</i>		
Macro economische parameters	-2,3	
Liberalisatiegrens	-3,4	
Mutatie- en verkoopkans	1,1	
Reguliere huurstijging	2,5	
Markthuur	1,6	
Leegwaarde	-1,4	
Leegwaarde stijging	16,0	
Exit Yield	-22,2	
Onderhoud	-1,2	
Beheer	-0,7	
Disconteringsvoet	-26,1	
Overige kosten	3,2	
Subtotaal mutatie waarderingsparameters		-32,9
Totaal marktwaarde 2023		
DEAB-vastgoed		397,8
niet-DAEB-vastgoed		125,0
Marktwaarde 2023		522,8

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

Type vastgoed (x € 1.000)	2023	2022	%
Woningen	494.059	532.949	94,5
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.537	7.538	1,4
Parkeervoorzieningen	2.616	2.642	0,5
Zorgvastgoed	18.562	18.755	3,6
Totaal	522.774	561.884	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 ook 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 2023 is voor het vijfde jaar opgesteld en bedraagt € 260,2 mln. (2021 € 326,2 mln.).

Beleidswaarde bestaande bezit

De beleidswaarde van de woningen is gedaald met € 66 mln. Dit heeft diverse oorzaken:

- beperkte voorraadmutatie,
- mutatie waarderingsparameters marktwaarde door hogere disconteringsvoet,
- mutatie waarderingsparameters beleidswaarde waarbij het positieve effect van de hogere contract- en streefhuur nagenoeg gelijk is, is het negatieve effect van de hogere normen voor onderhoud en beheer.

Het bestuur van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op langere termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit bezit in exploitatie en bedraagt ongeveer € 262 mln., de maatschappelijke bestemming van het vermogen.

Dit impliceert dat ongeveer 45% 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)

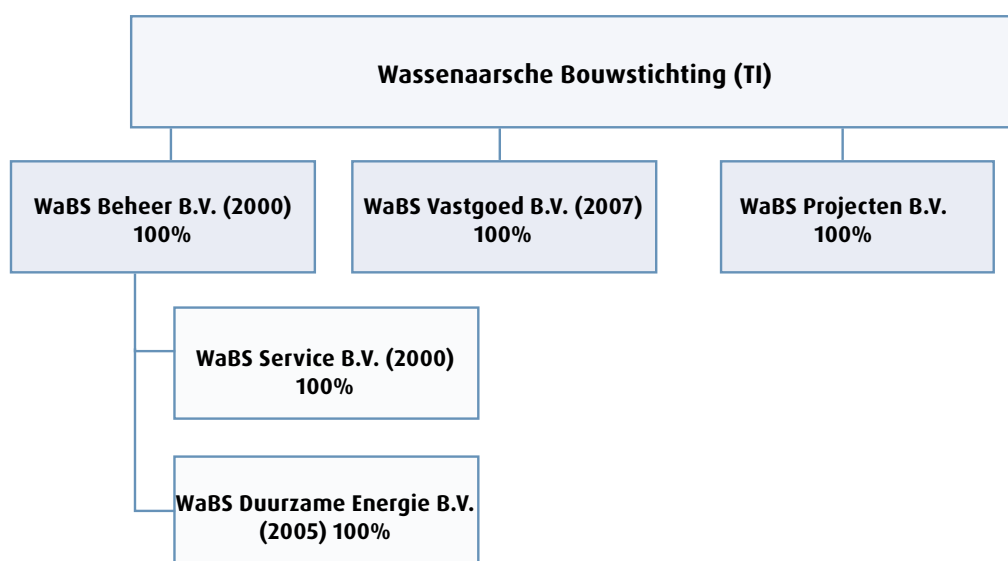
	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.013	41.106

De toename betreft 9 woningen die in 2022 zijn verkocht en getransporteerd, 5 woningen zijn teruggekocht en de waardeinstijging van al verkochte woningen onder voorwaarden. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 123 woningen per ultimo 2023 (2022: 119).

Deze woningen zijn verkocht met korting in combinatie met erfpacht. In de overeenkomst is de verplichting opgenomen dat de Wassenaarsche Bouwstichting de woningen terugkoopt.

13 Verbindingen

Met het oog op het brede werk van onze organisatie én de aangescherpte regels voor het werkgebied van corporaties voert de Wassaenaarsche Bouwstichting een beleid waarbij activiteiten die niet direct te maken hebben met verhuur van sociale woningen aan de doelgroep in afzonderlijke rechtspersonen worden ondergebracht. In 2000 is daartoe WaBS Beheer B.V. opgericht, een holding waaronder de bedrijven vallen die dienstverlenende activiteiten aan anderen dan de doelgroep uitvoeren. In 2007 is daar in het kader van de afspraken met de Belastingdienst over vennootschapsbelasting (vaststellingsovereenkomst), WaBS Vastgoed B.V. bijgekomen en in datzelfde kader is in 2008 WaBS Projecten B.V. opgericht. De jaarrekening omvat de geconsolideerde cijfers van de Wassaenaarsche Bouwstichting als geheel, inclusief deelnemingen. De financiële relaties tussen de Wassaenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen zijn beperkt tot storting van het aandelenkapitaal en de onderlinge verrekeningen. In 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 2023 is één woning uit dit bezit verkocht. Eind 2023 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 31 woningen en 3 bedrijfspanden.

- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2023 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 2023 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-installatie te kunnen onderbrengen. Hierin hebben in 2023 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	13.990.349	12.240	109.889	112.114	268
Resultaat voor belasting	732.550	-283	10.222	15.417	-666
Reserves	3.861.182	-5.760	-112.844	-54.144	-20.652
Jaaromzet excl. verkopen	426.089	0	25.861	25.861	0
Rekening-courant	-90.162	11.971	-6.475	0	-2.920
Doorberekende kosten 1	1.530	102	4.284	6.687	485

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 2023 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2023 € 2.830.000 (2022 € 3.260.000) bedraagt. Voor inzicht in de financiële resultaten en vermogens van de afzonderlijke B.V.'s zijn afzonderlijke jaarrekeningen opgesteld en samenstelverklaringen afgegeven.

14 Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties kennen sinds 1 januari 2008 een integrale belastingplicht. Tot 1-1-2023 hadden corporaties, en ook de Wassenaarsche Bouwstichting, een Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst. Hierin was vastgelegd hoe corporatie en Belastingdienst om gaan met verschillende fiscale vraagstukken. De Belastingdienst heeft deze overeenkomst eenzijdig opgezegd. Hieronder in het kort de gevolgen hiervan voor de Wassenaarsche Bouwstichting. Een aantal regelingen zijn nog niet duidelijk, maar de gevolgen voor de Wassenaarsche Bouwstichting zijn beperkt.

Gevolgen opzeggen VSO door Belastingdienst

Op 9 november 2022 is het bericht naar buiten gekomen dat de Belastingdienst VS02 en VS02a per 1 januari 2023 zal opzeggen. De opzegging heeft gevolgen voor de aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2023. Voor een aantal onderwerpen in de vennootschapsbelasting geeft de Belastingdienst in de brief haar visie op de behandeling vanaf 1 januari 2023. Hieronder de voornaamste gevolgen van de opzegging van de opzegging van VS02 voor de Wassenaarsche Bouwstichting:

- De eenheden die in het verleden zijn afgewaardeerd als gevolg van de gedaalde WOZ-waarde en waarvan de eerdere afwaardering per 1 januari 2023 nog niet in het geheel is teruggenomen, moeten worden gewaardeerd op de bedrijfswaarde volgens goed koopmansgebruik. WABS heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2022 de gehele terugname van de afwaardering verwerkt. De wijziging heeft daardoor geen effect in de fiscale positie 2023.
- Met betrekking tot de verwerking van ongerealiseerde verliezen uit tussenvormen verkopen (o.a. Slimmer Kopen en Koopgarant) die ultimo 2022 op de balans zijn gewaardeerd, moet de keuze worden gemaakt om de regeling vanuit VS02 ook ná 1 januari 2023 te blijven toepassen op eenheden die vóór 1 januari 2023 als tussenvorm zijn verkocht en ultimo 2022 nog niet zijn teruggekocht. De alternatieve keuze kan zijn om de per 1 januari 2023 aanwezige ongerealiseerde verliezen in het fiscale resultaat 2023 te verwerken in plaats van op moment van terugkoop. Als die alternatieve keuze wordt gemaakt dient naar de mening van de Belastingdienst tegelijkertijd ook het recht op waardestijging tot 1 januari 2023 te worden verantwoord. WABS heeft er voor gekozen om de wijze van verwerken zoals opgenomen in de aangiften tot en met 2022 ook vanaf 1 januari 2023 in stand te laten.

- De gemengde projectenregeling in VS02 regelt de toerekening van grondkosten bij een gemengd project. Gezien het belang is er een overgangsregeling voor gemengde projectenovereengekomen, waarbij de regeling zal gelden tot en met 31 december 2025. Dit houdt kort gezegd in dat in beginsel eenzelfde regeling van toepassing is als onder VS02 (tenzij nieuwe of onvoorziene ontwikkelingen), met uitzondering van de expliciete bepaling dat de corporatie bij het gehele gemengde project moet participeren, tot en met de (op)levering van de woningen. Ook is er een nieuwe bepaling opgenomen over de kwalificatie van kavelverkoop binnen een gemengd project.

