

Samen gaan voor resultaat



Jaarverslag 2007





Woningbouwvereniging
St. Willibrordus
Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

Colofon

Organisatie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Concept & ontwerp

Clownfish Creatieve Communicatie

Fotografie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus
Clownfish Creatieve Communicatie

Druk

ATP digitale Media

Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd of
overgenomen zonder schriftelijke toestemming
van woningbouwvereniging St. Willibrordus

Copyright 2007

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Kengetallen

Boekjaar	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
voor-oorlogs	111	111	111	111	111
na-oorlogs	1.187	1.187	1.174	1.174	1.184
in aanbouw			10	10	0
2. Garages	29	29	29	29	29
3. Overige objecten	1	1	1	1	1
Totaal	1.328	1.328	1.325	1.325	1.325
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Overige reserves per VHE	7.510	7.441	7.627	7.468	7.994
Bedrijfsopbrengsten per VHE					
1. Huren per VHE	3.991	4.112	4.237	4.341	4.443
2. Vergoedingen per VHE	294	284	306	312	326
Bedrijfslasten per VHE					
1. Rente vreemd vermogen	944	867	808	752	733
2. Afschrijvingen	319	347	376	392	415
3. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-56		1.106		
4. Planmatig onderhoud en planmatig mutatieonderhoud	992	1.913	2.034	2.086	1430
5. Klachten- en mutatieonderhoud	289	360	252	320	444
6. Lonen, salarissen en sociale lasten	367	346	367	410	418
7. Overige lasten werkorganisatie	211	217	219	251	274
8. Belastingen en verzekeringen	208	218	251	258	268
9. Overige bedrijfskosten per VHE	280	278	248	315	298
Bedrijfsresultaat					
1. Bedrijfsresultaat per VHE	2.953	780	902	618	1.200
2. Jaarresultaat per VHE	2.024	-69	111	-101	526
Verhuur en incasso					
1. Mutaties	59	55	67	76	80
2. Aanbiedingen	415	620	1005	1140	1.650
3. Huurmatigingen	298	287	297	282	245
5. Goedkope woning (< € 343,- BBSH-norm)	543	532	532	532	532
Betaalbare woningen (> € 343,- = € 492,-)	730	671	671	658	660
Dure woningen (> € 492,-)	95	95	95	95	103
6. Huurachterstand in %	1.40	1.24	1.35	1.37	1.38
7. Huurderving in %	0.59	0.60	0.86	1.10	1.28
Continuïteit					
1. Liquiditeit (current ratio)	0.49	0.67	0.86	1.19	1.32
2. Solvabiliteit	33.50	31.69	32.26	31.82	34.38
3. Rentabiliteit eigen vermogen %	26.98	-0.93	1.47	-1.35	6.58
4. Rentabiliteit totaal vermogen %	13.18	3.40	3.93	2.77	5.41

Kengetallen	2
Voorwoord	4
Verslag van de raad van commissarissen	5
Volkshuisvestingsverslag	17
Het kwalitatief instandhouden van het woningbezit	18
Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep	22
Het betrekken van huurders bij beleid en beheer	25
Leefbaarheid	26
Wonen en zorg	27
Het waarborgen van de financiële continuïteit	27
Externe betrekkingen	32
Verklaring van het bestuur	33
Rapport van bevindingen	34
Jaarrekening	37
Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling	38
Balans	42
Winst- en verliesrekening	44
Kasstroomoverzicht	45
Toelichting op de balans	46
Toelichting op de winst- en verliesrekening	58
Accountantsverklaring	66
Overzicht woningbestand	68

Inhoudsopgave

Voorwoord

Al ons handelen staat in het teken van het wonen in Wassenaar. Niet alleen op de korte termijn, maar ook op de (middel)lange termijn proberen wij zoveel als mogelijk aan de woonwensen van onze huidige en toekomstige huurders tegemoet te komen. Dat betekent dat wij anticiperen op ontwikkelingen als vergrijzing, individualisering, veranderende woonwensen en wijzigingen binnen het overheidsbeleid en de corporatiesector. Tevens gaat veel aandacht uit naar vormen van maatschappelijk ondernemen: met lokale partners is gesproken en nader onderzocht op welke wijze we voor elkaar iets kunnen betekenen.

