



betrokken
en bereid



JAARVERSLAG 2008
Wassenaarsche Bouwstichting

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Governanceverslag	8
Sociaal verslag	14
Volkshuisvestingsverslag	18
- Verantwoording	18
- Beheer	24
- Investeren	31
- Renderen	33
- Financieel verslag	34
- Verbindingen	39
Verklaringen	42
Verkorte Jaarrekening 2008	45
Bijlagen	50



Inleiding

Betrokken en bereid; dat zijn twee van de typeringen welke de stakeholders ons hebben meegegeven tijdens het visitatietraject dat in het voorjaar van 2008 is afgesloten. Deze typeringen hebben wij als titel voor dit jaarverslag genomen omdat daarmee het beste onze inzet in 2008 wordt getypeerd. Wij zijn actief en direct betrokken bij veel initiatieven in onze omgeving. Wij willen veel doen, maar kunnen nog meer oppakken. De titel van ons jaarverslag kan worden beschouwd als een uitnodiging ons aan te spreken op die betrokkenheid en bereidheid en samen de handen uit de mouwen te steken.

In dit jaarverslag laten wij zien wat wij in 2008 van plan waren en wat wij hebben bereikt.

De corporatie heeft verschillende opdrachten. Aan de ene kant de opdracht om met inzet van onze voorraad doelgroepen te huisvesten en deze voorraad in technisch en maatschappelijk opzicht 'op peil' te houden en aan de andere kant de opdracht ons in te zetten voor nieuwe maatschappelijk gewenste projecten (woningen en maatschappelijk vastgoed). Tenslotte de opdracht die voor elke onderneming geldt: zorgvuldig met beschikbare (financiële) middelen om te gaan. Deze drie invalshoeken zijn in dit jaarverslag terug te vinden in de hoofdstukken beheren, investeren en renderen.

De uitdaging

In dit jaarverslag worden voor het eerst de effecten van het door het huidige kabinet ingezette beleid voor corporaties duidelijk en formeel zichtbaar. Het is het tweede jaar van het inflatievolgend huurbeleid, waardoor de inkomstenontwikkeling stagneert. Zonder bezuinigingen op de kosten neemt de brutomarge en daarmee de ruimte voor nieuw beleid af. Daarnaast hebben wij in 2008 voor het eerst bijgedragen aan de heffing voor de 'Prachtwijken van Vogelaar' en dienen wij voor het eerst vennootschapsbelasting te betalen over al onze activiteiten. Samen zijn deze twee posten goed voor een afdracht van € 263.000. Geld dat niet meer gebruikt kan worden om de financiering van

toekomstige investeringen te borgen. Op papier zijn corporaties vermogend, maar het geld 'zit in de stenen'. De afdrachten moeten met nieuw kapitaal of uit (extra) verkoopopbrengsten worden gefinancierd. Als gevolg van hogere financieringslasten en lagere huurinkomsten neemt de brutomarge verder af en gaat de corporatie 'interen'. Het lijkt een beetje op de wijze waarop hedgefondsen bedrijven uitmelken en dwingen tot uitverkoop en kostenbesparingen. In positieve zin kan dit bijdragen aan het 'lean & mean' houden van bedrijven. In negatieve zin kost het bedrijven vooral vermogen en zadelt het op met (te) grote schulden, waardoor ze er aan onder door kunnen gaan. Het kabinet heeft de afdracht van de corporaties echter nodig om de begroting rond te krijgen. De uitverkoop van de sociale huisvesting zal daarom nog wel even doorgaan.

Dezelfde regering vraagt de corporaties ook extra te investeren in: nieuwbouw, maatschappelijk vastgoed, de sociale structuur van wijken en energiebesparing. Tenslotte weigert deze regering een begin te maken met de aanpak van de knelpunten op de woningmarkt, zoals de grotere regionale verschillen (groei en krimp) en het uiteendrijven van markten voor koop en huur.

De tegenstrijdigheden in het regeringsbeleid zien wij als een uitdaging. Het is in deze omstandigheden evenwel niet eenvoudig op koers te blijven.

'Op papier zijn corporaties vermogend, maar het geld 'zit in de stenen'





Kredietcrisis en treasurybeleid

In de loop van 2008 is ook Nederland steeds meer in de greep geraakt van de wereldwijde kredietcrisis en de risico's die samenhangen met het omvallen van banken. Tot nu toe heeft dit ons niet geraakt. Wij hebben in 2008 geen problemen gehad met financiering.

Dat is natuurlijk te danken aan het solide karakter van de sector met de collegiale waarborgen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de achtervang van de overheid.

Maar ook het interne treasurybeleid draagt daar aan bij. Wij proberen met de financiering van onze activiteiten te anticiperen én flexibel te blijven. Dat beleid heeft in de afgelopen jaren nadrukkelijk z'n vruchten afgeworpen. Wij kijken wel met zorg naar de ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. Omdat ons treasurybeleid er op gericht is geen overliquiditeit te laten ontstaan, hebben wij geen beleggingen en dus ook geen beleggingsrisico's.

‘Wij proberen met de financiering van onze activiteiten te anticiperen op de ontwikkelingen in eigen portefeuille en de markt én flexibel te blijven’

In de loop van het jaar zijn wij het renterisico en het beschikbaarheidsrisico van financiering meer uit elkaar gaan trekken. Wij hebben behoefte aan het over langere tijd beheersen van de rente. Dat doen wij via rente-swaps. Dit biedt de ruimte pas geld aan te trekken op het moment dat het

echt nodig is. Dan kunnen wij kiezen voor looptijden die passen bij de marktontwikkelingen. Op dit moment is dat echt nodig omdat de beschikbaarheid van 'lang' geld beperkt en duur is. Deze ontwikkeling vraagt een grotere professionaliteit van de corporatie als het gaat om financiering.

Samen met onze externe adviseur kunnen wij daarop inspelen en de risico's in de hand houden.

Missie en visie

De Wassenaarsche Bouwstichting is een maatschappelijke ondernemer. De onderneming investeert duurzaam in het adequaat huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder huishoudens met een bijzondere woonvraag en/of hulp- of zorgvraag. Daarbij richt de onderneming zich in het bijzonder op huishoudens met een beperkt woonbudget. Daarnaast is de Wassenaarsche Bouwstichting in de brede zin actief op de woningmarkt, zelfstandig of in samenwerking met partners in wonen, welzijn en zorg, op een wijze welke bijdraagt aan de primaire doelstelling. Kwalitatief hoogwaardige producten en dienstverlening zijn daarbij uitgangspunt.

De missie kan in de volgende steekwoorden worden samengevat:

De Wassenaarsche Bouwstichting is: sociaal, herkenbaar, actief, aanspreekbaar, ondernemend

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt aan: wonen, welzijn en zorg, leefbaarheid, nieuwe woondiensten, kwaliteit

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt voor: ieder die huisvesting zoekt (huur/koop), met bijzondere aandacht voor huishoudens die steun behoeven bij het invullen van hun huisvesting (inkomen, zorg of begeleiding).



Governance- verslag

Governance en toezicht staan de laatste jaren sterk in de belangstelling. Daarbij gaat het niet alleen over het belang van goede governance, maar ook over incidenten en waar verantwoordelijkheden liggen. Governanceregels zijn belangrijk, maar gemakkelijk te onderschrijven.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de Aedescode en bijbehorende governanceregels onderschreven, maar daar houdt het natuurlijk niet bij op. Het gaat ook over de mate waarin die regels 'leven' en in de praktijk worden nageleefd. Dat is een kwestie van persoonlijke inzet en verantwoordelijkheid van bestuurder en commissarissen én een cultuur waarin dit kan worden besproken, geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting gebeurt dit en is de raad zich zeer bewust van zijn rol daarin.

De Wassenaarsche Bouwstichting onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. In 2008 hebben zich geen uitzonderingen op de codes voorgedaan anders dan hierna vermeld.

De benoemingstermijn van het bestuur is formeel niet beperkt tot 4 jaar zoals wordt voorgeschreven in de governancecode. De herbenoeming van leden van de raad is statutair niet beperkt tot maximaal 3 termijnen van 4 jaar, doch in 2001 is vastgesteld dat de benoeming beperkt blijft tot in principe 2 en maximaal 3 termijnen. Het rooster van aftreden voorziet hierin.

De raad kent geen remuneratiecommissie.

Integriteit

Integriteit in de corporatiesector, maar ook daarbuiten is (altijd) actueel. De laatste maanden staat het onderwerp door enkele incidenten nog meer in de schijnwerpers. Binnen de Wassenaarsche Bouwstichting zijn al jaren integriteitregels schriftelijk vastgesteld. Eind 2008 zijn de regels geactualiseerd en uitgebreid met een 'klokkenluidersregeling'. Voor de Raad van Commissarissen is dit onderwerp een aandachtspunt dat ook tijdens de vergaderingen van de raad terugkomt. Vooruitlopend op de integrale risico-analyse heeft de raad begin 2009 een beknopte analyse van het integriteit-beleid gemaakt en besproken.

Bestuur

Het bestuur van de corporatie wordt gevormd door de heer A.M. Zopfi (53 jaar). De heer Zopfi is sedert 1 maart 1996 in dienst als directeur en sedert 17 juni 1997 als bestuurder. De benoeming is voor onbepaalde tijd. Jaarlijks worden doelstellingen voor het volgende jaar vastgesteld op basis waarvan het functioneren van de directeur-bestuurder wordt geëvalueerd.

De beloning voor 2008 is voor 20% gebaseerd op de behaalde resultaten. Het hele beloningspakket van de directeur-bestuurder is overeenkomstig de Commissie Arbeidsvoorwaarden Statutair Directeur Woningcorporatie vastgesteld en past in functiegroep E. Naast het vaste en variabele salaris gebruikt de directeur-bestuurder een door het bedrijf ter beschikking gestelde auto. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten. Er is geen plicht tot publicatie in het kader van de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens

In 2008 hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan tussen de corporatie en de directeur-bestuurder zoals beschreven in artikel II.3 van de governancecode.

De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn verantwoordelijkheid en heeft in het kader van de verslaglegging zonder voorbehoud een 'in control'-verklaring ondertekend welke is opgenomen in het dossier van de accountant.

Raad van Commissarissen

De raad heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De raad staat het bestuur met raad ter zijde.

De raad vult deze taak in door tenminste elk kwartaal te vergaderen met het bestuur, belangrijke bestuursbesluiten zoals omschreven in de statuten en de governancecode goed te keuren, kennis te nemen van interne (management) rapportages en deze zonedig te bespreken en jaarlijks te overleggen met de ondernemingsraad en de accountant. Het reglement van de raad is gepubliceerd op de website.



Samenstelling

De raad bestaat uit vijf personen. In 2008 zijn twee leden van de raad te weten mevrouw Everard-Timisela en de heer Poldervaart conform het rooster afgetreden. Zij waren respectievelijk 7 en 14 jaar lid van de raad. In de ontstane vacatures is voorzien met de voordracht en benoeming van respectievelijk de heren Römer en Van Rij.

De vacature van mevrouw Everard betrof een lid benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. De heer Römer is dan ook op (bindende) voordracht van de huurdersvereniging benoemd. Beide voordrachten zijn – nadat de raad de profielen en de procedure heeft vastgesteld - vanuit de raad voorbereid en begeleid door een commissie bestaande uit de heren Poldervaart en Van den

Heuvel. Daarbij is gebruik gemaakt van een groslijst met potentiële kandidaten. Alvorens tot voordracht over te gaan hebben met verschillende kandidaten gesprekken plaatsgevonden.

De samenstelling van de Raad eind 2008 is als volgt:

Naam	M/V	Huidige maatschappelijke functie	Functie Raad van Commissarissen	Geboortedatum	Benoemd	Her-benoemd	Aftredend
drs. P.H. Schoute ¹⁾	m	zelfstandig adviseur	voorzitter	26-04-1942	01-11-2007		2011
drs. M.L.A. van Rij	m	partner belastingadvies kantoor	vice-voorzitter	25-10-1960	01-11-2008		2012
drs. A.M.A. van den Heuvel	m	zelfstandig adviseur en ondernemer	lid op voordracht huurdersvereniging	04-07-1955	20-06-1997	2005	2009
mr. P.C. Römer ²⁾	m	raadsheer gerechtshof Amsterdam	lid op voordracht huurdersvereniging	30-08-1958	01-05-2008		2012
ing. Th.A.M. van Leeuwen ³⁾	m	ondernemer	lid	25-06-1937	01-10-2001	2005	2009

* Relevante nevenfuncties: ¹⁾ voorzitter Raad van Toezicht SLS Wonen tot 2009, ²⁾ voorzitter bestuur SWOW en ³⁾ voorzitter Raad van Toezicht SWZ.

De leden van de raad zijn onafhankelijk. In 2008 hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan tussen de corporatie een van de leden van de raad.

Auditcommissie

In 2008 vormden de leden Poldervaart en Van den Heuvel het auditcommissie. Met de benoeming van de heer Van Rij is deze in de plaats van de heer Poldervaart toegetreden tot het auditcommissie. Dit commissie bespreekt de begroting en het jaarverslag van de Wassenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen met het bestuur en de accountant(s). Daarnaast besteedt het auditcommissie aandacht aan (de kwaliteit van) de prognoses en de financiële plannen (liquiditeiten, leningen en rentebeheersing).

Beloning

De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden en is niet gerelateerd aan de prestaties van de Wassenaarsche Bouwstichting. De adviesregeling honorering toezicht-houders in woningcorporaties is als basis genomen voor de bepaling van de vergoedingen. Per saldo is in 2008 aan vergoedingen uitbetaald € 29.200.

Evaluatie

Vanwege wisselingen in de samenstelling van de raad, heeft de raad in 2008 afgezien van een uitgebreide zelfevaluatie. De raad bespreekt jaarlijks de prestaties van de directeur en stelt zijn beloning vast.