Gedurende 2023 heeft WABS het project 'Poortlaan/Ridderlaan' onderhanden. Dit project kwalificeert als een gemengd project. Dit project wordt in 2024 opgeleverd. Doordat de gemengd projectenregeling uit de VSO blijft gelden tot en met 31 december 2025 is bij de berekening van het projectresultaat 2023 rekening gehouden met deze regeling

In 2023 is de fiscale aangifte 2021 gedaan met een totaal belastbare winst van € 3,8 mln. en € 0,9 mln. te betalen Vpb. vennootschapsbelasting. De aanslagen voor de Wassenaarsche Bouwstichting zijn tot en met 2020 definitief opgelegd. De aangifte 2022 wordt in voorjaar 2024 ingediend. De fiscale winst voor 2022 bedraagt ca. € 5,5 mln. met een Vpb-last van € 1,4 mln.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in 2023 bezwaar ingediend tegen de aanslagen 2019 en 2020. Het bezwaar tegen de aanslag 2019 gaat over de hoogte van de dotatie aan de herinvesteringsreserve van verkochte woningen die in het verleden zijn afgewaardeerd. In december 2023 heeft de Belastingdienst laten weten aan het bezwaar tegemoet te komen. In maart 2024 heeft de Belastingdienst dat de aanslag definitief is aangepast. WBS kan een teruggave van € 13.000 verwachten.

Het bezwaar tegen de aanslag 2020 gaat over de verwerking van de renovatie-uitgaven in de complexen in Kerkehout. In de aangifte 2020 zijn deze uitgaven volledig als investering aangemerkt. Nadere fiscale beoordeling welke uitgaven kwalificeren als verbeteruitgave en welke als aftrekbaar onderhoud heeft geleid tot het verzoek de aangifte 2020 aan te passen. Na aanvullende bedragen heeft de inspecteur in maart 2024 laten weten de zienswijze van WBS te volgen. Dit zal leiden tot een teruggaaf van de betaalde Vpb 2020 van ca. € 750.000.

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. Gevormde fiscale herinvesteringsreserve
5. ATAD renteaftrekbepanking
6. 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 2023 weer.

	€
Acute belastingdruk 2023	1.637.256
Aanpassingen i.v.m. vorige boekjaren	-8.260
Mutatie belastinglatentie	254.899
Totaal vennootschapsbelasting	1.883.895

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting.
De voorlopige aanslag 2023 bedroeg € 1.773.581.

15 Governanceverslag

Dit verslag is in februari 2024 opgesteld door de Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting 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(s), commissarissen en stakeholders zich tot elkaar verhouden. We volgen de Governancecode Woningcorporaties en voldoen aan de normen met inachtneming van 'comply or explain'.

De stichting wordt geleid en vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, die verantwoordelijk is voor de organisatie en de strategie. 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. De Raad en de bestuurder werken samen op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Ze streven naar een goede communicatie, een open dialoog en het gezamenlijk bespreken van dilemma's. Ze zijn zich bewust van hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor goed bestuur en goed toezicht, waarbij ze ieder hun eigen rol vervullen.

Hieronder doet de Raad verslag over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de Raad en hoe wij als Raad terugkijken op 2023.

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.

De samenstelling van de Raad per 31 december 2023 is als volgt, met vermelding van de hoofd- en nevenfuncties van de leden in 2023:

1. drs. M.A.A. de Graaf-Krüger (1974) (v), voorzitter
1e benoeming 12 november 2018, herbenoemd m.i.v. 1 november 2022, aftredend 2026
– *directeur eigenaar Speakers Academy*
– *penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen*
2. D.J.N.M. Curfs (1970) (v)
1e benoeming 17 maart 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
– *voorzitter RvT Rataplan*
– *voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweide groep*

3. mr. A.T. Uçar (1976) (m) (commissaris op voordracht van de huurdersvereniging)
1e benoeming 27 september 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
 - 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) (commissaris op voordracht van de huurdersvereniging)
1e benoeming m.i.v. 1 november 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
 - adviseur *LUMC*
 - reserveofficier *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.

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

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. De Raad kent ruimte voor vijf leden maar vooralsnog is de Raad van mening dat in de huidige samenstelling en in het licht van de omvang van de organisatie de vierhoofdige Raad volstaat voor de voorliggende taken.

De Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting kent 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 adviseren en 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 en mevrouw De Graaf, voorzitter van de Raad, is lid van de remuneratiecommissie.

De heer Griffioen is voorzitter van de auditcommissie en de heer Uçar is lid van de auditcommissie.



Wat doet de Raad van Commissarissen?

In de toezichtvisie van de Wassenaarsche Bouwstichting is vastgelegd hoe wij als Raad naar intern toezicht kijken. In 2024 wordt de toezichtvisie opnieuw besproken en tegen het licht gehouden. De toezichtvisie 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 van Commissarissen oog voor belangrijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen.