Hierbij moet worden gedacht aan het bieden van (bouw)technische en financiële ondersteuning, maar ook aan het faciliteren van andere, voor huurders en andere betrokkenen, belangrijke voorzieningen.

Bovengenoemde thema's zijn in 2007 uitgebreid aan de orde geweest in het kader van de formulering en vaststelling van het Strategisch Voorraadbeleid en het nieuwe beleidsplan. Beiden zullen in 2008 naar verwachting worden voltooid en gedeeld met belanghebbenden.

Meer concreet leidde een en ander in 2007 tot het volgende:

- Het initiatief nemen tot en het voor bereiden van nieuwbouwplannen om ook in de toekomst goed te kunnen blijven inspelen op de woningbehoefte
- Het nader uitwerken van het Strategisch Voorraadbeleid
- Het versterken van de lokale betrokkenheid, onder meer door intensief overleg met verantwoordelijke politici van de diversen partijen en deel te nemen aan de voorbereidingen met betrekking tot de gemeentelijke woonvisie
- Het inventariseren van de hoofdlijnen van de toekomstige wijzigingen
- Het intensiveren van samenwerking bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden
- Het continueren en optimaliseren van de goede samenwerking met de huurderbelangenvereniging Rozenstein
- Het op gang brengen van een uitgebreidere interne discussie ten aanzien van het algemeen te voeren beleid en het komen tot een aanzet voor een daarbij behorend (aangepast) beleidsplan

Een uitgebreide weergave hiervan zult u aantreffen in het hiernavolgende jaarverslag, dat bestaat uit het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Hierop vooruitlopend alvast een korte schets:

Financieel gezien hebben we in 2007 een positief **jaarresultaat** behaald ad € 696.180,00. Dit resultaat is ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

Wij zijn en blijven er trots op met veel enthousiasme te kunnen werken aan prettig wonen aan de kust en omringd door veel groen. Bovendien zijn we ervan



Gezinsvervangend tehuis



Zonneveldweg en de Hoge Klei

overtuigd dat we op de goede weg zijn om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de diverse woonwensen en andere maatschappelijke opgaven, vooral in de lokale omgeving. Hiertoe is verder gewerkt aan of een aanzet gegeven tot de navolgende projecten:

De door alle betrokken partijen noodzakelijk geachte sloop en nieuwbouw van het **gezinsvervangend** tehuis aan de Havenstraat heeft in 2007 definitieve vorm gekregen: aan het eind van het jaar kon het plan, na veelvuldig overleg tussen Steinmetz de Compaan, gemeentebestuur en raadsfracties, architect en corporatie, ter visie worden gelegd. Dit betekent dat, indien de zienswijzen positief kunnen worden afgehandeld, er in 2008 kan worden gestart met de realisatie van het project.

Het **Centrumplan Noord**, waarbij wij betrokken waren omdat er 10 woningen terugkomen op de plaats van 13 gesloopte woningen, is het afgelopen jaar voltooid; in juli kon worden gestart met de oplevering van de woningen aan de nieuwe huurders. Van de oorspronkelijke bewoners

konden twee huursters terugkeren naar hun vertrouwde omgeving na een aantal jaren in een wisselwoning te hebben gewoond.

In 2007 is, samen met projectontwikkelaar Schouten de Jong, verder gewerkt aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied aan de **Zonneveldweg** en de Hoge Klei. De gemeente Wassenaar heeft ingestemd met de plannen hiervoor (o.a. sociale woningbouw, 35 appartementen). Verdere procedurele afhandeling vindt plaats in 2008, waarna verwacht wordt dat in het eerste kwartaal van 2009 met de bouw kan worden gestart.

Regelmatig heeft **overleg** plaatsgevonden met het College, raadsfracties en andere geledingen binnen de gemeente Wassenaar over de uitwerking van een aantal plannen. Deze plannen hebben o.a. betrekking op mogelijke (ver)bouw van een kinderdagverblijf, woningen in combinatie met het wijkcentrum O&O en de uiteindelijke invulling van de in de toekomst beschikbare grond op de plaats waar nu de Van Bellesteijnschool staat.