Werkwijze

De raad stelt zich tot taak een oordeel te vormen over het risicomanagement binnen de corporatie. Het bestuur is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen en voor het managen van strategische, financiële en operationele risico's.

De interne controle is gericht op het naleven en correct uitvoeren van interne instructies. Bij de controle door de accountant is in 2008 extra aandacht besteed aan procedures rondom projecten. In 2009 wordt een update gemaakt van de risico-inventarisatie uit 2006. De raad kan desgevraagd zelfstandig door de controller worden geïnformeerd over risicobeheersing.

Het beleidsplan 2006-2010: 'Sociaal, actief, ondernemen en samenwerken in Wassenaar' is de basis van de huidige strategie van de Wassenaarsche Bouwstichting. Dit beleidsplan wordt in de loop van 2009 vernieuwd. De raad neemt kennis van alle besluiten op bestuurlijk niveau via verslagen en volgt de voortgang via kwartaalrapportages die standaard worden besproken tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Toezicht op deelnemingen

In het toezicht op de deelnemingen van de corporatie is voorzien doordat bestuur en raad van de corporatie en de 100% deelnemingen (WaBS Beheer BV (geconsolideerd), WaBS Vastgoed BV en WaBS Projecten BV) gelijk aan elkaar zijn en de bevoegdheden overeenstemmen. Begroting en jaarrekening van deze deelnemingen worden besproken in het auditcommittee en door de raad goedgekeurd. De deelnemingen worden geconsolideerd.

Vergaderingen

De raad heeft in 2008 vijf keer vergaderd. Daarnaast heeft de voorzitter afzonderlijke gesprekken met de directeur-bestuurder ter voorbereiding van de vergaderingen. Waar nodig worden belangrijke onderwerpen en besluiten verkennend met elkaar besproken. Begroting en jaarrekening worden uitgebreid besproken in het auditcommittee van de raad en vervolgens in de voltallige raad goedgekeurd. Bij de besprekingen over de jaarrekening staat de managementletter op de agenda en is de accountant aanwezig. De raad (her)benoemt jaarlijks de accountant. De raad heeft in 2008 de oprichting van WaBS Projecten BV goedgekeurd. Deze BV is een uitvloeisel van VSO I. De BV is met name opgericht om (gemengde) (ver)nieuwbouwprojecten in onder te

In 2008 is tijdens de vergaderingen aandacht besteed aan:

- visitatie
- stakeholdersbijeenkomst
- prognoses
- projecten, w.o. de eigen brochure 'bouwen voor starters'
- wijkplan Oostdorp
- Aedex/IPD
- Aedescode en governancecode
- brieven ministerie van VROM en CFV inzake salariëring, prestatieoordeel, continuïteitsoordeel en corporatie in perspectief
- volkshuisvestelijke ontwikkelingen en de positionering van woningcorporaties, w.o. rapport stuurgroep Meijerink
- samenwerking met andere corporaties.

'Sociaal, actief, ondernemen en samenwerken in Wassenaar'



Stakeholders

De relatie met de stakeholders is een belangrijk aandachtspunt. Niet alleen via deelname aan de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst, maar ook het onderhouden van eigen contacten en netwerken. Een belangrijke stakeholder is huurdersvereniging 'De Wassenaarsche'. Met name de leden welke op voordracht van deze vereniging zijn benoemd volgen de ontwikkeling van de huurdersorganisatie en de relatie tussen corporatie en huurdersorganisatie. Zij wonen daartoe het overleg tussen de directeur-bestuurder en het bestuur van de huurdersorganisatie als waarnemer bij. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst op 4 juli 2008 stonden twee onderwerpen centraal: de resultaten van de visitatie en de wijze waarop samenwerking tussen verschillende partijen bij projecten vorm kan krijgen.

Visitatie

Eind 2007 begin 2008 is de corporatie gevisiteerd. Dat heeft belangrijke conclusies opgeleverd, ook over het toezicht. De algemene conclusie was dat het interne toezicht ruimschoots naar behoren functioneert. Dat stemt tot tevredenheid, maar toch zijn er ook drie terechte kanttekeningen geplaatst:

- het ontbreken van een concreet uitgewerkt toetsingskader voor onrendabele investeringen;
- de adviesrol welke soms (te) richtinggevend wordt ingevuld met name bij projecten;
- de vervlechting met de Raad van Toezicht van de SWZ, waardoor relaties met andere zorginstellingen mogelijk niet worden ontwikkeld.

De Raad van Commissarissen heeft in aanwezigheid van twee visitatoren kennisgenomen van de bevindingen en deze uitgebreid besproken. Hoewel bij de opmerkingen van de visitatiecommissie altijd nuances kunnen worden geplaatst, herkent de raad de in deze kanttekeningen opgesloten 'gevaren' en zijn het zeker aandachtspunten voor de toekomst. Met de vernieuwing van de raad is eind 2008 slechts een lid van de Raad van Commissarissen met de SWZ verbonden. Het kader voor onrendabele investeringen wordt in 2009 vastgesteld.

'Het interne toezicht functioneert ruimschoots naar behoren'





Sociaal verslag

De Wassenaarsche Bouwstichting is een goede werkgever, maar er valt altijd wat te verbeteren. Er werkt een hechte groep, betrokken en gemotiveerde medewerkers. De Wassenaarsche Bouwstichting wil als werkgever stimulerend, motiverend en presterend zijn.

In 2007 zijn een INK-positiebepaling en een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. In 2008 zijn de daarbij geconstateerde verbeterpunten zoals communicatie tussen afdelingen, interne informatievoorziening, terugkoppelen van resultaten, nakomen van afspraken en voorbeeldgedrag, opgepakt. Daarbij zijn de volgende concrete stappen gezet: het benoemen, borgen en meten van prestatie-indicatoren (ook op afdelingsniveau), verbeteren van de interne communicatie en de 'interne klantrelatie'.

De Wassenaarsche Bouwstichting en de medewerkers zijn herkenbaar aan een flexibele instelling, gespecialiseerde kennis en doelgericht werken.

Formatie

Na een groei begin 2006 in verband met uitbreiding van de dienstverlening, ligt de omvang nu op 27 fte. In het beleidsplan is nog een groei voorzien tot 29 fte in 2010. Deze groei loopt parallel aan de verwachte groei van het werkpakket, o.a. bij het beheer voor derden. Aan deze laatste taak zijn op dit moment circa 4 fte toe te rekenen.

In 2008 hebben twee medewerkers de organisatie verlaten en zijn twee nieuwe medewerkers in dienst getreden. Er werken nu 28 medewerkers, waarvan 10 vrouwen en 18 mannen. De gemiddelde leeftijd bedraagt 47 jaar. In het overzicht is een medewerker waarvan in 2008 afscheid is genomen, maar die in 2008 nog wel op de loonlijst stond, niet opgenomen.

Personeelsbeleid

In het personeelsbeleid staat employability centraal. In 2007 is in totaal € 40.000 uitgegeven aan opleidingen en cursussen. Dat is ca. 20% minder dan in 2007. Nieuwe medewerkers volgen veelal een introductiecursus. Daarnaast volgen enkele medewerkers opleidingen gericht op verbreding van vakkennis.

fte per functiegebied ultimo	2006	2007	2008
Directie/beleid	3,0	3,0	2,9
Financiële administratie en VvE-beheer	4,3	4,6	4,6
Projecten/planmatig onderhoud	4,0	4,0	3,0
Woondiensten; waarvan servicedienst en huismeesters 8,8 fte	16,1	15,7	15,7
Totaal	27,4	27,3	26,2

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim kan een indicator zijn voor het welzijn van de medewerkers. In een kleine organisatie kunnen enkele bijzonderheden het percentage sterk beïnvloeden.

Ziekteverzuimpercentage						
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gemiddeld	5,3	1,8	6,0	6,7	5,0	4,9
Lang > 14 dagen				5,4	3,6	2,2
Kort < 14 dagen				0,9	0,8	2,4
Zwangerschap				0,4	0,6	0,3

Enkele langdurige, niet arbeidsgerelateerde ziektegevallen en een zwangerschap zorgen voor een relatief hoog verzuimpercentage. Dat in 2008 is teruggelopen. Het korte verzuim is daarentegen in 2008 opgelopen.

Activiteiten

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een personeelsvereniging die activiteiten organiseert en zorg draagt voor attenties bij persoonlijke gebeurtenissen. In het voorjaar is een actieve uitgaansdag op Duinrell georganiseerd. In december heeft de personeelsvereniging opnieuw een Sinterklaasmiddag georganiseerd voor (klein)kinderen van de medewerkers.

Naast de personeelsvereniging worden vanuit het bedrijf activiteiten rond het werk georganiseerd. Deze zomer is weer een barbecue gehouden. Daarnaast zijn er de kerst- en nieuwjaarsbijeenkomsten.

Interne processen

Regelmatig worden de (interne) processen doorgelicht en aangepast. De procesbeschrijvingen zijn voor alle medewerkers toegankelijk via het Intranet. De efficiency die wij daarmee willen bereiken en de duidelijkheid over verantwoordelijkheden en (interne) samenwerking die wij nastreven, zijn nog niet bereikt. Wij willen in 2009 de processen verder uitwerken naar persoonsgebonden verantwoordelijkheden.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is actief betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijf. Eind 2007 is de OR uitgebreid met een nieuw lid. De OR telt drie leden en wordt secretariaal ondersteund. De leden hebben in juni 2008 een tweedaagse cursus gevolgd.

De ondernemingsraad heeft in 2008 vijf maal vergaderd met de directie over de volgende onderwerpen:

- verbouwing kantoor
- samenwerking
- integriteitbeleid
- verplichte vrije dagen 2008 en 2009
- opleidingen voor OR leden



Personeelsvereniging Wassenaarsche Bouwstichting

Ook dit jaar heeft het bestuur van de personeelsvereniging weer een aantal activiteiten weten te organiseren. Het was deze keer wel erg dicht in de buurt, er is gekozen voor een sportief dagje op het recreatiepark Duinrell te Wassenaar.

Op vrijdag 23 mei om 9.00 uur was het verzamelen in de Kikkertuin waar wij ontvangen werden met een kopje koffie met gebak. Het ochtendprogramma bestond uit een douanespel. De groep werd verdeeld in verschillende teams. Elk team kreeg een zak met smokkelwaar mee. Alle teams verspreiden zich in het bos. Onderling kon je smokkelwaar verhandelen. Op een centrale plek in het bos was een bank waar je smokkelwaar kon inleveren tegen geld. Verspreid in het bos liepen douaniers rond, als je die tegen het lijf liep was je je smokkelwaar kwijt en kon je naar de gevangenis.

Uiteindelijk heeft het team met het meeste geld gewonnen.

Na dit spel stond in de Kikkertuin een lunchbuffet klaar om weer op krachten te komen voor het volgende onderdeel.

's-Middags bestond het programma uit een sportief en recreatief deel. Het sportieve onderdeel bestond uit een touwbruggen parcours op zeven meter hoogte, een hindernissen parcours op de grond met 18 verschillende verplaatsingsopdrachten zonder de grond te raken, tokkelen en een ludieke bouwopdracht.

Het recreatieve onderdeel bestond uit een gevarieerde kompastocht door het bos met verschillende denk-, doe- en teamopdrachten.

Hierbij was de opdracht om met een kompas letters te zoeken voor een woordspel en verschillende vragen op te lossen.

Na afloop van de activiteiten werd in de oude skivallei een afterparty met prijsuitreiking en een barbecue gehouden.

Al met al was het weer een geslaagde dag.

Voor het sociale gebeuren onder collega's is er weer een bijdrage geleverd. Jeanne den Hollander was 25 jaar in dienst en Ad Zopfi 12½ jaar. Wij hebben hen kunnen verblijden met een bloemetje en een cadeau. Een collega die ziek was hebben wij verblijd met een bloemetje.

Ook dit jaar heeft Sinterklaas weer een bezoek gebracht aan de Starrenburglaan 1 en wel op woensdagmiddag 3 december 2008.

De zaal was gevuld met maar liefst 16 kinderen en hun (groot)ouders.

Sinterklaas had het er maar druk mee, want elk kind moest naar voren komen. Daarna moest ook de directeur bij Sinterklaas komen.

Na een speurtocht door het kantoor, want Zwarte Piet had de cadeautjes verstopt, werden de cadeaus uitgedeeld.

Er heeft dit jaar een wisseling van bestuursleden plaatsgevonden. Tijdens de kerstborrel zijn Marjan van der Bent, Jacqueline Homan en Henk van Dijk voorgesteld als nieuwe bestuursleden. De aftredende bestuursleden Gerard Bouwman en Jaap Belt werden namens de voorzitter bedankt voor hun bijdragen de afgelopen jaren.

In 2008 heeft het bestuur van de personeelsvereniging bovengenoemde evenementen weer met veel plezier georganiseerd en gaat zich weer beraden voor activiteiten in 2009.

Namens de personeelsvereniging
Aad de Groot, voorzitter



Volkshuis-vestingsverslag

Verantwoording

In ons beleidsplan 2006-2010 'Sociaal, actief, ondernemen en samenwerken in Wassenaar' hebben wij onze doelstellingen geformuleerd. Jaarlijks nemen wij deze doelstellingen in de begroting op. De meeste doelstellingen uit het beleidsplan zijn gerealiseerd, in een vergevorderd stadium of blijven als een algemene doelstelling voor de komende jaren gelden, zoals het versterken van de marktpositie en de rol van sociale ontwikkelaar, employability als hoeksteen van het personeelsbeleid en het op peil houden van de waardering voor klanten, leveranciers, personeel en maatschappij.