Het voldoen aan wet- en regelgeving is een belangrijk punt van aandacht. De Woningwet, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Net zo belangrijk zijn de afwegingen die gemaakt moeten worden tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke ambities. Een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, de financiële gezondheid van de eigen organisatie, een prettige werkomgeving en een goede relatie met de diverse samenwerkingspartners en stakeholders zijn samen de basis voor de resultaten van de Wassenaarsche Bouwstichting.

Wij onderhouden met de Wassenaarsche Bouwstichting goed contact met beide externe toezichthouders. Deze terugkoppeling over 2023 is constructief en 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.

Sinds het verslagjaar 2021 hebben wij gekozen om verslag te doen aan de hand van de brede toezichthoudende rol en enkele specifieke thema's. Hier is ook dit jaar opnieuw voor gekozen.

Permanente educatie

De leden van de RvC hebben voldaan aan de nascholingsverplichting van vijf permanente educatiepunten in 2023, naar rato van de benoemingsperiode. Aan hen is gevraagd het aantal behaalde PE-punten op te geven. Als er meer punten zijn behaald dan nodig in een jaar, is/wordt het overschot, met een maximum van vijf punten, meegenomen naar het volgende jaar.

Behaalde en benodigde PE punten RvC Wassenaarsche Bouwstichting

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot/tekort			Toelichting
	2023	2023	2022	Voldaan*	2023	
Marie-Leontine de Graaf	5	2	15	Ja	5	
Desiree Curfs	5	7	5	Ja	5	
Dimitri Griffioen	5	5	37	Ja	5	
Tarik Uçar	5	12	0	Ja	5	

De bestuurder van de corporatie is ook verplicht tot Permanente Educatie. Zij moet 36 punten per jaar behalen (of 108 per 3 jaar). De huidige bestuurder I. Desumma heeft in 2023, 2 maanden in dienst, 2 punten behaald.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Het jaar 2023 wordt gekenmerkt door twee keer een wisseling van bestuurder.

Op 30 maart 2023 is er afscheid genomen van de heer Ad Zopfi als directeur-bestuurder. De heer Zopfi heeft zich gedurende ruim een kwart eeuw ingezet voor behoud van vele iconische monumentale panden in Wassenaar, voor uitbreiding van de portefeuille van de Wassenaarsche Bouwstichting en vooral voor alle woningzoekenden en huurders van de Wassenaarsche Bouwstichting. Op 30 maart 2023 is er, in de Warenaar, afscheid genomen van de heer Zopfi, waarbij hij van burgemeester De Lange de gemeentelijke legpenning heeft ontvangen.

Met het vertrek van de heer Zopfi waren er grote schoenen te vullen, vanwege zijn lange betrokkenheid. Ondanks meerdere kandidaten en diverse sollicitatiegesprekken onder begeleiding van het searchbureau VOOR heeft dit in de eerste ronde geen benoembare kandidaat opgeleverd. Zodoende is er gekozen voor de benoeming van de interim-directeur-bestuurder, de heer Sicco Timmerman. De heer Timmerman is 1 april gestart.



Hierna is gestart met het opnieuw werven van een directeur-bestuurder in samenwerking met searchbureau VOOR. VOOR heeft aan de Raad zeven nieuwe kandidaten voorgedragen. Daarvan hebben vier kandidaten een gesprek gehad met de Raad. Uit deze gesprekken zijn twee kandidaten voorgedragen voor gesprekken met de voor de gelegenheid samengestelde commissies (Huurders & MT/personeelsvertegenwoordiging). Na afloop van de gesprekken heeft de Raad de bevindingen opgehaald bij de commissies en zijn op beide kandidaten hele positieve feedback ontvangen, waarbij overall een duidelijke voorkeur is uitgesproken voor mevrouw Isis Desumma. Mede met dank aan de Autoriteit wonen voor de spoedige beoordeling van de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van mevrouw Desumma, is mevrouw Desumma benoemd als directeur-bestuurder van de Wassenaarsche Bouwstichting per 1 november 2023.

Gedurende het jaar na het vertrek van de heer Zopfi heeft de Raad dicht bij de organisatie gestaan dan wellicht gebruikelijk om de toezichhoudende rol zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren. Met de aanwezigheid van een interim-directeur-bestuurder is er een gevoel ontstaan bij de Raad dat zij te weinig geïnformeerd is over lopende zaken. Zodoende is er een interventie geweest waarbij de Raad gedurende ca. 3 maanden naast de contacten met de interim-directeur-bestuurder intensiever contact heeft onderhouden met het MT.