Over deze en andere onderwerpen die huurders direct aangaan, zoals de huurverhoging, is ook regelmatig overleg gevoerd met Huurderbelangenvereniging **Rozenstein**. Corporatie en belangenvereniging hebben de intentie uitgesproken te streven naar een heldere, zo direct mogelijke wijze van communiceren om hiermee de belangen van betrokken huurders zo goed mogelijk te kunnen waarborgen. Reeds in 2007 bleek, ondanks dat wellicht niet alles perfect is verlopen, dat er van verbetering sprake is; met vertrouwen wordt daarom gekeken naar de samenwerking in het volgend jaar.

Tevens vonden er gesprekken plaats tussen corporatie en andere **maatschappelijk** georiënteerde organisaties over de WMO, (ouderen)huisvesting in het algemeen en mogelijke (nieuwe) samenwerking in de toekomst.

Al met al een aantal projecten, de speerpunten van beleid voor de corporatie, waarbij langzamerhand steeds meer resultaten worden geboekt.

We zullen echter, met geduld en een zo goed mogelijke samenwerking met belanghebbenden, ter realisatie van meerdere in het beleid geformuleerde doelstellingen, de ingeslagen weg blijven volgen.

Qua **onderhoud** van de bestaande woningen is, naast regulier onderhoud zoals schilderbeurten en het zogenoemde mutatieonderhoud van leeggekomen woningen, de meeste aandacht uitgegaan naar het vervangen van c.v.-ketels en vervanging van keukens in meerdere complexen van ons woningbestand en het vervangen van de dakbedekking in het complex Ter Weer. Daarnaast is vervolg gegeven aan onze pogingen een extra woonlaag aan te brengen op een aantal (eengezins)woningen in het Weteringpark.

Ook in 2007 bleek echter dat de gemeente Wassenaar niet bereid was hiervoor een vergunning af te geven. Het aangetekende bezwaar door de corporatie heeft niet geleid tot een ander standpunt van de gemeente Wassenaar, waardoor wij genoodzaakt waren dit geschil aan de rechter voor te leggen. Uitspraak hierover zal in 2008 plaatsvinden.

Het in 2006 door het management voorbereide **Strategisch Voorraadbeleid** (SVB) is in 2007 door het bestuur vastgesteld. Besloten is de goedkeuring van dit SVB door de RvC samen te laten vallen met de definitieve vaststelling van het nieuwe



beleidsplan. In het SVB is gekeken naar de volgende aspecten:

Wat is de (huidige) marktpositie van het woningbezit? Wat is de staat van onderhoud? Hoe hoog zijn de huren? Voor welke doelgroepen zijn de diverse complexen al dan niet geschikt of geschikt te maken? Hoe verhouden de eventueel te verwezenlijken plannen in dit verband zich tot de financiële haalbaarheid hiervan en wat is de levensduur van onze woningen? In 2008 vindt over dit voorraadbeleid definitieve besluitvorming plaats.

Tevens is in 2007 gestart met de formulering van het nieuwe **beleidsplan**, in samenwerking met een adviesbureau en na peiling van de meningen van belanghebbenden. Ondanks dat een beleidsplan zich richt op toekomstige zaken zijn het verleden en heden natuurlijk ook onderlegger geweest voor het realiseren van dit plan. Als uitgangspunt voor het beleid blijft gelden dat het handelen van de corporatie hoofdzakelijk gericht is op de investering in betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, waarbij de menselijke maat zeer belangrijk is. De verwachting is dat het beleidsplan in 2008 kan worden afgerond.

Ook in het afgelopen jaar moest van rijkswege de **huurverhoging** gematigd worden en is uiteindelijk een gemiddelde van 1,1% gehanteerd. Er hebben 80 nieuwe verhuringen plaatsgevonden waarbij, voor zover dat mogelijk is bij dit soort aantallen, alle doelgroepen van beleid aan bod zijn gekomen. Tot deze doelgroepen behoren o.a. jongeren, ouderen, gehandicapten en statushouders.

Per 1 januari 2006 zijn alle corporaties in Nederland **vennootschapsbelasting**-plichtig geworden over hun commerciële activiteiten. Voor de periode 2006/2007 is ervoor gekozen gebruik te maken van de zogenoemde Vaststellingsovereenkomst (met de Belastingdienst), waarin is geregeld

welke activiteiten als commercieel zijn aan te merken. In deze periode is hiervan voor de corporatie echter geen sprake geweest. In 2007 is inmiddels duidelijk geworden dat de overheid voor de toekomst een andere keuze heeft gemaakt: vanaf 2008 zal de corporatie VPB-plichting worden over al haar activiteiten.