Doelstellingen en resultaten			
Organisatie- en prestatievelden	Doelstelling	Norm	Resultaat
Leiderschap	Versterken positie als beheerder	Marktleider VvE beheer in Wassenaar	20 VvE's in beheer met in totaal 600 eenheden; 12 VvE's uit Wassenaar, 70 woningen in beheer voor derden
		Implementeren beheer serviceflats	In 2008 is het niet gelukt het beheer van een serviceflat te verwerven
Leiderschap	Versterken rol sociale ontwikkelaar en verhuurder in Wassenaar	Uitvoeren projecten uit projectenoverzicht	Voltooid in 2008: Pius X hof In voorbereiding: gezondheidscentrum, beschermd wonen Weteringpark, Poortlaan.
Strategie en beleid	Uitvoeren visitie		November 2007 – maart 2008 uitgevoerd
	Deelnemen aan de Aedex/IPD-index		In oktober 2008 is de Wassenaarsche Bouwstichting in de Aedex/IPD opgenomen
	Ontwikkelen woonzone rond gezondheidscentrum		Opgenomen in woonvisie gemeente september 2008
Management van medewerkers	Stimuleren employability	Aantal en budget opleidingen	In 2008 is ruim € 40.000 uitgegeven aan cursussen/opleidingen.
Management van middelen	Uitwerken strategisch voorraadbeheer	Budget reparaties en mutaties	Streefbudgetten opgenomen in begroting 2008
		PVA energiebesparing	Budget opgenomen in begroting 2009
Management van processen	Behoud en uitbreiding KWH-label(s)	Gemiddelde score >7,0	Gemiddelde score 7,8
	Certificering VvE-beheer		Diverse maatregelen uitgevoerd; 1e kwartaal 2009 test, daarna certificering.
Bestuur en financiers	Eenheden in eigendom en beheer	3000 eenheden ultimo 2008	Eenheden in eigendom ultimo 2008: 2400 eenheden en in (VvE)beheer ultimo 2008: 600
	Financiële resultaten	Bedrijfswaarde > € 110 mln.	€ 117 mln.
		Solvabiliteit > 15%	24%
		Jaarresultaat VvBS >0	€ 3,0 mln.
Idem WaBS > € 20.000	€ 0		
Waardering klanten en leveranciers	Huisvesten doelgroep	70% vrijkomende woningen excl. nieuwbouw	In 2008 is 65% naar de doelgroep gegaan
	Onderzoek leveranciers		Staat gepland voor 2009
Waardering medewerkers	Uitvoeren mto		In 2007 uitgevoerd
Waardering maatschappij	Stakeholdersbijeenkomst		Gehouden 4 juli 2008
	Nieuw maatschappelijk project niet zijnde woningbouw		In overleg met reddingsbrigade over nieuwe huisvesting

Inleiding

De inzet afgezet tegen ons vermogen is volgens onze externe toezichthouder, Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), adequaat. Naar aanleiding van de visitatie zullen wij ons wel gaan buigen over een toetsingskader voor onze vermogensinzet.

Uit de visitatie komt naar voren dat wij goed scoren op de prestaties ten opzichte van eigen doelstellingen en de verwachtingen van stakeholders.

In 2008 hebben wij intern gewerkt aan het verder operationaliseren van prestatie-indicatoren. Met dit instrument kunnen doelstellingen meer structureel in de planvorming en verantwoording worden ingedekt. De prestatie-indicatoren hebben wij ingedeeld naar de vier prestatievelen van het INK-managementmodel: klanten en leveranciers, bestuur en financiers, maatschappij en medewerkers. Centraal staan uiteraard het op peil houden en waar mogelijk verbeteren van

Visitatie

Wij zien ons zelf als een maatschappelijke onderneming. Daar hoort bij dat wij helder zijn over wat wij willen bereiken en hoe wij dat doen. Daarbij is niet ons eigen oordeel relevant. In de lijn van de governancecode voor corporaties hebben wij dat oordeel in handen gelegd van een onafhankelijke visitatiecommissie. In de periode november 2007 tot en met maart 2008 is de visitatie uitgevoerd onder begeleiding van het KWH.

Bij de visitatie is gekeken naar de kwaliteit die moet en de kwaliteit die hoort. Het eerste onderdeel gaat over wat wij presteren ten opzichte van eigen doelstellingen en de benchmark en de borging daarvan. De kwaliteit die hoort is gebaseerd op de meningen van stakeholders. Op beide onderdelen scoren wij een 6,8. Voldoende, maar er zijn verbeteringen mogelijk. Het derde onderdeel, de kwaliteit die kan, hebben wij buiten de visitatie gehouden. De reden hiervoor is

tijd. De lokale context is relevant met name als het gaat om huurprijsruimte en huisvesting van de doelgroep. Binnen de landelijke benchmark van het Centraal Fonds Volkshuisvesting scoren wij op deze punten matig. Een gevolg van het feit dat er geen onderscheid is tussen krappe en ruime woningmarkten, verschillen in (grond)prijzen en kansen voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de beperkte bouw mogelijkheden.

Als het gaat om presteren naar vermogen kunnen wij op een aantal punten verbeteren. Daar pakken wij van op dat wij een kader voor (onrendabele) investeringen moeten ontwikkelen en duidelijker moeten zijn over (de kosten van) de bedrijfsvoering. Hiermee zijn wij al begonnen naar aanleiding van eerdere onderzoeken.

De belangrijkste aandachtspunten zijn te vinden in de relatie met de stakeholders en de verankering van onze keuzen. Wij presteren uitstekend als het gaat om de verwachtingen van de stakeholders, maar matig als het gaat om het betrekken van hen bij het maken van keuzen. Wij willen meer met stakeholders in overleg treden. Wij onderscheiden daarbij drie prioriteiten: het overleg met huurders via de huurdersvereniging en bewonerscommissies, het overleg met gemeente en het overleg met ketenpartners op het gebied van wonen en zorg. Het visitatietraject heeft ons meer bewust gemaakt van het belang van meetbare bedrijfsdoelstellingen, de communicatie daarover met onze stakeholders en de interne en externe verankering van die doelstellingen.

De uitkomsten van de visitatie zijn intern besproken met het management, de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. Dat heeft veel herkenning opgeleverd. Die herkenning komt mede voort uit wat wij zelf al hebben vastgesteld tijdens positiebepalingen (zelfevaluaties) in het kader van het INK-managementmodel.

Wij vinden het vanzelfsprekend om 'gezaghebbend geïnterviewd' te zijn (om in het jargon van de governancecode te blijven). De visitatie leert ons dat wij op de goede weg zijn, maar dat er zeker geen redenen zijn om op de lauweren te rusten. Naast verbeterpunten toont de visitatie ook perspectieven en uitdagingen.

Stakeholders

In het kader van de visitatie is een groot aantal stakeholders geïnterviewd. Daaruit komt naar voren dat wij midden in de samenleving staan. De inzet voor veel lokale zaken wordt gewaardeerd. Wij organiseren jaarlijks een stakeholdersbijeenkomst waarbij stakeholders worden geïnformeerd over de visie en het beleid en waar gevraagd wordt het beeld van nu en de toekomst geschetst. In trefwoorden zijn dit de meningen van de stakeholders:

- Initiatiefrijk, tikje arrogant, ondernemend
- Betrokken en bereid
- Toegankelijk, creatief, vriendelijk en gastvrij
- Sterke directie / imago, zwakke uitvoering naar klant
- Visie, ambitie, strijd, meer dan alleen maar 'stenen'
- Betrouwbare, kwalitatieve en daadkrachtige corporatie



'Reflectie, verantwoording en samenwerking'

- Innovatief, emotioneel, lef, arrogant en sociaal
- Maatschappelijk betrokken, hart voor doelgroep, bereid tot bewandelen van nieuwe paden, wat langzame besluitvorming
- verantwoordend en samenwerking. Tijdens het deel 'Reflectie en Verantwoording' zijn de resultaten van de visitatie gepresenteerd en besproken. Het tweede deel 'Samenwerken' was interactief.

De titel van de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst op 4 juli 2008 was: Reflectie,

Onze stakeholders hebben enthousiaste presentaties gehouden over een samenwerkingsproject ter realisatie van het fictieve multifunctionele centrum 'de Stroopwaefel'. Voor ons springt hier de grote meerwaarde van samenwerking uit en wat door een gezamenlijke aanpak kan worden bereikt. Moeizame fases die zich tijdens een project voordoen wegen niet op tegen het uiteindelijke resultaat in het bereiken van het gezamenlijke doel.

Het feit dat wij maatschappelijk actief zijn, werd tijdens de bijeenkomst en het gehouden visitatieonderzoek herkend. Maar de stakeholders zijn kritisch en geven aan dat zij een dialoog over de lokale opgave en de evaluatie van beleid en uitvoering missen. Wij gaan na vier jaar plenaire bijeenkomsten te hebben gehouden vanaf 2009 de dialoog gericht aan met drie specifieke groepen afzonderlijk (huurders, gemeente, ketenpartners).

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche'

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' is een serieuze en belangrijke overlegpartner. Onder de vleugels van de huurdersvereniging zijn sedert 2003 in bijna alle wijken bewonerscommissies actief. Vier keer per jaar vergaderen directeur-bestuurder en bestuur van de huurdersvereniging met elkaar. De op voordracht van de huurdersvereniging benoemde commissarissen wonen deze vergadering bij.

In 2008 heeft de directie deelgenomen aan het zogenaamde bijzonder



platformoverleg waar het bestuur van de huurdersvereniging en de bewonerscommissies meer algemene onderwerpen bespreken. Het thema was de nieuwe overlegwet 'huurders-verhuurders'. De Woonbond verzorgde tijdens deze bijeenkomst een inleiding.

In 2008 zijn de volgende onderwerpen besproken:

- het huurbeleid
- plan 'bouwen voor starters in Wassenaar'
- visitatieonderzoek en rapportage

- verkoopbeleid
- overlegstructuur
- nieuwe leden bewonerscommissies
- vergaderaccommodatie huurdersvereniging
- jaarverslag 2007 Wassenaarsche Bouwstichting
- nieuwe overlegwet
- voortgang lopende en nieuwbouw projecten
- stakeholdersbijeenkomst

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' jaarverslag 2008

Na de algemene ledenvergadering van 14 april jl. hebben wij ons bezonnen over de posities in het dagelijks bestuur van de Huurdersvereniging.

Het aantrekken van een nieuwe voorzitter was geen sinecure, reden waarom wij uitbreiding van het bestuur wensten.

Verdeling bestuursfuncties:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| • Dhr. S.Thomas | voorzitter a.i. |
| • Mw. P. Buscop | secretaris |
| • Dhr. A. van Egmond | penningmeester |
| • Dhr. G.Veloo | coördinator bewonerscommissies |

Dhr. G.Veloo heeft zich na de algemene ledenvergadering beschikbaar gesteld voor een bestuursfunctie en zich akkoord verklaard met de functie coördinator bewonerscommissies.

Wij zijn voortvarend te werk gegaan om een aantal doelstellingen, beloofd in de Algemene Ledenvergadering, aan te pakken en concreet invulling aan te geven:

1. De communicatie bevorderen tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en de bewonerscommissies. Wij hebben hier veel energie ingestoken en zijn tevreden over het resultaat. De communicatie tussen de Huurdersvereniging en de Wassenaarsche Bouwstichting verloopt heel goed en ook de samenwerking met de bewonerscommissies heeft behoorlijke nieuwe impulsen gekregen.
2. Het jaarlijks organiseren van een speciaal Platformoverleg met de Bewonerscommissies, de Wassenaarsche Bouwstichting en de Huurdersvereniging heeft vorm gekregen op maandag 29 september jl. De Woonbond was uitgenodigd voor het houden van een presentatie over de nieuwe Overlegwet die per 1 januari 2009 van kracht wordt.
3. Woonvisies ontwikkelen vanuit het bestuur in samenspraak met gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting. Wij hopen als bestuur inzage te krijgen in de beoogde inhoud van prestatie-afspraken tussen de verhuurder en de gemeente in geval van onderhandelingen over zulke prestatie-afspraken.
4. Regelmatig bewonerscommissies uitnodigen bij ons regulier overleg om wederzijdse bevindingen uit te wisselen.

Als bestuur hebben wij veel initiatieven genomen om bewonerscommissie Centrum een nieuwe doorstart te geven. Deze inspanningen hebben, mede dank zij onze nieuwe coördinator er toe geleid dat er nu een dagelijks bestuur is opgericht. Het bestuur heeft alle vertrouwen in een goede samenwerking.

Na het vertrek van een lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging heeft het bestuur, in samenspraak met de Raad van Commissarissen, zich ingezet voor het aantrekken van een nieuwe kandidaat. Het bestuur is blij dat dhr. P.C. Römer bereid was de vacature in te vullen en met zijn inbreng tijdens vergaderingen die vier maal per jaar worden belegd tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en de huurdersvereniging.

Wij zouden graag nieuwe gesprekken willen aangaan met huurdersvereniging Rozenstein gezien de actuele ontwikkelingen in Oostdorp. De behoefte tot samenwerking is optimaal aanwezig.

Dit jaar gaan wij in overleg met de Wassenaarsche Bouwstichting een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opstellen op basis van de nieuwe Overlegwet. Het concept wordt voorgelegd aan alle bewonerscommissies, waarna het definitieve ontwerp voor instemming wordt ingebracht.

Wij als bestuur vergaderen regelmatig op maandagavonden in Sociëteit 'de Plataan', hebben regelmatig overleg met de Wassenaarsche Bouwstichting en nemen deel aan sessies bij de Gemeente Wassenaar voor wat betreft huisvesting.

Wij blijven alert wat betreft huurdersperikelen en staan achter onze huurders.