Going en growing concern

In 2023 stond het vinden van een goede nieuwe directeur-bestuurder centraal; een directeur-bestuurder die past bij de ambities van de Wassenaarsche Bouwstichting. De stichting heeft een groeiambitie, om zo in de toekomst een sterke en betrouwbare partij te kunnen blijven. Om een bijdrage te kunnen leveren aan de huidige en toekomstige volkshuisvestelijke vraag. De sector kent grote uitdagingen, zoals het (regionale) woningtekort, het gebrek aan grond/ontwikkelposities, stijgende bouwkosten, groeiende ambitie ten aanzien van verduurzaming, krapte op de arbeidsmarkt en de toenemende regel- resp. verantwoordingsdruk. Ook zien we de huurders veranderende, met een groeiend aantal mensen met specifieke woon- en zorgbehoeften, Net als in voorgaande jaren staat het belang van huidige en toekomstige huurders centraal.



Aanspreekbaarheid

In november 2022 is de laatste stakeholdersbijeenkomst geweest. In 2024 worden diverse stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd in het kader van het nieuwe ondernemingsplan. Gedurende 2023 is vooral met de huurdersvereniging en met het MT (plus een aantal keer de personeelsvertegenwoordiging) frequent contact geweest, o.a. over het functieprofiel van de te werven bestuurder, rond de gesprekken met de verschillende kandidaten maar ook rond meer reguliere vraagstukken. Bij elke vergadering van de huurdersvereniging is één van de huurderscommissarissen aanwezig geweest als toehoorder. In de periode dat de Wassenaarsche Bouwstichting een interim-directeur-bestuurder had, heeft één van de leden van Raad een aantal vergaderingen met het MT bijgewoond. Zichtbaarheid als Raad hebben we vooral ook gehad tijdens het afscheid van Ad Zopfi. Juist informele gelegenheden lenen zich goed om relaties (zowel lokale politici, ambtenaren, huurders als bijvoorbeeld toeleveranciers) aan te halen. Punt van aandacht blijft wel scherp blijven op elkaar tijdig informeren.

Integriteit

Voor je het weet is integriteit vanzelfsprekend, totdat dit het plots niet is. Daarom maakt de Raad integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen bespreekbaar, incl. de wijze waarop eventuele vraagstukken bespreekbaar gemaakt kunnen worden. Dit was ook een onderdeel van de jaarlijkse evaluatie.

In juni 2023 was er in de media veel aandacht voor het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Vanzelfsprekend een moment opnieuw te checken wat eerder al was afgestemd. Dit heeft bij de Wassenaarsche Bouwstichting ook niet tot ongemakkelijke situaties geleid. Geen van de leden van de Raad of de bestuurder verhuurt commercieel woningen of kantoren e/o heeft een (neven) functie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Zelfevaluatie

De Raad doet eens per jaar een zelfevaluatie. Voor de zelfevaluatie in december 2023 is daarbij gebruik gemaakt van de survey VTW ZelfevaluatieOnline. De Raad heeft een constructief gesprek gevoerd over de resultaten. Hierbij is gereflecteerd op het hele jaar en de individuele rolinvulling. Naast de jaarlijkse zelfevaluatie is er voor elke RvC-vergadering een korte voorbespreking en na afloop een nabespreking. Tijdens beide momenten is dit een overleg zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De Raad heeft geconcludeerd dat iedereen onafhankelijk denkt en zijn/haar mening resp. vragen deelt. Niemand voelt zich geremd om zaken bespreekbaar te maken, toch blijft het niet vanzelfsprekend. Hier zullen de leden van de Raad in 2024 elkaar ook scherp op houden. In 2024 zal de zelfevaluatie worden uitgevoerd onder leiding van een externe deskundige.

Vergaderingen

De Raad is in 2023 7 keer formeel bij elkaar gekomen samen met de bestuurder.

De auditcommissie is 4 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 meermaals met de verschillende directeur-bestuurders gesproken over de inzet, resultaten en toekomst. Door de vele wisselingen van directeur-bestuurder was dit minder gestructureerd dan wenselijk. Met de komst van mevrouw Desumma is de verwachting dat het overleg met de remuneratiecommissie weer meer gestructureerd en gedocumenteerd zal worden.