In de loop van het jaar werd duidelijk dat het door de Grote Beweging geformuleerde nieuwe huurprijsbeleid, waaronder de liberalisering, zo goed als zeker niet tot uitvoer zou worden gebracht.

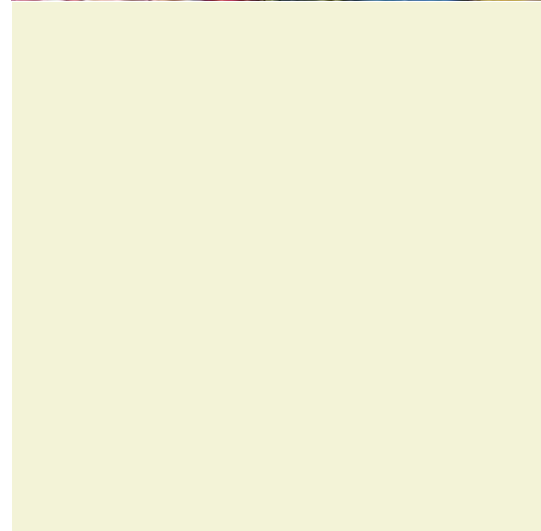
In afwachting van definitieve besluitvorming door het nieuwe kabinet is in ieder geval wel besloten dat over 2007 geen **betalbaarheidheffing** zou plaatsvinden. In 2007 werd duidelijk dat dit in 2008 wel zal gaan plaatsvinden; dit ten behoeve van de zogenoemde 40 prachtwijken van minister Vogelaar. Deze heffing staat los van de solidariteitsbijdrage die corporaties onderling met elkaar hebben afgesproken.

Wederom kan tenslotte nog worden opgemerkt dat voor de toekomst kan worden uitgegaan van een solide basis: de **solvabiliteits**percentages van de corporatie bedragen 11,6% (rekeninghoudend met de zogenoemde bestemmingsreserves) en 34,4%. Deze percentages duiden op een gezonde financiële situatie. Dit kan ook worden geconcludeerd uit de meerjarenbegrotingen 2008 tot 2012, ondanks de in deze jaren geraamde negatieve exploitatieresultaten, als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw.

Alles overwegende denk ik dan ook dat het gerechtvaardigd is de toekomst met vertrouwen tegemoet te zien.

Wassenaar, 14 mei 2008
W.G.G. van Dam,
directeur-bestuurder







Verslag van de raad van commissarissen

Verslag van de raad van commissarissen

■ Taak en samenstelling

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningbouwvereniging St. Willibrordus en staat het bestuur met raad terzijde. De raad van commissarissen houdt met name toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen;
- beleid en strategie;
- opzet en werking van de risicobeheersing- en controlesystemen;
- de financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving, o.a. op het gebied van de volkshuisvesting.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 31 en 32 van de statuten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus omschreven. In dit verslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk

ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als kader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad van commissarissen het BBSH, de Aedescode en de Aedes Governancecode.

De Aedes Governancecode bevat een groot aantal eisen en aanbevelingen die voor de organisatie van St. Willibrordus nieuw zijn. Dat heeft geleid tot een meer uitgebreide opzet van dit verslag van de raad van commissarissen. Doordat de aandacht in dit verslagjaar op de eerste plaats is uitgegaan naar de afronding van het Beleidsplan, zijn nog niet al deze aanbevelingen geïmplementeerd. Er zijn echter afspraken gemaakt om deze in het volgende verslagjaar in het verslag op te nemen.