Over de volgende onderwerpen heeft de huurdersvereniging een gekwalificeerd (positief) advies uitgebracht

- jaarlijkse huurverhoging
- overdracht economisch eigendom vastgoed aan dochter BV
- voordracht nieuw lid Raad van Commissarissen

Wonen, zorg en welzijn

In maart zijn wij samen met Stichting Welzijn Ouderen Wassenaar en de Stichting Wassenaarse Zorgverlening gestart met activiteiten in servicecentrum de Peppel. Servicecentrum De Peppel, Hillenaarlaan is met de andere centra in dit gebied (de Plataan, Ernst Casimirstraat en de Oosthof, Donker Curtiusstraat) gesitueerd in de woonservicezone. Servicecentra in een woonservicezonegebied bieden aan bewoners en omwonenden activiteiten en zorg op maat. In onze eerste opzet zijn wij gestart met een beheercommissie voor de Peppel. De beheercommissie wordt hierin geassisteerd door vrijwilligers. De bedoeling is dat deze commissie over gaat in een stichtingsvorm die de drie centra gaat beheren. Dit jaar zijn Stichting Welzijn Ouderen Wassenaar, Lokaal Loket Wassenaar en Stichting Wassenaarse Zorgverlening gestart met (wekelijkse) spreekuren. Inmiddels worden in de centra diverse activiteiten zoals cursussen, bijeenkomsten gehouden en is er een mogelijkheid tot het gebruik van maaltijden. Bewoners en omwonenden nemen hieraan deel en genieten met en in elkaars gezelschap van het aanbod. Wij zijn zeer

verheugd deze gezamenlijke start te hebben gemaakt en hebben grote waardering voor de voortvarendheid en het enthousiasme van de vrijwilligers. Door de samenwerking is ons doel van het leveren van zorg en welzijn op maat werkelijkheid geworden.

Sociale Verhuurders Haaglanden

Alle woningcorporaties in Haaglanden maken deel uit van het regionale samenwerkingsverband Sociale Verhuurders Haaglanden. Onze directeur-bestuurder is benoemd tot penningmeester van deze organisatie en maakt deel uit van het dagelijks bestuur. Onze organisatie is op drie niveau's binnen de SVH vertegenwoordigd: op bestuurs-, beleids- en key-usersniveau. Op bestuursniveau opereert de directeur-bestuurder, op beleidsniveau het hoofd woondiensten en op key-usersniveau een woonconsulent. In regionaal verband is gesproken over maatregelen ter bevordering van de doorstroming, optimalisering van managementinformatie en voorbereiden van voorstellen prestatie-afspraken



2010-2014. Vernieuwing van deze afspraken leidt uiteindelijk ook tot aanpassing van de prestatie-afspraken tussen de Wassenaarse corporaties en de gemeente Wassenaar in 2009.

Beheer

Een belangrijk aspect van ons werk betreft de inzet van woningen, zowel in eigendom als beheer. In dit hoofdstuk rapporteren wij over aan wie wij verhuren en tegen welke prijs. Ook de kwaliteit van de woningen en het onderhoud komen aan de orde. Sedert enkele jaren hebben wij in het strategisch voorraadbeleid vastgelegd hoe wij met de voorraad omgaan.

Strategisch voorraadbeleid

Verbeteringen van de woningen worden gestuurd vanuit het strategisch voorraadbeleid. Dit beleid is van groot belang voor de keuzen die de corporatie maakt met betrekking tot het woningbezit. Daarbij gaat het om vragen als: voor wie zijn de woningen bestemd, welke prijs en kwaliteit hoort daar bij, wat is in dat perspectief

de levensduur van de woningen, wat zijn vervolgens de consequenties voor het onderhouds- en verbeteringsbeleid.

Het strategisch voorraadbeleid is in 2007 geactualiseerd en wordt jaarlijks op peil gehouden. De hele voorraad is in beeld gebracht en in 2008 is een start gemaakt met een nieuwe woningcartotheek. Daarmee beschikken wij over actuele informatie over de staat van de woningen en een instrument om de klant beter te informeren. Het strategisch voorraadbeleid is een thema dat de hele organisatie aangaat. De uitvoering ligt als het gaat om planmatig onderhoud bij de afdeling projecten en als het gaat om woonkwaliteit en de verbeterthema's bij de afdeling Woondiensten. Het planmatig onderhoud heeft betrekking op de 'schil' van de woningen. Verbeteringen worden nog wel in combinatie met sommige onderhoudsingrepen planmatig aangeboden, maar vinden vooral plaats in het kader van mutaties. Voor specifieke verbeterpunten zoals bescherming tegen inbraak en energiebesparing zijn of worden afzonderlijke programma's opgesteld.

Woningcartotheek

In 2008 is begonnen met het Intra Woning Informatie Systeem (IntraWIS) een woningcartotheek voor het gehele woningbezit. Via IntraWIS kan in één oogopslag per woning gegevens worden verkregen over onder meer wijk- en complexinformatie, produkt-marktcombinatie, sterrenclassificatie, gewenste klantgroep (labeling), huurdifferentiatiepercentage, energieclassificatie, aanwezigheid van het certificaat 'Veilige woning', onderhoudsgegevens, aanwezigheid van Zelf Aan-

gebrachte Voorzieningen, voorzieningen aangebracht door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Foto's, woning- en locatieplattegrond en overige documenten ondersteunen deze informatie. Een deel van deze informatie wordt via IntraWIS overzichtelijk in een leaflet, dat aan kandidaat huurders ter beschikking wordt gesteld, samengebracht. 60% van de woning is inmiddels in IntraWIS ingevoerd en daarmee operationeel.

Beheer niet technisch

Het dagelijks beheer van de woningvoorraad wordt uitgevoerd door de afdeling woondiensten. Dit beheer betreft woningen in eigendom, maar wordt ook voor derden ingezet.

Het uitgangspunt is de bestaande voorraad zoveel mogelijk in stand te houden. Er wordt een terughoudend verkoopbeleid gevoerd. De wijk Molenaar is het enige verkoopcomplex. Bij mutatie worden deze woningen te koop aangeboden. In 2008 zijn er binnen dit complex geen mutaties geweest. Ultimo 2008 zijn 21 van de 70 woningen verkocht.

Zoals uit onderstaand overzicht blijkt, is het aantal woningen in eigendom in

vergelijking met 2007 niet gewijzigd. Verder beheren wij 69 huurwoningen: 7 huurwoningen voor de gemeente, 8 huurwoningen voor stichting Rust & Vreugd, 36 huurwoningen voor Stichting WAVO park en 18 huurwoningen voor Duinwaterbedrijf Zuid-Holland. Voor deze instellingen worden naast genoemde woningen ook enkele tientallen andere objecten en contracten beheerd. De 309 studentenwoningen in Den Haag die eigendom zijn van de Wassenaarsche Bouwstichting, maar worden door de Stichting DUWO uit Delft beheerd.

Daarnaast voert de Wassenaarsche Bouwstichting het beheer voor 20 Verenigingen van Eigenaren (in totaal circa 600 eenheden). Dat beheer omvat ook het verzorgen van reparaties, het meerjaren onderhoud en het leveren van huismeesterdiensten.

Het woningbezit telt vanwege het aandeel vooroorlogse en vroeg-naoorlogse woningen in met name Oostdorp en Kerkehout relatief veel woningen met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Via het instrument huurharmonisatie wordt bij mutatie de huurprijs opnieuw vastgesteld.

Verhuureenheden in eigendom	2007	2008
Woningen en wooneenheden	1891	1891
Wooneenheden studenten	309	309
Plaatsen in verzorgingstehuizen en opvang	152	152
Winkel/woningen	13	13
Garages	5	5
Overige m.n. bedrijfspanden	4	4
Totaal in eigendom	2374	2374

Dit leidt tot een geringe verschuiving tussen de huurcategorieën en bevordert de doorstroming. Ongeveer een kwart van onze huurders heeft huurtoeslag.

Huurontwikkeling

Voor 2008 en de volgende jaren heeft de rijksoverheid de huurverhoging gebaseerd op de inflatie. Voor dit verslagjaar gold derhalve een huurverhogingspercentage van 1,6%.

De gemiddelde netto-huur bedraagt ultimo 2008 afgerond € 429 per maand (in 2007 was dat € 420).

De bijzondere bemiddeling heeft betrekking op toewijzing van ADL-woningen in De Bonte Os via het College van Zorgverzekeringen, de uitplaatsing van bewoners voor een vernieuwbouw project (op basis van een Sociaal Statuut), het huisvesten van vergunningshouders (regulier) en statushouders (in het kader van de generaal pardon regeling) en het verstrekken van (tijdelijke) gebruikerscontracten.

Van de 109 woningen zijn via het aanbodmodel 24 woningen aan starters verhuurd. 15 woningen (63%) hiervan zijn aan Wassenaarders verhuurd. De overige 85 woningen zijn verhuurd aan doorstromers, waarvan 44 (52%) aan woningzoekenden uit Wassenaar. In totaal komt het percentage woningen dat in 2008 via het aanbodmodel aan Wassenaarders is verhuurd op 54%. De drie woningen (ver)nieuwbouw betreffen de resterende ADL-woningen in de Bonte Os.

Woningen (in eigendom) per huurcategorie	Aantal woningen per 31-12-2007	Aantal woningen 31-12-2008
Lager dan kwaliteitskortingsgrens € 348	529	509
Aftoppingsgrens € 348/ € 499	867	873
Maximale grens huurtoeslag € 631	428	442
Hoger dan maximale grens huurtoeslag	67	68
Totaal aantal woningen	1891	1891

Aanbieden van woningen en verhuringen	2007	2008
Verhuringen via het aanbodmodel	91	109
Bijzondere bemiddeling	4	15
Woningruil	2	1
(Ver)nieuwbouw	77	3
Totaal aantal woningen	174	128

Aan de (BBSH)doelgroep zijn 73 woningen (67%) van de 109 woningen verhuurd. De in regionaal verband gemaakte prestatieafspraken minimaal 70% aan deze doelgroep te verhuren is hiermee net niet gehaald.

In tegenstelling tot 'populaire' (eengezins) woningen waarop soms door meer dan tweehonderd woningzoekenden wordt gereageerd, blijken woningen die voor senioren zijn gelabeld minder gewild. Woningen in deze seniorencomplexen krijgen gemiddeld slechts drie tot vier reacties. Het huidige woningaanbod voor deze doelgroep lijkt dan ook ruim voldoende.

Huurderiving

De huurderiving bedroeg in 2008 0,8% van de jaarhuur, terwijl wij hiervoor 0,5% als uitgangspunt hebben. Huurderiving heeft meerdere oorzaken: soms kunnen woningen niet worden verhuurd als gevolg van bijzondere omstandigheden, zoals voor het project Beschermd Wonen Weteringpark en afronding grootonderhoud Zijlwatering. Bepaalde woningen worden vanwege de slechte verhuurbaarheid uit het reguliere verhuurproces gehaald en via gebruikerscontracten verhuurd (Mariastraat en Molenweg). In enkele gevallen kan een woning niet direct worden verhuurd, omdat toewijzing door een externe partij gebeurd (De Bonte Os).

Huurachterstanden (bedragen in €)	Aantal		Bedrag	
	2007	2008	2007	2008
1 maand	64	67	20.552	22.000
2 maanden	20	13	13.272	14.700
3 maanden	6	8	6.254	7.600
>3 maanden	14	10	30.294	22.800
Totaal	104	98	70.372	67.200

Daarnaast wordt leegstand veroorzaakt doordat woningen soms meerdere keren moeten worden aangeboden. Om beter inzicht te krijgen wordt volgend jaar onderscheid gemaakt in huurderiving als gevolg van technische leegstand en sociale leegstand. Door beter toezicht te houden op het nakomen van afspraken door derden en het eerder adverteren van vrijkomende woningen kan de huurderiving worden teruggebracht.

Huurachterstand en -incasso

Driekwart van de huurders betaalt de huur via automatische incasso. Deze manier van betalen wordt gestimuleerd door ieder half jaar onder degenen die op deze wijze betalen drie waardebonnen van € 50,- te verloten.

De huurachterstand is in 2008 licht afgenomen en bedraagt 0,58% van de jaarhuur. Voor huurachterstanden vanaf drie maanden geldt een extern incassotraject. Het doel is het oplopen van achterstanden en uitzettingen te voorkomen. Desondanks hebben in 2008 drie ontruiming plaatsgevonden.

Huurcommissie

Drie huurders hebben bij de huurcommissie vier bezwaren ingediend. Een bezwaar had betrekking op de toestand van het aantal punten via het woningwaarderingstelsel en twee bezwaren waren van toepassing op verlaging van de huur als gevolg van een vermeend gebrek. Het laatste bezwaar betrof de hoogte van de servicekosten. De huurcommissie heeft drie bezwaren gegrond verklaard. De huurprijs is hierop aangepast. Van één zaak is nog geen uitspraak ontvangen.

'De waardering van onze klanten wordt via het kwaliteitscentrum KWH jaarlijks gemeten'

Kwaliteitszorg

Een belangrijke doelstelling is het behoud van het KWH-Huurlabel. De waardering van onze klanten wordt via het kwaliteitscentrum KWH jaarlijks gemeten. Indien resultaten hiertoe aanleiding geven worden gerichte verbeteracties ingezet met als doel de kwaliteit van de dienstverlening blijvend op een

hoog niveau te houden, één en ander volgens de INK methodiek plan-do-check-act. In 2008 is onze dienstverlening door de KWH op vijf aspecten gemeten. Met een gemiddeld rapportcijfer van een 7,8 is het KWH-Huurlabel opnieuw verlengd tot september 2010.

Ook aan de interne organisatie wordt permanent aandacht besteed. Mede op basis van een registratie onderzoek klantcontacten en een telefonisch bereikbaarheidsonderzoek is besloten de bezetting bij de front-office te wijzigen; deze sluit nu beter aan op het klant aanbod. Voorts zijn de primaire processen van de afdeling woondiensten opnieuw in kaart gebracht.

Geschillencommissie

Kwaliteitszorg is onlosmakelijk verbonden aan goede dienstverlening. In het geval van een niet op te lossen klacht over onze diensten kan men de klacht voorleggen aan een onafhankelijke geschillencommissie.