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

Mei 2023:

- Jaarrekening 2022 WABS Vastgoed
- Jaarrekening 2022 WABS Projecten
- Jaarrekening 2022 WABS Beheer
- Jaarrekening 2022 WABS Services
- Jaarrekening 2022 WABS Duurzame Energie
- Jaarrekening 2022 Wassenaarsche Bouwstichting
- Concept accountantsverslag Baker Tilly
- Concept accountantsverklaring Baker Tilly
- Memo resultaatbestemming 2022
- Overzicht notulen Wabs Beheer, Wabs Services, Wabs Duurzame energie

Juli 2023:

- Stand van zaken vergadertool
- Honorering RvC 2023
- Opleiding RvC 2023
- Opdrachtverstrekking continuering accountant Baker Tilly
- Bod Gemeente Wassenaar
- Bod Gemeente Westland
- Investeringsbesluit Groot onderhoud Burgemeester Hoogeboomstraat
- Terugkoppeling vergadering HVW
- Reflectie 3 maanden WABS door ST
- Werving en selectie traject directeur-bestuurder
- Teertiaalrapportage



September 2023:

- Huurverhoging 2024 & financiële kaders MJP (ter bespreking)
- Invulling onderwerpen Najaarsconferentie WABS d.d. wo 29/11/2023
- Geüpdatete statuten
- Verstrekking opdracht Jaarcontrole 2024 BakerTilly
- Ontwikkelingen:
 - volkshuisvesting Haaglanden (o.a. 'WoonInvest-heffing')
 - volkshuisvesting Wassenaar & Westland (o.a. Flexwoningen, prestatieafspraken)
- huurders (o.a. servicekosten (groenonderhoud, administratiekosten), huurderskoepel)
- WABS (o.a. organisatieontwikkeling, HRM, cultuur)
- RvC (o.a. zelfevaluatie, vastgoedbezit t.b.v. commerciële doeleinden, PE)

November 2023:

- Bekrachtigen benoeming I. Desumma
- Controleplan boekjaar 2023
- Conceptbegroting 2024
- Tertiaalrapportage 2
- Jaarplanning RvC, MT, AC
- Aanpassen Statuten WABS
- Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit
- PE-punten RvC en bestuur



Bezoldiging RvC

De Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting regelt de bezoldigingsklassen van de corporatie. De bezoldigingsklasse voor Wassenaarsche Bouwstichting is E.

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) adviseert de vergoedingen te maximaliseren op 7,5% (leden) en 11,5% (voorzitter) van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurders. De WNT-norm gaat uit van 10% voor leden en 15% voor de voorzitter van het toepasselijke bezoldigingsmaximum. De honorering van de RvC is gebaseerd op het VTW-advies.

Honorering RvC-leden (de vermelde bedragen zijn jaarbedragen):

Naam	2023
M.A.A. de Graaf-Krüger (voorzitter)	€ 19.560
D.J.M.N. Curfs	€ 13.040
T. Uçar	€ 13.040
D. Griffioen	€ 13.040

De bezoldiging van D. Griffioen komt volledig ten gunste van het Leids Universitair Medisch Centrum.

De vergoedingen zijn daarmee gelijk aan de maximaal toegestane bedragen van de VTW-norm, maar lager dan de WNT-norm. In de jaarrekening is de volledige verantwoording ten aanzien van de WNT opgenomen.

16 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, 24 juni 2024

Mevr. I. Desumma
directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad bij het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de door de directeur-bestuurder voorgelegde jaarstukken 2023. 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, 24 juni 2024

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

Mevr. D.J.N.M. Curfs

Dhr. A.T. Uçar

Dhr. D. Griffioen



Verkorte Jaarrekening 2023

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	566.742	603.943
DAEB-vastgoed in exploitatie	397.775	428.379
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	125.000	133.506
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.013	41.107
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.954	951
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.111	3.286
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	0	0
Vlottende activa	3.201	1.919
Voorraden	84	65
Voorraad bestemd voor verkoop	3.117	1.854
Vorderingen	1.278	2.070
Huurdebiteuren	134	99
Overige vorderingen en overlopende activa	1.144	1.971
Onderhanden projecten	0	345
Liquide middelen	9.340	11.820
Totaal	583.673	623.382

Balans na resultaat bestemming (x € 1.000)		31-12-2023	31-12-2022
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		275.295	310.734
Overige reserves		54,926	55.963
Totaal groepsvermogen		330.221	366.697
Voorzieningen			
		895	4.294
Langlopende schulden			
		237.471	232.179
Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		37.740	38.299
Leningen kredietinstellingen		199.731	193.880
Kortlopende schulden			
		15.086	21.135
Schulden kredietinstellingen		9.150	13.308
Onderhanden projecten		941	0
Schulden leveranciers		1.527	804
Belastingen en premie sociale verzekeringen		976	2.3875
Overlopende passiva		2.492	3.715
Totaal		583.673	623.382

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 in overeenstemming met 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 waarderen 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 2023 zijn dat per saldo, verkopen minus terugkopen, 3 woningen waarmee het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden 123 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. Ook is het elektrische wagenpark hierin opgenomen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Door de gestegen W0Z-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.

Voorraden

Betreft de voorraad materiaal en woningen bestemd voor verkoop.

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Te veel betaalde vennootschapsbelasting.