In geheel 2007 was de raad van commissarissen van de woningbouwvereniging als volgt samengesteld:

Naam Beroep	Onafhankelijk	Geb. jaar	Functie	Nevenfuncties	Lid	Aandachtsgebieden
Dr. K.G. van der Poel Zelfstandig consultant	Ja	1940	Voorzitter	Vz. pol. partij Vz. prof vereniging	2003 tot 2011	Externe relaties, gemeente, jaarverslag, remuneratie
Ir. G.C.A. Rodewijk Directeur	Niet formeel	1954	Vice vz.		2003 tot 2009	Strategie, voorraadbeleid, huurbeleid, remuneratie
J.N.G. van der Kooij RA Zelfstandig adviseur	Ja	1940	Lid		2005 tot 2009	Financieel beleid, audit, huurdersvereniging
Drs. P.L.M. Kortekaas Controller Min EZ	Ja	1948	Lid	Best. lid historische vereniging Wassenaar	2006 tot 2010	Huurdersvereniging, toewijzing, interne organisatie, audit
J.J.C. Lagerberg	Niet formeel	1941	Lid		2006 tot 2010	Onderhoud, renovatie, nieuwbouw projecten

■ Werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich maandelijks schriftelijk en mondeling door het bestuur laten informeren over de besluiten van het bestuur, de feitelijke gang van zaken en de financiële en praktische resultaten, vergeleken met plannen en budgetten. Om zich op de hoogte te houden van wat speelt op het gebied van de sociale woningbouw en de volkshuisvesting hebben de leden van de raad regelmatig kennis genomen van de vakbladen en van de informatie beschikbaar gesteld door de Vereniging voor woningcorporaties Aedes. Voorts hebben wij, evenals andere jaren, weer kennisgenomen van de onderzoeken en rapportages van het Ministerie van Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de ten gevolge daarvan uitgebrachte goedkeurende verklaringen.

De raad van commissarissen is in het afgelopen jaar totaal 18 maal bijeen geweest. Daarvan waren 8 vergaderingen samen met de directeur-bestuurder en 3 met groeperingen die aan te merken zijn als belanghebbenden van de corporatie. In verschillende vergaderingen zijn ook de accountant en de strategisch adviseur aanwezig geweest. Dit zijn zowel in absolute zin als in vergelijking met vorige jaren veel vergaderingen. De reden hiervoor was het intensieve overleg in het kader van de nieuwe beleidsontwikkeling voor St. Willibrordus. Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

■ Voornaamste aandachtspunten

De raad van commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar in het bijzonder overlegd en besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- *De financiële jaarrekening en het budget en meerjaren budget:* De raad heeft gedetailleerde financiële jaarstukken en een meerjarenbegroting ontvangen en besproken met de directie. Maandelijks werd van de belangrijkste kerncijfers een voortgangsrapportage ontvangen. Speciale aandachtspunten waren de ontwikkeling van de solvabiliteit op lange termijn en de verhouding van de organisatiekosten als percentage van de totale kosten. In beide gevallen werd overeenstemming met de directie bereikt. De raad keurde de financiële jaarrekening en de budgetten formeel goed.
- *Het strategisch voorraadbeleid en bedrijfsbeleid:* Reeds in 2006 werd, mede op initiatief van de raad van commissarissen, besloten het beleidsplan van 2005 grondig te herzien. De directie riep hiervoor de hulp in van het adviesbureau Quintis. In het verslagjaar werd eerst een Strategisch Voorraad Beleid opgesteld. De raad heeft haar oordeel hierover opgeschort tot na de voltooiing van het Beleidsplan. Dit plan werd verder uitgewerkt, meningen van belanghebbenden werden gepeild en een conceptbeleid werd door de directie opgesteld en in eerste lezing besproken met de raad van commissarissen. Na intensieve besprekingen was aan het eind van het verslagjaar de besluitvorming over dit bedrijfsbeleid ver gevorderd, maar nog niet afgerond. Een besluit hierover en dus een nieuw Strategisch Voorraad Beleid en een nieuwe Beleidsplan wordt medio 2008 verwacht. Naast een visie op de positie en het functioneren van de corporatie omvat dit ook een activiteitenoverzicht waarmee het beleid in de komende jaren concreet en meetbaar wordt.