In 2008 is bij de geschillencommissie één klacht ingediend. De klacht betrof de nasleep van uitgevoerde grootonderhoudswerkzaamheden. Op een punt na zijn de gesignaleerde problemen opgelost. Het laatste punt wordt door de leverancier onderzocht. De klacht is daarom nog niet door de commissie afgehandeld.

Bewonerscommissies/ Betrekken van bewoners bij beheer

Het bestaansrecht van iedere woningcorporatie zijn haar klanten, de huurders. Zij zijn immers de afnemers van het belangrijkste produkt, de woning. Het is voor corporaties van groot belang goed contact met deze stakeholders te onderhouden. Om dit contact gestructureerd te laten verlopen zijn wijkgebonden bewonerscommissies actief die de belangen van de huurders van één of meerdere complexen behartigen. In zogeheten voor- en najaarsoverleggen komen praktische zaken als ZAV-beleid, energiecificering, Politie Keurmerk Veilig Wonen, onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheid aan de orde. De jaarlijks terugkerende wijkshow die per commissie in het bijzijn van politie en gemeente worden georganiseerd zijn bedoeld om te beoordelen hoe het woningbezit en de openbare ruimte 'er bij' staat. De aangepaste Overlegwet die 2009 van kracht wordt, geeft aanleiding om de huidige samenwerking en structuur te evalueren en op onderdelen bij te stellen.

Overleg met bewoners vindt echter niet uitsluitend via bewonerscommissies plaats. Zo wordt met de projectgroep 'groot onderhoud Tranendal' periodiek overleg gevoerd over narooi-activiteiten ten gevolge van het in 2007 uitgevoerde grootonderhoud in de wijk Zijlwatering.

In verband met het Beschermd Wonen Weteringpark project dat in samenwerking met stichting Philidelphia Zorg wordt gerealiseerd moest een aantal huurders

hun woning verlaten. In overleg met betrokkenen is een Sociaal Statuut opgesteld waarin is vastgelegd onder welke condities de bestaande huurovereenkomst kon worden beëindigd. De direct omwonenden zijn uitgenodigd voor een inloopavond waar de plannen zijn toegelicht.

Een andere werkwijze wordt in de wijk Oostdorp gevolgd. Samen met leden van bewonerscommissie Oostdorp, wijkbewoners en gemeente Wassenaar is overleg gevoerd op welke wijze een aantal zaken uit de wijkontwikkelingsvisie Oostdorp opgepakt kan worden. Aan de hand van een knelpunteninventarisatie is besloten prioriteit te geven aan drie thema's: achterpaden, verkeer & parkeren en openbare ruimte. Deze thema's worden in 2009 in werkgroepverband nader uitgewerkt. De andere corporatie met bezit in de wijk, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, heeft aangegeven ook aan dit project te willen deelnemen.



Sociaal beheer en leefbaarheid

Een groot aantal wooncomplexen beschikt over een huismeester. Zij zijn het bindend element tussen huurders en verhuurder en zijn in staat signalen betreffende overlast, vervuiling en dergelijke op te pakken. Indien nodig wordt een beroep gedaan op de woonconsulenten om deze zaken te behandelen. In dit verband wordt ook regelmatig met wijkagenten overleg gevoerd. Deze werkwijze draagt bij tot verbetering van de leefbaarheid en sociale samenhang in buurt en complex.

Buitenruimte De Bonte Os

In samenwerking met de gemeente is op verzoek van de ADL-bewoners van het appartementencomplex De Bonte Os een nieuwe buitenruimte gerealiseerd. Dit is gebeurd op een deel van de parkeerplaats naast het gebouw. De grond is 'om niet' aan ons in gebruik gegeven door de gemeente en daarmee privé-terrein geworden.



De inrichting is deels door de gemeente (meubilair en afscheiding) en deels door ons (plantenbakken) ter beschikking gesteld. Wij zijn verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. In dit verband zijn ook twee buitenkranen aangelegd, waarmee de bewoners de planten water kunnen geven. De inrichting betreft een tijdelijke situatie die in de zomer van 2009 wordt geëvalueerd. Indien het gebruik positief wordt beoordeeld draagt de gemeente zorg voor de definitieve inrichting. Met een barbecue voor bewoners en ADL-personeel is de buitenruimte officieel in gebruik genomen.

Aanpassing fietsenberging Hillenaar

In overleg met bewoners van het appartementencomplex Hillenaar is besloten in één van de bestaande bergingen een cycle-up systeem te installeren. Door montage van dit etagesysteem biedt de huidige berging plaats aan 32 fietsen, een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie.

Speelvoorziening Zijlwatering

Wij ondersteunen het verzoek van bewonerscommissie Zijlwatering en bewoners van de wijk om op het grasveld op de hoek Heemstraweg/Thobekestraat een speelplaats voor kinderen tot 7 jaar te realiseren. Wij hebben namens betrokkenen met de gemeente Wassenaar overleg gevoerd, waarna in het najaar een officieel verzoek tot inrichting is ingediend.

Technisch beheer

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoudsbeleid is er op gericht om het onderhoudsniveau zoveel mogelijk op het huidige peil te

houden, waarbij de focus ligt op de schil van de woningen.

Verbeteringen van de woningen worden meer en meer gestuurd vanuit het strategisch voorraadbeleid. Steeds meer aspecten gaan invloed uitoefenen op aanpassing en verbetering van de voorraad. Enkele zaken die daarbij actueel zijn, zijn veiligheid, energie en toegankelijkheid.

In 2008 is voor € 1,5 mln. aan planmatig onderhoud geïnvesteerd. Dit is € 0,2 mln. meer dan begroot. Dit bedrag wordt veroorzaakt doordat een deel van het groot onderhoud Zijlwatering in 2008 is afgerekend. Dit bedrag was 2007 begroot, maar is toen niet ten laste van het resultaat gebracht of in de begroting 2008 opgenomen. Er is circa € 0,18 mln. niet uitgevoerd c.q. overgeheveld.

Het bezit staat er onderhoudstechnisch redelijk tot goed bij en het onderhoud is beheersbaar.

Er wordt naar gestreefd het planmatig onderhoud over meerdere jaren zo te plannen dat jaarlijks een gelijkmatige productie ontstaat. Dit heeft grote voordelen voor de financiering van het onderhoud en de continuïteit op afdeling projecten bij de voorbereiding en de uitvoering van het planmatig onderhoud.

Resultaat planmatig onderhoud 2008 (bedragen in €)		
Begroot 2008	1.316.500	Gerealiseerd 2008 1.512.100
Overheveling 2007	20.000	Overheveling 2009 22.000
Afrekening Zijlwatering	201.400	Niet uitgevoerd 158.700
Woningverbetering (geactiveerd)	154.900	
	1.692.800	1.692.800

Reparatieverzoeken/ serviceonderhoud

Het aantal ingediende reparatieverzoeken is in 2008 met 450 toegenomen tot 3500. Deze toename heeft onder meer te maken met de groei van het aantal beheereenheden. De gemiddelde netto-besteding per verzoek bedraagt € 130, een stijging van 7,5% ten opzichte van 2007.

In 2008 zijn 78 serviceabbonementen afgesloten. In totaal bedraagt het aantal afgesloten abonnementen 1123 (59%). 340 huurders van seniorencomplexen hebben een contract voor dezelfde service via de huismeester. In totaal maken 1551 huurders (72%) gebruik van het serviceabbonement.

Mutatieonderhoud

In 2008 is de verantwoordelijkheid voor het mutatieonderhoud geheel bij de afdeling woondiensten neergelegd. Dit past in het strategisch voorraadbeheer.

Het aantal woningen waarin mutatieonderhoud heeft plaatsgevonden bedraagt 125. De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2008 gedaald van € 7.100 naar € 4.100. Deze daling heeft te maken met aanpassing van de procedure. Aan de hand van het type mutatie wordt vooraf bepaald hoe hoog de geplande investeringen zijn en welk bedrag hiervan via de huur kan worden geactiveerd. Op basis hiervan wordt bepaald of de voorgenomen investering al dan niet acceptabel is en/of de voorgenomen huur op basis van het voorgestelde differentiatiepercentage moet worden bijgesteld.

ZAV-beleid

Eind 2007 is het beleid rondom het zelf aanbrengen van voorzieningen (ZAV) aangepast. In een brochure is overzichtelijk weergegeven voor welke ZAV's een aanvraag moet worden ingediend en welke voorzieningen bij beëindiging van de huur eventueel voor een vergoeding in aanmerking komen. Van de tien meest voorkomende ZAV's zijn kluswijzers en kwaliteitseisen vervaardigd.

De kwaliteitseisen worden gebruikt bij het verlenen van definitieve toestemming. In 2008 werd gemiddeld een ZAV-aanvraag per week ontvangen. De meeste aanvragen hebben betrekking op het aanbrengen van een keuken, harde vloerbedekking en schotelantenne. 10% van de aanvragen worden op voorhand afgewezen, omdat de aanvraag de verhuurbaarheid van de woning schaadt.

Veilige Woning

In 2008 hebben 850 huurders in twee fasen een aanbieding ontvangen om tegen een huurverhoging hun huurwoning van inbraakwerend hang- en sluitwerk te laten voorzien. Eén en ander volgens de richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen®. Van deze mogelijkheid heeft 6% van de huurders gebruik gemaakt. De overige woningen worden bij mutatie inbraakwerend gemaakt. Het gaat jaarlijks om 100 woningen die op deze wijze worden beveiligd. Inmiddels is 25% van het woningbezit als Veilige Woning gecertificeerd. Het inbraakwerend maken van een woning kost gemiddeld € 820.



CV-ketels

Medio 2008 is besloten geen verhoging van de kale huur meer door te voeren wanneer op ons initiatief bij slijtage een VR-ketel wordt vervangen door een HR-ketel. Wanneer op verzoek van een bewoner vervroegd een ketel wordt vervangen door een HR-ketel of bij slijtage een cv-ketel zonder warmwatervoorziening wordt vervangen door een HR-ketel, dan blijven hiervoor de gebruikelijke vergoedingen gehandhaafd. Het vervangen van ketels wordt onderdeel van het nieuwe energiebesparingsbeleid.

Energiecertificering

In 2008 zijn van de meeste woningen de energieprestaties in kaart gebracht. Deze energieprestaties zijn vertaald in Energie Prestatie Certificaten. Hoewel van 12% van de woningen (waaronder de helft nieuwbouwwoningen) deze moet nog worden vervaardigd, kan het volgende beeld worden geschetst: woningen gebouwd voor 1980 (1100 woningen) kennen een energieprestatie die ligt tussen G en E. Bij woningen gebouwd in de jaren tachtig en negentig (500 woningen) is dat tussen E en C.

De nieuwbouwwoningen en ingrijpend aangepaste woningen vanaf 2000 (300 woningen) kennen een energieprestatie tussen C en A. Medio 2009 maakt de energieprestatie deel uit van de woningadvertentie. Vanaf dat moment wordt een programma voor energiebesparing opgesteld, waarbij per categorie woning een pakket op maat wordt ontwikkeld, gelijk aan het beleid rondom het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Investeren

Een belangrijke opdracht van de corporatie betreft een actieve inzet van de beschikbare middelen voor woningbouw en maatschappelijk vastgoed. In het afgelopen jaar is veel tijd en aandacht besteed aan de voorbereiding van projecten. Er zijn in 2008 geen projecten gerealiseerd. Langdurige en moeizame onderhandelingen met overheidsinstanties maken dat het voorbereidingstraject steeds langer wordt.

Begin 2009 zijn bouwvoorstellen voor vier nieuwbouwprojecten bij de Gemeente Wassenaar ingediend: kantoren Hofcampweg, Gezondheidscentrum Wassenaar, tijdelijke huisvesting Gezondheidscentrum aan de Dr. Mansveltkaade en Beschermd Wonen Weteringpark. In voorbereiding zijn nog de nieuwbouw van Huize Willibrord en de renovatie van 12 woningen aan de Mariastraat.

Hofcampweg kantoren

De Wassenaarsche Bouwstichting is voornemens op het parkeerterrein langs de Hofcampweg, naast Doeland uitbreiding van het kantoor te realiseren. Na de voltooiing daarvan wordt het bestaande kantoor aangepast. Het huidige kantoor is te klein en sluit niet meer aan bij de wensen met betrekking tot inrichting van werkplekken en ontvangst van klanten.

Een eerste plan is in 2007 door de gemeente afgewezen. Dat plan ging uit van 3 bouwlagen (2 lagen kantoor en 1 laag woningen). De bovenste verdieping (woonlaag) is nu geschrapt en het ontwerp is aangepast. De eerste etage wordt door ons in gebruik genomen ten behoeve van zogenaamde back-office activiteiten. De begane grond krijgt een andere bestemming. Vooralsnog vullen wij die nog niet in omdat wij de huidige kantoorruimte nog moeten verbouwen. Na de realisatie van de nieuwe kantoren ondervindt ook het bestaande kantoor een face-lift. In de kelder van de nieuwbouw komt een parkeervoorziening.

Gezondheidscentrum

Dit bouwplan is geprojecteerd op de plek van het huidige gezondheidscentrum en het voormalige tuincentrum met de achterliggende grond tussen Hofcampweg en Haven. Het project wordt in samenwerking met Stichting Bronovo-Nebo gerealiseerd. De afgelopen jaren zijn verschillende varianten besproken met de gemeente. In 2005 heeft de gemeente een stedenbouwkundige visie voor het Havengebied vastgesteld. Binnen die visie hebben wij een plan ontwikkeld, waarbij echter de concretisering van de visie in een definitief ontwerp veel tijd en overleg heeft gevegd. Recentelijk zijn nog verschillende aanpassingen op verzoek van de gemeente bestudeerd, zoals het gedeeltelijk terugleggen van de hoek Hofcampweg/Johan de Wittstraat en het wel/niet realiseren van een extra bouwlaag met woningen. Dit laatste gaat niet door.



Het definitief ontwerp is afgerond en kan ter visie worden gelegd. Na de periode van ter visielegging en de behandeling van eventuele zienswijzen, kan de bouwvergunning worden aangevraagd.