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 31-12-2022	310.734	55.963	366.697
Resultaat 2023	-35.440	-1.037	-36.477
Stand 31-12-2023	275.294	54.926	330.220

Voorziening

De voorziening bestaat uit de voorziening passieve belastinglatentie à € 895.000. Deze is contant gewaardeerd.

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Dit betreft leningen met een looptijd langer dan een jaar. Alle leningen worden geborgd via het WSW.

Ook is hier het agio van de overgenomen leningen (€ 67,3 mln.) in opgenomen. In verband met het obligo is een op te nemen leningovereenkomst 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)	31-12-2023	31-12-2022
Transitorische rente	1.618	1.639
Vooruit ontvangen huur	215	210
Overige	659	1.866
	2.492	3.715

Winst- en verliesrekening 2023

	Verslag 2023	Verslag 2022
Huuropbrengsten	20.590	20.507
Opbrengsten servicecontracten	717	739
Lasten servicecontracten	-706	- 702
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.699	- 1.913
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.056	- 7.319
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.294	- 3.016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.552	8.295
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	1.275	0
Toegerekende organisatiekosten	-152	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-939	- 41
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	184	- 41
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.372	8.156
Uitgaven verkocht in ontwikkeling	-1.148	-6.903
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	224	1.253
Overige waardeveranderingen	0	-9.323
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.125	-36.677
Niet gerealiseerde waardeveranderingen Verkocht onder Voorwaarden	-528	- 432
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.653	- 46.431
Opbrengst overige activiteiten	140	112
Kosten overige activiteiten	-60	- 39
Netto resultaat overige activiteiten	80	73
Overige organisatiekosten	-422	- 499
Leefbaarheid	-133	- 36
Bedrijfsresultaat	-33.168	- 37.386
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	2.901	2.899
Rente lasten en soortgelijke kosten	-4.325	- 4.291
Saldo financiële baten en lasten	-1.424	- 1.392
Resultaat voor belastingen	-34.592	- 38.778
Belastingresultaat	-1.884	- 201
Resultaat na belastingen	-36.476	- 38.979
Aandeel in resultaat van deelnemingen	60	0
Groepsresultaat	-36.477	- 38.979

Toelichting op de Winst- en verliesrekening

Op basis van de herziende woningwet en RJ 645, presenteert de Wassenaarsche Bouwstichting haar Winst- en verliesrekening volgens het functionele model. 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 nettohuur is ten opzichte van 2022 gewijzigd als gevolg van de huuraanpassing als gevolg van mutatie, verbeteringen en de individuele woningverkoop. Daarnaast heeft in 2023 een huurverlaging plaatsgevonden voor de huurders die daarvoor in aanmerking kwamen.

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 € 3,5 mln. gestegen ten opzichte van 2022. Ruim € 2 miljoen komt voor rekening van grootschalige renovaties in de gemeente Westland. Een groot deel van deze renovaties wordt als onderhoud aangemerkt en ook zo verwerkt.

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 woningverkoop 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: -€ 39 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 2023. Ook 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 2022. Dit past ook in de landelijke trend meer uit te geven aan leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

In 2023 zijn de rentelasten iets gestegen door het aantrekken van 2 leningen. Per saldo is ook de hoofdsom leningen toegenomen.

Belastingresultaat

Het belastingresultaat bestaat uit een acute belastingdruk 2023 van € 1,6 mln. en de mutatie van de belastinglatenties.

Bijlage 1

Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2023	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	2,885	5.820.000	5.820.000	nov-24
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	0,27	4.200.000	4.200.000	dec-70
BNG	Fixe	4,855	5.500.000	5.500.000	aug-57
NWB	Fixe	4,115	2.813.437	2.813.437	okt-37
BNG	Fixe	4,823	12.000.000	12.000.000	sep-40
BNG	Fixe	5,022	2.927.383	2.927.383	jul-42
BNG	Fixe	4,864	2.000.000	2.000.000	okt-58
BNG	Fixe	4,864	2.500.000	2.500.000	okt-58
BNG	Annuïtair	5,532	8.107.436	2.970.489	jan-29
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	0,22	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
BNG	Fixe	2,952	5.000.000	5.000.000	Jun-73
BNG	Fixe	3,027	5.000.000	5.000.000	Jul-66
BNG	Fixe	3,417	5.000.000	5.000.000	Okt-33
			146.697.390	141.560.443	