Verslag van de raad
van commissarissen

Verslag van de raad van commissarissen

- *De vordering van nieuwe projecten:* In het verslagjaar werd het project Centrum Noord afgerond en werd voortgang gemaakt met de sloop en bouw van het gezinsvervangend tehuis en de nieuw bouw aan de Zonneveldweg. Vooral bij de voortgang van de laatste twee projecten is de raad betrokken geweest en heeft de directie met raad terzijde gestaan. Projectbegrotingen en afspraken met de ontwikkelpartner zijn goedgekeurd.
- *De realisatie van volkshuisvestelijke opgaven:* St. Willibrordus spant zich op de eerste plaats in voor haar huurders en potentiële huurders, met name de doelgroep minder bedeelden in de samenleving. De raad ziet er op toe dat deze belangen adequaat worden behartigd, binnen de door de overheid gestelde kaders. Daarnaast richten corporaties zich in toenemende mate op uitbreiding van hun taken in de richting van zorg en welzijn. St. Willibrordus draagt hieraan bij met name ten aanzien van starters in het project Nieuwbouw Zonneveldweg en bij het project “gezinsvervangend tehuis” ten aanzien van zorg en welzijn. De raad van commissarissen heeft dit beleid ondersteund met advies en initiatieven.
- *Operationele activiteiten:* Op basis van de maandelijkse rapportage werden regelmatig operationele onderwerpen besproken, zoals de huurachterstand, de liquiditeitspositie en het reguliere onderhoud. Alle bestuursbesluiten die uit deze activiteiten en uit het gevoerde beleid voortvloeiden en die vooraf hetzij achteraf aan de raad zijn voorgelegd, zijn goedgekeurd.

■ Onafhankelijkheid

De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de criteria aangeduid in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2. Voor twee van de leden van de raad was er in

het verslagjaar sprake van een formele beperking van de onafhankelijkheid volgens deze criteria. Voor G.C.A. Rodewijk gold dat hij binnen een termijn van vijf jaar voorafgaande aan zijn laatste benoeming als commissaris (in 2005) bestuurslid was geweest van St. Willibrordus. Voor J.J.C. Lagerberg gold dat een familielid in de tweede graad huurder is van de corporatie. In beide gevallen achtte de raad van commissarissen geen materieel beletsel aanwezig voor hun functioneren als lid van de raad.

■ Deskundigheid en samenstelling van de raad

De raad van commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. De profielschets dateert uit 2003. De raad acht in haar midden adequate deskundigheid aanwezig voor haar functioneren in de gegeven situatie en omstandigheid als betrekkelijk kleine corporatie met een nadrukkelijk lokale signatuur.

De raad heeft (nog) geen reglement op de raad van commissarissen vastgesteld en geen formele evaluatie van haar eigen functioneren uitgevoerd. Informeel zijn echter de taakverdeling en de inzet en bijdrage van de leden van de raad voldoende aan de orde geweest, om het vertrouwen te geven dat de raad effectief en efficiënt functioneert.

Binnen de raad functioneert een informeel geconstitueerde remuneratiecommissie en een audit- commissie. De taak van beide commissies is om de besluitvorming op beide onderdelen voor te bereiden. De remuneratiecommissie bestaat uit G. C.A. Rodewijk en K.G. van der Poel. De commissie heeft de jaarlijkse beoordeling van de directeur aan de hand van de vastgestelde prestatiecriteria uitgevoerd en de variabele prestatiebeloning vastgesteld. Tevens zijn nieuwe prestatiecriteria voor

2008 vastgesteld. De auditcommissie bestaat uit J.N.G. van der Kooij. Hij onderhoudt de contacten met de accountant en adviseert de raad ten aanzien van het functioneren van de accountant en de details en de interpretatie van de financiële verslaglegging en de budgetten.

■ Verantwoording aan belanghebbenden

In het kader van de beleidsontwikkeling heeft St. Willibrordus in het verslagjaar een uitgebreide consultatie met belanghebbenden gerealiseerd. Deze consultatie is echter nog niet uitgebouwd tot een regelmatige dialoog, zoals de Aedes Governancecode stipuleert. Aangezien St. Willibrordus een verenigingsstructuur heeft, vindt traditioneel al een vorm van dialoog met belanghebbenden plaats in de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering. Voor de korte termijn, en in acht nemende welke leden in het algemeen de ALV bezoeken, voldoet deze vorm van consultatie redelijk wel. Op de wat langere termijn zullen bestuur en Commissarissen met de ALV bespreken hoe een bredere dialoog met belanghebbenden in de huidige praktijk kan worden ingepast. In de komende periode verwachten wij dat contacten met de leden van de vereniging en andere belanghebbenden geïntensiveerd zullen worden. Er zal een terugkoppeling plaatsvinden over het nieuwe Beleidsplan. Daarin zal aan leden en belanghebbenden een gedegen inzicht worden gegeven in wat er de komende jaren van St. Willibrordus verwacht mag worden en wat daarvan de beweegredenen en de consequenties zijn. Wij verwachten dat dit voor allen tot een gedeelde visie op de toekomst van onze corporatie zal leiden.