Het uiteindelijke plan omvat een parkeergarage met ca. 100 plaatsen, 2700m² bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van een nieuw gezondheidscentrum en 56 huur- en koopwoningen.

Tijdelijke huisvesting gezondheidscentrum

Onderdeel van de nieuwbouw van het gezondheidscentrum is de tijdelijke uitplaatsing van de huidige gebruikers. Daarvoor wordt ca. 1400 m² tijdelijke huisvesting gerealiseerd op de locatie Dr. Mansveltkade. Samen met Bronovo en de gebruikers is dit project voorbereid. De start van de bouw wordt verwacht in de 2^e helft van 2009. Met de ingebruikname van dit gebouw kan de nieuwbouw op de huidige locatie van het gezondheidscentrum een aanvang nemen.

Mariastraat

Hier ligt een plan om 12 kleine eengezinswoningen om te bouwen tot woningen voor ouderen met een compleet woonprogramma op de begane grond. Er is een startnotitie opgesteld en een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De ambtelijke gesprekken met de gemeente hebben nog geen overeenstemming opgeleverd. Het is een plan dat past in de wijkvisie voor Kerkehout. Het ontbreken van toegankelijke woningen voor ouderen is een knelpunt, waarin wordt voorzien met dit plan.

Beschermd Wonen Weteringpark

Stichting Philadelphia Zorg en de Wassenaarsche Bouwstichting hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de realisatie van een uniek woonproject met 15 eenheden in Weteringpark. De Wassenaarsche Bouwstichting realiseert nieuwbouw met vier eenheden en alle centrale voorzieningen, verbouwt drie eengezinswoningen tot

zes eenheden en de groepswoning tot vijf eenheden, allen met eigen sanitaire voorzieningen en keukens. Na uitgebreid vooroverleg met betrokken partijen is het definitieve ontwerp gereed en is de bouwaanvraag inmiddels ingediend bij de gemeente. Stichting Philadelphia Zorg gaat het geheel huren voor de doelgroep. Zij zijn al betrokken bij de kinderboerderij aan de overzijde van het project in de vorm van begeleiding van het dagbestedingsproject. In het project vindt 24 uur begeleiding plaats van de cliënten. De start bouw wordt medio 2009 verwacht.

Poortlaan

Ten behoeve van Huize Willibrord en de Ridderhof is in 2008 een studie uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij was sloop van de woningen in de Ridderhof en renovatie van Huize Willibrord. Deze wijziging is nodig door verandering van de vraag binnen de doelgroepen en gewijzigde eisen voor huisvesting van deze doelgroepen.

De studie heeft uitgewezen dat renovatie van het bestaande verzorgingshuis niet mogelijk is door de hoge faseringskosten en grote logistieke problemen tijdens de bouw. Bovendien wordt het resultaat bij het renoveren van het bestaande huis niet optimaal. Eind 2008 is besloten complete nieuwbouw als optie te onderzoeken. Een en ander is afhankelijk van de mogelijkheden van realisatie van tijdelijke huisvesting voor de Ridderhof elders in Wassenaar. Dit is op dit moment in onderzoek.



Renderen

Onder deze noemer geven wij antwoord op de vraag hoe wij onze middelen inzetten en wat dit oplevert. Het is voor het eerst dat wij expliciet hierover willen rapporteren. Uit de visitatie komt naar voren dat bij stakeholders behoefte bestaat aan deze informatie.

Inzet vermogen

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een eigen vermogen van € 35 mln. Dit vermogen is opgebouwd uit gewone reserves ad € 18 mln. en een reserve waardevermeerdering van € 17 mln. Omdat wij op actuele waarde waarderen schommelt de laatste van jaar tot jaar. Het vermogen bedraagt circa 28% van het balanstotaal. De Wassenaarsche Bouwstichting streeft naar een eigen vermogen van minimaal 15%. Het meerdere (€ 15 mln.) kan worden aangewend om projecten mogelijk te maken. Het is een vorm van marge op basis waarvan verplichtingen kunnen worden aangegaan. Door een goed investeringsbeleid proberen wij

deze marge in stand te houden zodat wij in principe voortdurend kunnen blijven investeren. Daarvoor heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een structurele 'werkvoorraad' bij (ver)nieuwbouwprojecten van circa € 67 mln. bruto, waarvan € 35 mln. 'hard'. Op dit moment omvatten de plannen voor de korte termijn (komende twee jaar) 72 woningen, 2700 m² maatschappelijk vastgoed, 700 m² kantoren en een parkeergarage met 100 plaatsen. Bijna de helft van de woningen is sociale woningbouw. Voor de jaren daarna staan circa 140 woningen, 90 verzorgingsplaatsen en 1000 m² maatschappelijk vastgoed op stapel. Daarboven investeren wij de komende tijd jaarlijks € 0,35 mln. extra in de bestaande voorraad voor een wijkplan en (niet te activeren uitgaven voor) energiebesparing. In 2008 zijn geen nieuwe grote investeringen gedaan.

Op korte termijn (1 à 2 jaar) dienen wij voor de investeringen welke structureel door de Wassenaarsche Bouwstichting gefinancierd moeten worden circa € 15 mln. aan te trekken. Voor de lange

termijn komt daar nog circa € 50 mln. bovenop. De eventuele 'onrendabele top' van de investeringen in huurwoningen en maatschappelijk vastgoed wordt in de jaarrekening verantwoord.

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) publiceert jaarlijks een benchmark. Voor de vergelijkbaarheid worden de gegevens bewerkt. Volgens het CFV bedraagt het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2007 circa € 18 mln. (15% van het balanstotaal). Ruim boven de – in het kader van de risicobeoordeling – noodzakelijk geachte 9,6%.

Volgens de CFV benchmark ligt het vermogen per verhuureenheid met € 6.900, ruimschoots onder het landelijk gemiddelde en de benchmark (respectievelijk € 13.200 en € 15.100). Veel investeringen in de afgelopen jaren, in combinatie met een gematigd huurbeleid en geringe verkopen dragen bij aan de beperkte vermogensvorming. Maar daarmee voldoet de Wassenaarsche Bouwstichting aan haar opdracht: het vermogen actief aanwenden voor uitbreiding en verbetering van huisvesting.

Projecten Wassenaarsche Bouwstichting (bedragen in € inclusief BTW)	
Project	Raming stichtingskosten
Hofcampweg kantoren	4.811.200
Gezondheidscentrum Wassenaar	27.535.800
Mariastraat	1.864.500
Beschermd Wonen Weteringpark	3.821.200
Poortlaan	27.548.000
Tijdelijke huisvesting gezondheidscentrum	1.609.300
Totaal	67.190.000

Aedex/IPD

Eind 2007 zijn wij gestart met de deelname aan Aedex. In 2008 zijn de eerste gegevens in de benchmark opgenomen.

De waarde van het vastgoed in exploitatie bij de Wassenaarsche Bouwstichting bedraagt in de jaarrekening ca. € 117 mln. De WOZ-waarde van dat vastgoed is € 454 mln. (prijsspeil 2008). Volgens de waardeeringsmaatstaven van Aedex/IPD bedraagt de objectwaarde ultimo 2007 € 268 mln. Het rendement daarop bedraagt over 2007 2,1%. Dat is ruimschoots onder de benchmark (5,1%). Het verschil komt geheel voor rekening van het (niet gerealiseerd) indirect rendement (WBS -0,3% versus 2,6% benchmark). De Wassenaarsche Bouwstichting verkoopt relatief weinig woningen en de waarde-ontwikkeling van het bezit als geheel stagneert. Dat lijkt logisch omdat wij met onze waarde op de 'top' van de markt zitten. Het totaal rendement wordt gedrukt door lage huurwaarde en de beperkte en strikt gereguleerde huurontwikkeling.

Omdat de kostprijs in de sociale huursector al boven de vraagprijs ligt, zorgen hoge investeringsniveaus en de beperkte huurontwikkeling voor een toenemende kloof tussen vraagprijs en kostprijs, wat op het rendement drukt en de financieringscapaciteit (gebaseerd op kasstromen) uitholt. Het beleidseffect (het verschil tussen het behaalde rendement en het rendement dat te behalen zou zijn als wij meer marktconform zouden verhuren, maar nog wel binnen de grenzen van de Huurprijzenwet) bedraagt 3,2%.

De exploitatiekosten zijn iets lager dan de benchmark en liggen op circa 32%.

Financieel verslag

De Wassenaarsche Bouwstichting is een gezonde corporatie. Het vermogen is voldoende en niet (te) hoog. Er is ruimte om (onrendabel) te investeren en wij hebben genoeg projecten voor de korte termijn in voorbereiding. Met ingang van het jaarverslag 2004 werken wij op basis van actuele waarde waarbij wij ook een nieuwe indeling van complexen naar product-markt-combinaties (pmc's) hebben gemaakt. Met ingang van 2007 presenteren wij een geconsolideerde jaarrekening. Daar zijn de resultaten van alle deelnemingen in verwerkt.

Algemeen

De begroting laat een positief resultaat zien van circa € 2,6 mln. Het gerealiseerde jaarresultaat is € 3,0 mln. Het positieve jaarresultaat komt ten gunste van de reserve. De afschrijvingen (€ 1,3 mln.) en de mutaties in de actuele waarde komen ten gunste van de reserve waardevermeerdering.

Waardering activa

Voor de waardering van de activa – met name de woningen – is het strategisch voorraadbeleid relevant. Het voorraadbeleidsplan wordt regelmatig geactualiseerd. Kern van het beleid is de opdeling van het woningbezit in Wassenaar in zeven product-markt-combinaties (pmc's) en de vaststelling van parameters voor elk van deze pmc's afzonderlijk.

Het verschil in actuele bedrijfswaarde tussen 2007 en 2008 is gering. Met name de huren zorgen voor een opwaardering (een gevolg van het rekenen met een hogere inflatievolgende huur in 2008). De woningen van het complex Molenaar zijn bestemd voor verkoop en zijn samen met enkele bedrijfspanden ondergebracht in WaBS Vastgoed BV.

Opbrengsten- en lastenontwikkeling

De bedrijfsopbrengsten bestaan voor ruim 90% uit huren en vergoedingen. De huuroopbrengsten stijgen door de jaarlijkse huurverhoging, aanpassing van de huren bij mutatie en ingebruikname van nieuwe woningen. De bedrijfslasten bestaan uit lonen, onderhoud en overige bedrijfslasten. Er is geen voorziening onderhoud, dus de jaarlijkse onderhoudslasten lopen via de winst- en verliesrekening. De ontwikkeling van de lonen is voor de helft een gevolg van CAO-ontwikkelingen en de andere helft de individuele stijgingen (jaarlijkse 'periodieken'). In de overige bedrijfsresultaten en de bedrijfslasten zitten veel door te berekenen posten die elkaar compenseren. In de begroting wordt onvoldoende rekening gehouden met deze posten waardoor sprake is van grote verschillen.

Vermogen

Ons totale vermogen is de afgelopen jaren onder invloed van de vele investeringen en de hiervoor beschreven stelselwijziging fors toegenomen. Het eigen vermogen neemt toe met € 1,6 mln inclusief reserve waardevermeerdering bedraagt het eigen vermogen € 35,7 mln. De solvabiliteit ligt daarmee op 29%, exclusief de reserve waardevermeerdering is dat 18%. In verband met de voorwaarden voor borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo te worden aangehouden ter grootte van € 3,0 mln.

Financiering

In dit jaarverslag gaan wij uitgebreider op de financiering in. De kredietcrisis doet ook vragen rijzen over de financiering van de corporaties. Tot nu toe zijn de effecten voor ons beperkt.

De financieringsbehoefte van de Wassenaarsche Bouwstichting wordt aan de hand van maandelijks liquiditeitsoverzichten gevolgd. In het treasurycomité worden besluiten genomen over het beheersen van de renterisico's en het aantrekken van nieuwe leningen. Daarbij wordt proactief gehandeld. Dat wil

zeggen dat wij renten en financiering zoveel mogelijk vooraf proberen vast te leggen zodat wij niet onder druk van een acute behoefte hoeven te handelen.

'Overheidsbeleid en crisis vragen om proactief handelen'

Daarbij maken wij onderscheid tussen 'harde' behoeften (voortvloeiend uit aflossingen en herfinancieringen) en de wat meer onzekere investeringen, welke vaak in de tijd opschuiven. Bij het indekken van de financieringsbehoefte en het daaraan verbonden renterisico maken wij al enkele jaren gebruik van afgeleide (rente)instrumenten zoals rente-swaps.

Een swap is een rente-instrument waarbij het verschil tussen korte (variabele) en lange (vaste) rente wordt afgedekt. Onder deze swaps worden leningen aangetrokken. Voor de Wassenaarsche Bouwstichting betekent dat een voor langere duur rentevaste periode. De waarde van deze swaps fluctueert met de stand van de korte rente (euribor). Het verschil met de overeengekomen vaste rente wordt immers groter of kleiner dan op het moment van overeenkomen. In 2008 zijn twee leningen afgelost, een nieuwe langlopende lening aangetrokken en is een lening geconverteerd. Per saldo is de leningportefeuille nauwelijks gewijzigd. Toekomstige aflossingen en investeringen zorgen voor een relatief grote financieringsbehoefte in de komende jaren.

Financieringsbehoefte in (€ x 1.000)

Jaar	Aflossingen	Netto investeringen	Financieringsbehoefte
2009	1.900	6.100	8.000
2010	10.700	5.000	15.700
2011	7.100	6.500	13.600
2012	9.500	4.300	13.800
2013	10.100	1.600	11.700
	39.300	23.500	62.800

In 2008 zijn twee payer-swaps gesloten om het renterisico voor de toekomst te beperken. Door de swap is de te betalen rente gemaximeerd. De 'prijs' is het opgeven van het profijt van eventuele rentedalingen. De overeengekomen vaste rente vormt – samen met de kosten van het aantrekken van de feitelijke lening – de financieringskosten voor de Wassenaarsche Bouwstichting. Tot in het recente verleden waren de kosten voor het aantrekken van de feitelijke leningen voor corporaties minimaal. Door de kredietcrisis zijn deze fors opgelopen, zeker voor leningen met langere looptijden. We trekken nu vooral leningen met een korte looptijd aan. De swaps voorkomen dat we daarbij een renterisico lopen.