Bijlage 2

Product-markt-combinaties	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4
	tuindorpen	betaalbare eengezins-woningen	bereikbare eengezins-woningen	jonge eengezins-woningen
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70	jaren 80/90
Wijken/buurt	Oostdorp	Zijlwatering	Duivenvoorde	Kerkehout
	Kerkehout	Kempenaar	Molenaar	Spinbaan
	Druivenbuurt	Duivenvoorde	Dr. Weeder	Weteringpark
	Burgm.buurt	Burgm.buurt	Burman	Kerkehorst
			Duivenvoorde	Amalia v. Solmsstraat
			Kievitstraat	Hofstraat
			Merelstraat	Valkehorst
				Tjalk
Totaal vastgoed in exploitatie				
Eenheden/woningen DAEB	840	261	16	107
Eenheden/woningen niet-DAEB	31	0	107	97
VoV-woningen	9	0	69	41
Huurniveau totaal (*1.000)/mnd.	490	168	100	151
Marktwaaarde (*1.000)	168.917	53.406	34.306	52.284
Beleidswaarde	92.306	32.145	24.601	28.657
Bezit Wassenaar/Leidschendam				
Aantal eenheden/woningen DAEB	575	205	2	57
Aantal eenheden/woningen niet-DAEB	31	0	107	72
Aantal woningen VoV	9	0	69	41
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	548	636	744	718
Huurniveau ultimo €/maand totaal	555	636	792	742
Marktwaaarde 1)	129.048	42.710	31.444	36.380
Beleidswaarde 1)	71.921	24.228	20.480	19.541
Bezit Westland				
Aantal eenheden/woningen DAEB	265	56	14	50
Aantal eenheden/woningen niet-DAEB	0	0	0	25
Huurniveau ultimo €/maand DAEB	582	666	733	701
Huurniveau ultimo €/maand totaal	582	666	949	738
Marktwaaarde Westland 1)	39.869	10.696	2.862	15.904
Beleidswaarde Westland 1)	18.956	8.404	1.992	9.116

Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
appartementen	Senioren woningen (incl. zorg)	bijzondere woon- voorzieningen	Overig	
jaren 60/90	jaren 70/00			
Havenstraat	Hillenaar	PG Hofje	BOG	
Molenweg	Luciehof	Ruysdaal	Parkeerpl.	
Zijlwatering	Molenweg	Beschermd Wonen 1	overige	
Duivenvoorde	Kloosterland	Beschermd Wonen 2		
Kerkehout	Ernst Casimir	AMA woning		
Nw Rijksdorp	Oosthof	Kerkstraat		
Weteringpark	Duivenvoorde	Rijksstrweg 358		
Gybelanthof	Sophieke Hoven	Goes 105		
Voorburg	Bonte Os			
Hofcampweg	Havenaer			
Polanenpark	Hunselaar			
Molenlaan	Dreessplein			
	Hooge Naald			
	Strigastraat			
396	501	133	0	2254
0	169	0	218	622
0	0	0	0	119
227	456	95	64	1.751
73.161	143.673	19.623	16.514	561.884
39.087	80.297	19.312	9.842	326.247
368	308	133	0	1.648
0	70	0	59	339
0	0	0	0	119
570	611	718		
570	673	718	303	
68.611	85.038	19.623	5.413	418.267
36.450	41.966	19.057	5.413	239.056
28	193	0	0	606
0	99	0	159	283
635	585			
635	692		288	
4.550	58.635		11.101	143.617
2.638	36.365		9.721	87.192

Bijlage 3

Boekjaar	2023	2022	2021	2020
----------	------	------	------	------

Vermogensontwikkeling (x € 1.000)

1	Totale vermogen	583.673	623.381	658.021	577.901
2	Eigen vermogen	330.221	366.697	405.677	329.752
3	Langlopende schulden	237.471	232.179	237.117	229.478

Resultaatontwikkeling (x € 1.000)

1	Huuropbrengsten	20.590	20.507	20.248	14.392
2	Bedrijfsresultaat	6.484	8.295	9.438	6.760
3	Rente e.d.	- 1.424	- 1.392	- 1.889	- 1.884
4	Jaarresultaat na belastingen	- 36.477	- 38.979	75.925	29.679
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	- 34.593	- 38.778	77.344	29.863

Omvang Eigendom en Beheer

1	Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	2.867	2.876	2.879	3.076
2	Beheerpanden	30	30	32	32

Waardering (x € 1 mln.)

1	Beleidswaarde	260	326	293	277
2	Marktwaaarde in verhuurde staat (woningen)	523	562	600	530

Financiële kengetallen

1	Rentabiliteit eigen vermogen	- 10,48	- 11,03	19,07	9,06
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	0,60	0,60	0,80	0,82
3	Rentabiliteit totaal vermogen	- 5,93	- 6,47	11,75	5,17
4	Solvabiliteit	56,6	58,6	61,7	57,1

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



Wassenaarsche
Bouwstichting

Kantoor Wassenaar

Starrenburglaan 1
2241 NA Wassenaar
T 070 511 46 90

www.wassenaarschebouwstichting.nl

Kantoor Naaldwijk

Laterastraat 10
2672 HE Naaldwijk
T 0174 23 13 00

www.wassenaarschebouwstichting.nl