■ Andere acties voortvloeiende uit de Aedes Governance-code

Als lid van de branche organisatie Aedes, conformeert St Willibrordus zich sinds begin 2007 aan de Aedes Governance-code. Aan de meeste eisen van de Code voldoet de corporatie al. Volgens het principe 'pas toe of leg uit' wordt op enkele plaatsen in dit verslag aangegeven hoe met de Code wordt om gegaan. De Code vereist echter ook dat dit verslag melding maakt van de punten waaraan (nog) niet wordt voldaan en waarom. Samengevat zijn dit de volgende punten:

- Een klokkenluiderregeling, risico analyse, integriteitscode en reglement werkwijze raad van commissarissen zijn nog niet formeel vastgesteld. De omvang en omstandigheden van de corporatie maken echter dat deze aandachtspunten vooralsnog informeel voldoende zijn afgedekt. Het nieuwe Beleidsplan zal aangeven hoe en wanneer verdere formalisering op deze punten zal worden ondernomen.
- De corporatie beschikt (nog) niet over een website, terwijl de Code veronderstelt dat deze wel aanwezig is en dat de corporatie er bepaalde informatie op bekend stelt, zoals de aanwijzing van belanghebbenden en de integriteitscode. Het nieuwe Beleidsplan dat in 2008 van kracht zal worden, zal aangegeven hoe en wanneer een website gepubliceerd zal worden en wat daarvan de inhoud zal zijn.
- De corporatie heeft nog geen uitgewerkte plannen om zich te laten visiteren. Ook deze plannen zullen deel uitmaken van het nieuwe Beleidsplan.



Verslag van de raad van commissarissen

■ Invulling van het bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Sinds 2003 wordt het bestuur van St. Willibrordus gevormd door de directeur-bestuurder de heer W.G.G. van Dam, die sinds 1 april 1990 in dienst is van de corporatie.

De bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur zijn geregeld in een contract dat is gebaseerd op de CAO woon-diensten. Naast het vaste salaris is er een variabel salaris, afhankelijk van de beoordeling en de realisatie van de gemaakte prestatie afspraken. De remuneratie commissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de prestaties van de directeur, afgezet tegen de aan het begin van het jaar geformuleerde criteria,

als goed waren te classificeren. Op grond hiervan is aan de directeur-bestuurder een variabele beloning toegekend. Op grond van wetgeving aangaande de privacy van privé personen wordt de publicatie van het salaris van de directeur bestuurder achterwege gelaten.

■ Honorering van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad van commissarissen en is gebaseerd op binnen de sector gangbare en gebruikelijke vergoedingen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van St. Willibrordus. De volgende tabel geeft de hoogte van de individuele vergoedingen weer.

Naam	Functie	Bruto vergoeding
K.G. van der Poel	voorzitter	€ 3.450
G.C.A. Rodewijk	vice vz	€ 2.990
J.N.G. van der Kooij	lid	€ 2.317
J.J.C. Lagerberg	lid	€ 2.317
P.L.M. Kortekaas	lid	€ 2.317

■ Externe controle en aanbeveling

Het uitvoeren van de externe controle hebben wij wederom opgedragen aan het accountantsbureau Deloitte te Voorburg. Met de accountant is overleg gepleegd over het volkshuisvestingsverslag en het financiële jaarverslag en over de managementletter waarin enkele specifieke bevindingen ten aanzien van de interne bedrijfsvoering werden gerapporteerd. De accountant heeft zijn bevindingen en aanbevelingen formeel aan ons gepresenteerd. U treft het resulterende oordeel en de verklaring elders in dit verslag aan. Op basis van ons eigen interne toezicht en van de eerder genoemde rapportages zien wij geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde financiële en volkshuisvestelijke beleid. Wij bevelen de ledenvergadering van de woningbouwvereniging daarom aan dit jaarverslag goed te keuren.

Wassenaar, 15 mei 2008
w.g.