In totaal zijn in de afgelopen jaren acht swaps afgesloten. Voor vijf swaps zijn nog geen onderliggende leningen

Swaps zonder onderliggende waarde			
	Looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Vaste rente %
Artesia	2008-2018	4.000	4,495
BNG	2009-2019	6.000	4,687
BNG	2010-2016	5.000	4,305
BNG	2010-2039	5.000	3,880
BNG	2011-2041	5.000	3,830
		25.000	

aangetrokken omdat deze betrekking hebben op de toekomstige financieringsbehoefte.

De waarde van alle swaps gezamenlijk bedraagt ultimo 2008 - € 1,8 mln. Rente-instrumenten zijn nodig, zeker nu leningen met een lange looptijd niet of slechts tegen hoge kosten te verkrijgen zijn. Er kan wel een mismatch ontstaan tussen de looptijd van nieuwe leningen (relatief kort) en het te financieren

vastgoed (langlopend). Daarnaast zijn de onvermijdelijke waardefluctuaties een punt van aandacht.

De gemiddelde gewogen rentevoet (gebaseerd op in 2008 betaalde en transitorische rente) is gedaald van 4,92% naar 4,84%. Ultimo 2008 zijn geen grote posities ingenomen met 'kort geld' en/of variabele renten. De spreiding van de leningen zorgt voor een beheersing van herfinancieringsrisico's binnen een marge van 15% per jaar.

Beleggingen

De corporatie heeft – buiten de deelnemingen – geen beleggingen.

Overige gegevens

Er staan voor ca. € 3,9 mln. bedrijfspanden e.d. op de balans.

De waarde van het totale bezit voor de WOZ bedraagt na de herwaardering € 454 mln. De verzekerde waarde bedraagt € 189 mln.



Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2006 zijn corporaties vennootschapsbelasting verschuldigd over de commerciële activiteiten. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft sinds 2000 de commerciële activiteiten in BV's ondergebracht. Tot en met 2008 wordt binnen de BV's vennootschapsbelasting afgerekend. Vanaf 2009 zijn de Wassenaarsche Bouwstichting en de dochters een 'fiscale eenheid' voor de vennootschapsbelasting. Met ingang van 1 januari 2008 geldt voor woningcorporaties een integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting. De voorlopige vennootschapsbelasting-verplichting over 2008 is € 0,136 mln. Deze is gebaseerd op de volgende veronderstelling:



Resultaat voor belastingen	€ 2.967.600
In resultaat opgenomen voor 1 januari 2008 vastgesteld ontwikkelresultaat	€ - 334.660
Correctie in resultaat opgenomen 'vogelaarheffing'	€ 127.000
Waardeschommeling derivaten ten laste van resultaat	€ - 1.282.070
Disagio leningen	€ - 872.950
Correctie afschrijvingen	€ 47.600
Energie Investeringsaftrek	€ - 60.220
Te belasten resultaat	€ 592.300
Vennootschapsbelasting verplichting ad 25%	€ 135.912

In de loop van het jaar stelt de Wassenaarsche Bouwstichting een aangifte vennootschapsbelasting op en wordt de definitieve belastingverplichting vastgesteld.

Product-markt-combinaties op concernniveau									
	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Overig bezit	Totaal	
	tuindorpen	betalbare eengezinswoningen	bereikbare eengezinswoningen	jonge eengezinswoningen	appartementen	zorgwoningen	bijzondere woonvoorzieningen		
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70	jaren 80/90	jaren 60/90	jaren 70/90			
Wijken/buurt	Ostdorp Kerkehout	Zijlwatering Kempenaar Duivenvoorde	Duivenvoorde Molenaar Dr Weeder Burman	Haagweg Spinbaan Weteringpark Kerckehorst	Havenstraat Molenweg Zijlwatering Duivenvoorde Haagweg Nw Rijksdorp Weteringpark Bonte Os	Hillenaar Ridderhof Luciehof Molenweg Kloosterland Ernst Casimir Oosthof Duivenvoorde Sophieke Hoven	Willibrord Studenteneenheden Opvang Voorzieningen ADL woningen Bedrijfspannen		
Aantal woningen/ eenheden	617	206	201	180	259	414	480	2.356	
Gem. niveau/ maand	345	428	591	530	373	463			
Gem. levensduur	15 jaar	20 jaar	20 jaar	28 jaar	25 jaar	34 jaar	0		
Boekwaarde ¹⁾	6.450	4.586	4.472	8.158	8.572	26.719	25.396	84.353	
Bedrijfswaarde ¹⁾	10.867	7.176	14.988	10.905	6.457	17.760	27.222	95.375	
Rentabiliteitswaarde ¹⁾	656	436	914	664	391	1081	668	4.810	
Grondwaarde ¹⁾	224	432	836	1.648	1.509	5.665	6.793	17.107	

(x € 1.000)

Verschillenanalyse bedrijfswaarde 2008-2007													
Bedragen x € 1 mln.	bedrijfswaarde per ultimo		verschil	verkoop/investeringen	huren	onderhoud	overige lasten	levensduur	rwijsaanpad/energie	overige	nieuwe leningen	aflossingen	renteconersie
	2008	2007											
Woningen	92,0	89,6	2,4	0,2	4,9	-/-0,7	-/-0,7	0,8	-/-1,1	-/-1,0			
Grondwaarde woningen	16,3	16,3	0										
Bedrijfspannen	3,4	3,9	-/-0,5	-/-0,2						-/-0,3			
Grondwaarde bedrijfspannen	0,8	0,8	0										
Rentabiliteit	4,8	4,5	0,3							0,3	-/-0,5	0,5	
Totaal	117,3	115,1	2,2	0,0	4,9	-/-0,7	-/-0,7	0,8	-/-1,1	-/-1,3	0,3	-/-0,5	0,5

Verbindingen

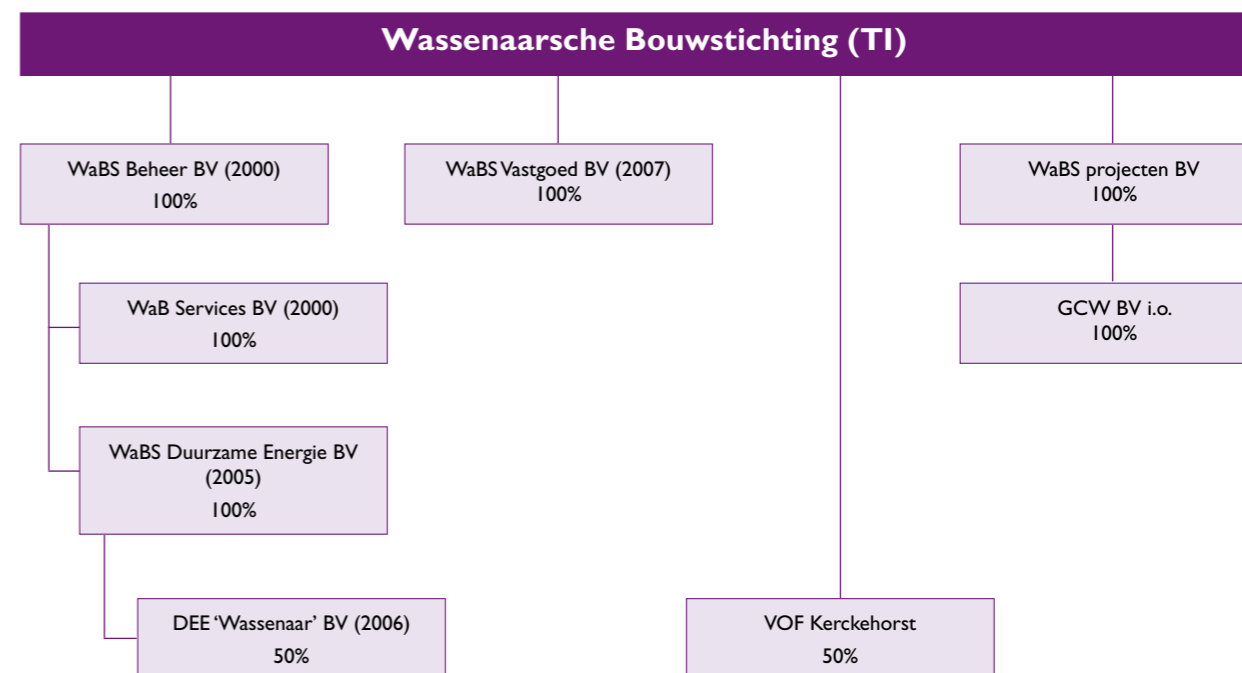
Met het oog op het verruimen van het werkkterrein van de Wassenaarsche Bouwstichting en de aangescherpte regels omtrent het werkgebied van corporaties, voert de Wassenaarsche Bouwstichting een beleid waarbij activiteiten die niet direct te maken hebben met verhuur van sociale woningen aan de doelgroep in afzonderlijke rechtspersonen worden ondergebracht.

In 2000 is daartoe WaBS Beheer BV opgericht, een holding waaronder de bedrijven vallen die belastingplichtige dienstverlenende activiteiten uitvoeren, zoals het beheer voor derden. In 2007 is daar in het kader van de afspraken met de Belastingdienst over vennootschapsbelasting (vaststellingsovereenkomst) WaBS Vastgoed BV bijgekomen en in dat zelfde kader is in 2008 WaBS Projecten BV opgericht. De jaarrekening omvat de geconsolideerde cijfers van de Wassenaarsche Bouwstichting

als geheel, inclusief onderstaande deelnemingen. In dit hoofdstuk wordt toegelicht wat de deelnemingen inhouden, zowel qua werkpakket als financieel.

De financiële relaties tussen Wassenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen zijn beperkt tot storting van het aandelenkapitaal en de onderlinge verrekeningen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform. Aan WaBS Vastgoed BV zijn achtergestelde leningen verstrekt.

Organigram



Toelichting organigram

WaBS Beheer BV heeft een holdingstructuur en fungeert als aandeelhouder voor de daaronder hangende BV's waarin alle commerciële dienstverlenende activiteiten zijn ondergebracht.

WaBS Vastgoed BV is opgezet als een fiscale beleggingsinstelling waarin het economische eigendom van het commerciële vastgoed is ondergebracht. Tot het commerciële vastgoed behoren bedrijfspanden en te verkopen woningcomplexen.

WaBS Projecten BV is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten worden ondergebracht. Op dit moment is één project in voorbereiding dat in 2009 – als een afzonderlijke rechtspersoon – in deze BV wordt ondergebracht, namelijk het Gezondheidscentrum Wassenaar.

VOF Kerckhorst is een samenwerking met Panagro Projectontwikkeling BV en heeft betrekking op een in 2005 opgeleverd nieuwbouwplan in Kerckhorst (19 koop- en 10 huurwoningen). De VOF is nog niet geliquideerd omdat de financiering van de bodemwarmte-installatie die hier gerealiseerd is nog formeel moet worden overgedragen aan DEE Wassenaar BV (financieel belang circa € 135.000).

In WaB Services BV zijn alle dienstverlenende activiteiten voor derden ondergebracht, zoals beheer van (huur)woningen van derden, VvE-beheer e.d. In deze BV worden de volgende administraties gevoerd:

- 20 Verenigingen van Eigenaars
- 3 bedrijfspanden
- 2 stichtingen
- 3 beheercomplexen

WaBS Duurzame Energie BV (WaBS DE BV) is opgericht om activiteiten met betrekking tot (de exploitatie van) duurzame energie installaties te kunnen onderbrengen. Op dit moment is de enige functie van WaBS DE BV het aandeelhouderschap van DEE Wassenaar BV. Deze is in samenwerking met Panagro Duurzame Energie BV opgericht om de collectieve duurzame energie installatie in het project Kerckhorst te kunnen exploiteren.



Consolidatie

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen worden volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van onderlinge verhoudingen en transacties.

Duurzame Energie Exploitatiemaatschappij Wassenaar B.V. betreft een joint venture welke voor 50% in de consolidatie is betrokken.

De geconsolideerde jaarrekening verschaft ten opzichte van de enkelvoudige jaarrekening beter inzicht in de financiële situatie en de resultaten van het geheel in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen.

In aanvulling hierop biedt de volgende tabel een overzicht van de belangrijkste financiële gegevens van de afzonderlijke vennootschappen.

Enkelvoudige gegevens per deelneming (bedragen in €)

	WaBS Beheer 100%	WaB Services 100%	WaBS Duurzame Energie 100%	WaBS Vastgoed 100%	WaBS Projecten 100%	Duurzame Energie Exploitatiemaatschappij 50%
Statutair vermogen	100.000	100.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Gestort kapitaal	20.000	20.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Totaal vermogen	43.500	196.600	7.300	13.809.400	16.300	220.300
Resultaat voor belasting	- 1.800	8.500	- 1.300	64.600	- 2.300	- 3.100
Reserves	21.000	17.000	- 12.000	51.700	- 2.300	- 9.100
Jaaromzet	0	160.400	0	535.000	0	44.000
Rekeningcourant WBS	-16.000	- 39.000	0	-7.869.700	0	0
Doorberekende kosten	1.200	151.300	300	800	100	3.000

Overige verbindingen/ deelnemingen

Participatie NCCW

Met ingang van 2004 participeert de Wassenaarsche Bouwstichting financieel in het NCCW ad. € 175.537. Het NCCW levert automatiseringsdiensten voor de sleutelprocessen van de organisatie. De eigendom van NCCW berust via deelnemingen bij de belangrijkste groep afnemers. In 2008 is € 4.800 dividend uitgekeerd. Dit is in de exploitatierekening verantwoord onder resultaat deelnemingen. In 2009 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid deze deelneming tegen vooraf overeengekomen voorwaarden te beëindigen.





Verklaringen

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 2008. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Deloitte Accountants BV te Den Haag overeenkomstig de aan hen verstrekte opdracht.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de mededeling van de accountant bij het volkshuisvestingsverslag en de goedkeurende verklaring bij de jaarrekening. De Raad van Commissarissen geeft zijn goedkeuring aan de jaarstukken.

Wassenaar, 6 april 2009

Drs. P.H. Schoute, voorzitter
Mr. M.L.A. van Rij
Mr. P.C. Römer
Drs. A.M.A. van den Heuvel
Ing. Th.A.M. van Leeuwen

Bestuursverklaring

De aan de Wassenaarsche Bouwstichting ter beschikking staande middelen zijn uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De beheeractiviteiten voor derden zijn ondergebracht in een afzonderlijke rechtspersoon, welke deelneming is gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Ultimo 2008 zijn de middelen, met uitzondering van deelneming in WaBS Beheer BV en een deelneming in het NCCW ad € 175.537.

Wassenaar, 6 april 2009

Mr. ing. A.M. Zopfi,
directeur-bestuurder

Verklaring van de accountant



Verkorte Jaarrekening 2008

Verkorte Jaarrekening (2008)

Balans (x € 1.000) na resultaat bestemming	31-12-2008	31-12-2007
Activa		
Materiële vaste activa	121.259	118.491
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	117.293	115.081
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.858	2.311
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.108	1.099
Financiële vast activa	262	277
Te vorderen BWS-subsidies	86	101
Deelnemingen	176	176
Voorraden	65	76
Vorderingen	975	1.008
Huurdebiteuren	114	119
Overige vorderingen	142	88
Overlopende activa	719	801
Liquide middelen	667	371
Totaal	123.228	120.223
Passiva		
Eigen Vermogen	35.587	31.459
Reserve waardevermeerdering materiële vaste activa	16.987	14.356
Overige reserves	18.600	17.103
Voorzieningen	13	11
Overige voorzieningen	13	11
Lang lopende schulden	82.076	82.941
Leningen kredietinstellingen	82.076	82.941
Kortlopende schulden	5.552	5.812
Schulden kredietinstellingen	2.653	3.113
Schulden leveranciers	562	606
Belastingen en premie sociale verzekeringen	272	139
Overlopende passiva	2.065	1.954
Totaal	123.228	120.223

Toelichting op de balans

Activa Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Met ingang van 2004 zijn de materiële vaste activa gewaardeerd tegen actuele waarde en kunnen als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000):

- Woningen en woon-gebouwen ter verhuur	92.035
- Onroerende zaken niet zijnde woningen ter verhuur	3.340
- Restwaarde	17.108
- Rentabiliteitswaarde	4.810
Totaal onroerende en roerende zaken in exploitatie	117.293

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling.

Deze post betreft de investeringen in nieuwbouwprojecten, waaronder het ontwikkelen van een aanbouw bij het kantoorgebouw.

Tevens is in deze post de ontwikkeling van het een nieuw gezondheidscentrum met woningen begrepen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Deze post betreft hoofdzakelijk de kosten van het kantoorgebouw.

De WOZ-waarde bedraagt € 454 (inclusief de panden in Den Haag). Dit betreft de waarde die is vastgesteld op de waarderingspunten van het basisjaar 2007.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Dit betreft de complexen Wetering-park-Oost en Ernst Casimir.

Overige financiële vaste activa

Deze post betreft de deelneming in de financiële participatie in het computer-bedrijf NCCV.

Overige vorderingen

In deze post is begrepen debiteuren ad € 0,14 mln.

Overlopende activa

Dit betreft met name nog te verrekenen posten inzake, rente Laakhaven € 656.800, niet vervallen exploitatiebijdragen € 36.800.

Passiva

Reserve waardevermeerdering

Deze post kan als volgt worden toege-licht (x € 1.000):

- Stand per 01-01-2008	14.356
- Mutatie materiële activa/voorraad	1.296
- Afschrijvingen	1.334
Saldo	16.986

Eigen Vermogen

Het positieve jaarresultaat ad. € 2.832.000 is ten gunste van deze post gebracht. Hierop zijn in mindering gebracht de afschrijvingen over 2008. Deze kosten zijn ten gunste gebracht van de herwaarde-ringreserve.

Voorzieningen

De voorziening betreft een reservering in WaBS Beheer BV.

Leningen kredietinstellingen

De wijzigingen in deze post betreffen grotendeels leningen voor de nieuwbouw. Alle leningen zijn gewaarborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In verband hiermee dient een obligo te worden aangehouden van € 3.035.000.

Overlopende passiva

Deze post bestaat in hoofdzaak uit niet vervallen rente op leningen ad € 1.887.600, vooruit ontvangen huur ad € 122.300.

Winst- en Verliesrekening (bedragen x € 1.000)

	Begroting 2008	Verlag 2008	Verlag 2007
Bedrijfsopbrengsten	11.812	12.662	11.733
Huren	10.650	10.779	10.452
Vergoedingen	646	661	633
Overheidsbijdragen	32	18	57
Opbrengst bedrijfsactiviteiten		33	27
Ontwikkelingsresultaat		335	
Verkoopresultaat		76	10
Overige bedrijfsresultaten	484	760	554
Bedrijfslasten	6.250	6.728	7.203
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa			
Lonen en salarissen	1.444	1.243	1.266
Sociale lasten	369	387	364
Lasten onderhoud	2.409	2.623	3.356
Overige bedrijfslasten	2.028	2.474	2.217
Saldo	5.562	5.934	4.530
Rentebaten	1.050	1.118	1.121
Rentelasten	- 4.082	- 4.074	- 3.965
Resultaat deelneming	20	5	15
Resultaat gewone bedrijfsvoering	2.550	2.982	1.701
Vennootschapsbelasting		- 150	
Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde	2.550	2.832	1.701
Mutatie actuele waarde mat vaste activa		1.296	- 14.688
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde	2.550	4.128	- 12.987

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De netto-huur is ten opzichte van 2007 gewijzigd als gevolg van: de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2008 met 1,60%, nawerking nieuwbouw, incidentele verbeteringen, deels gecompenseerd door verkopen en het aanbieden van sloopcontracten.

Vergoedingen

De vergoedingen betreffen servicekosten die de huurders betalen boven de netto huurprijs. De stijging wordt veroorzaakt door kostenverhogingen en uitbreiding diensten.

Opbrengst bedrijfsactiviteiten

De huuropbrengsten van de bedrijfspanden zijn opgenomen bij de huurontvangsten. De opbrengst betreft het verhuren van de woningen boven het kantoorgebouw. Deze opbrengst is niet begroot.

Ontwikkelingsresultaat

Het ontwikkelingsresultaat is behaald bij de grondtransactie bij een nieuwbouwproject.

Verkoopresultaat

Deze opbrengst betreft het verkoopresultaat van woningen.

Overige bedrijfsresultaten

Deze post betreft vergoedingen en verrichte diensten overige administraties ad € 311.700; vergoeding begrepen onderhoud/aanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en onderhoudskosten ten behoeve van

de beheercomplexen ad. € 361.400 en doorberekend aan huurders kosten huismeester ad € 82.900.

De vergoeding voor de verrichtte diensten Paulusschool en de doorberekening van de huismeester ad € 0,21 mln. zijn niet begroot. Tevens zijn de opbrengsten van de verrichtte diensten overige administraties ad € 0,06 mln. hoger dan begroot

Bedrijfslasten

Afschrijvingen

Als gevolg van het waarden op bedrijfswaarde worden de afschrijvingen van de woningen en woongebouwen niet meer verwerkt. Hierdoor is het resultaat met ca. € 1,3 mln. hoger.

Lonen, salarissen en sociale lasten

De daling van de lonen vloeit voort uit het minder inhuren van personeel ad. € 35.000 en een hogere ontvangst van ziekgeld ad € 35.800. De daling wordt deels gecompenseerd door salarisverhogingen conform de nieuwe cao. De sociale lasten en de pensioenlasten zijn gestegen door hogere premies en uitbreiding van personeel.

Lasten onderhoud

De onderhoudskosten zijn ten opzicht van 2007 gedaald. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een groot onderhoudsproject in 2007. Ten opzichte van de begroting is een hoger bedrag ad € 0,2 mln. uitgegeven. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door nagekomen kosten van het groot onderhoudsproject in 2007.

Overige bedrijfslasten

Deze post is ten opzicht van de begroting gestegen en het vorig jaar gedaald.

Bijna 33% (€ 798.000) betreft algemene kosten (automatisering, advieskosten, inventaris, drukwerk, adviezen, auto's e.d.). Tevens is in dit boekjaar een bedrag verschuldigd ad € 127.000 ten behoeve van de achterstandswijken, de zogenaamde Vogelaarheffing.

Daarnaast gaat het om huisvestingskosten, verzekeringen, belastingen en servicekosten. De post overige personeelskosten is gedaald door een verbeterd contract voor de ziekenkostenverzekering. De afwijking ten opzichte van de begroting is het gevolg van hogere huisvestingskosten en algemene kosten, voornamelijk hogere uitgaven voor advieskosten en automatisering en de Vogelaarheffing.

Resultaat deelneming

Het resultaat van WaBS Beheer en WaBS Vastgoed zijn verwerkt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Rentebaten/rentelasten

In 2008 zijn de rentelasten gestegen en de rentebaten nagenoeg gelijk gebleven.

Vennootschapsbelasting

Sedert 1 januari 2006 zijn corporaties vennootschapsbelasting over commerciële activiteiten verschuldigd. De daaruit voortvloeiende verplichting ad € 15.000 is in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2008 geldt voor corporaties een integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting. De voorlopige verplichting over 2008 is € 0,136 mln.



Bijlagen

Bijlage I

Tabel Verhuringen eenpersoonshuishoudens									
Leeftijd hoofd- bewoner	Periode I januari t/m 30 juni				Periode I juli t/m 31 december				Totaal
	Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			
		<343	343-492	>491		<349	349-499	>499	
<65	< 20.600	5	7	2	< 20.600	4	12	0	30
	> 20.600	1	0	0	> 20.600	1	2	0	4
>65	< 18.525	2	7	2	< 18.525	4	8	1	24
	> 18.525	0	1	0	< 18.525	0	2	0	3
Totaal		8	15	4		9	24	1	61

Tabel Verhuringen tweepersoonshuishoudens									
Leeftijd hoofd- bewoner	Periode I januari t/m 30 juni				Periode I juli t/m 31 december				Totaal
	Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			
		<343	343-492	>491		<349	349-499	>499	
<65	< 27.950	0	10	1	< 27.950	0	3	1	15
	> 27.950	0	2	1	> 27.950	1	0	1	5
>65	< 24.625	0	2	3	< 24.625	1	1	2	9
	> 24.625	0	0	2	> 24.625	0	0	0	2
Totaal		0	14	7		2	4	4	31

Tabel Verhuringen drie- en meerpersoonshuishoudens									
Leeftijd hoofd- bewoner	Periode I januari t/m 30 juni				Periode I juli t/m 31 december				Totaal
	Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			Bruto inkomen in euro's per jaar	Huurklasse in euro per maand			
		<343	343-492	>491		<349	349-499	>499	
<65	< 27.950	0	6	3	< 27.950	0	6	0	15
	> 27.950	0	1	3	> 27.950	0	0	1	5
>65	< 24.625	0	0	0	< 24.625	0	0	0	0
	> 24.625	0	0	0	> 24.625	0	0	0	0
Totaal		0	7	6		0	6	1	20

Bijlage 2 Tabeloverzicht leningen

	Hoofdsom	Stand per 31 december 2008	Rente%	Datum renteherziening en/of einde looptijd	Restant bij renteherziening en/of einde looptijd
1	1.767.717	1.538.418	5,1900	1 juli 2009	1.538.418
2	5.500.000	5.500.000	5,4600	1 augustus 2009	5.500.000
3	1.361.341	1.361.341	5,9800	30 maart 2010	1.361.341
4	2.268.901	2.080.896	5,1900	1 juli 2010	2.054.222
5	4.000.000	4.000.000	4,1960	1 november 2010	4.000.000
6	3.000.000	3.000.000	3,8600	2 september 2010	3.000.000
7	6.806.703	6.806.703	5,4100	3 oktober 2011	6.806.703
8	2.758.843	2.552.991	4,8400	1 april 2012	2.455.464
9	6.806.750	6.806.750	5,5075	3 mei 2012	6.806.750
10	1.480.000	732.231	0,5000	1 december 2012	0
11	3.713.910	3.468.946	4,8300	1 februari 2013	3.249.880
12	6.806.703	6.806.703	5,6800	4 maart 2013	6.806.703
13	6.000.000	6.000.000	3,665	1 juli 2014	6.000.000
14	4.000.000	4.000.000	4,49	1 juli 2014	4.000.000
15	3.000.000	3.000.000	euribor+0,05	2 februari 2015	3.000.000
16	1.669.079	1.520.978	4,0700	15 maart 2015	1.267.922
17	4.000.000	4.000.000	3,845	1 juni 2015	4.000.000
18	2.900.000	2.900.000	4,3650	1 september 2016	2.900.000
19	4.000.000	4.000.000	4,435	1 augustus 2017	4.000.000
20	6.000.000	6.000.000	4,87	3 juli 2017	6.000.000
21	6.000.000	6.000.000	4,092	1 december 2021	6.000.000
	83.839.947	82.075.957			

Colofon

Redactie
Fotografie
Ontwerp/Opmaak
Drukwerk

Wassenaarsche Bouwstichting
J. Stegeman Wassenaar / Clownfish
Clownfish Creatieve Communicatie
ATP digitale Media Hoofddorp