K.G. van der Poel, voorzitter

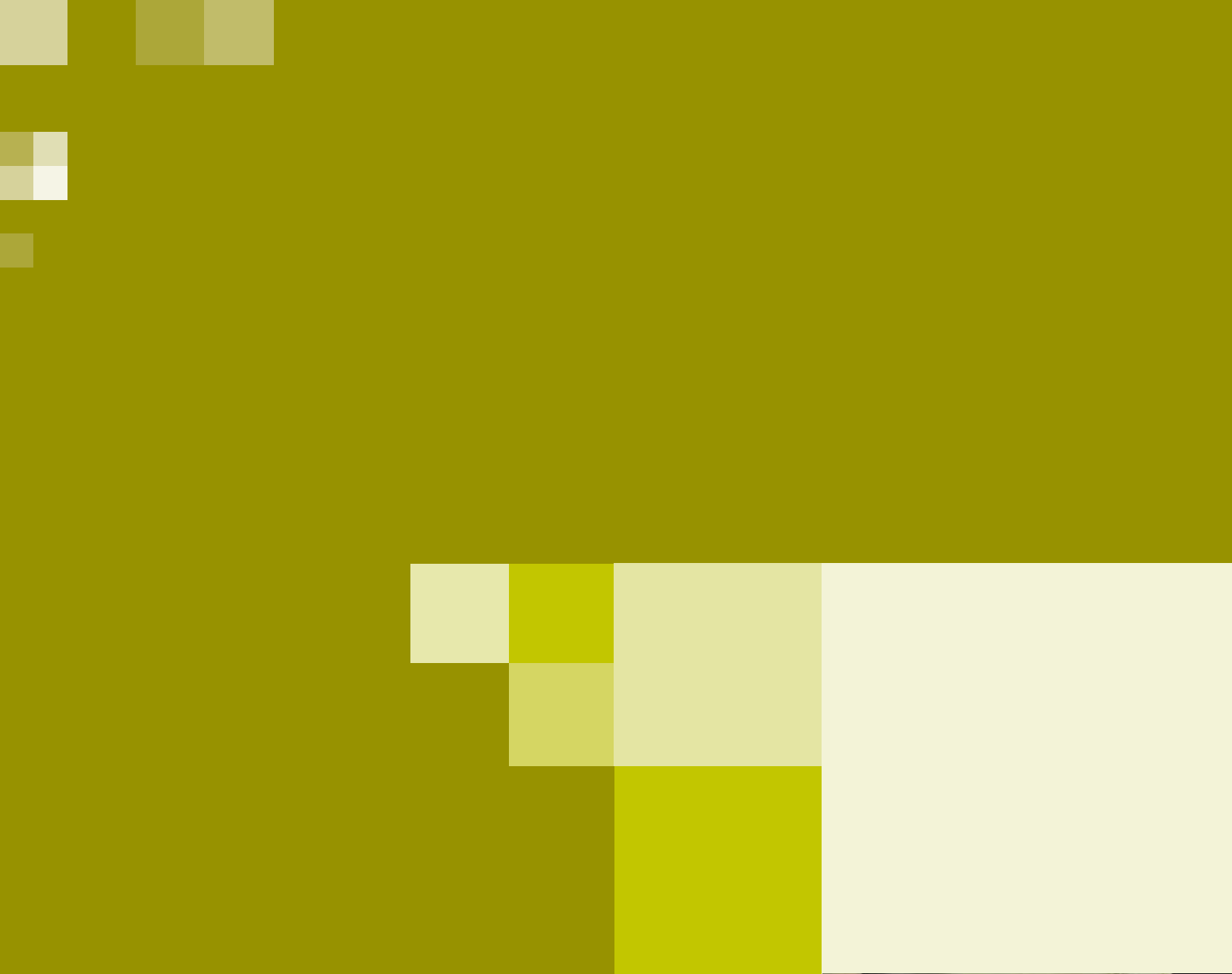
G.C.A. Rodewijk, vice-voorzitter

P.L.M. Kortekaas, lid

J.N.G. van der Kooij, lid

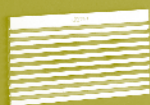
J.J.C. Lagerberg, lid

Verslag van de raad
van commissarissen





van DUIVENVOORDELAAN



1e ETAGE

448



Volkshuisvestingsverslag

Volkshuisvestingsverslag

In het volkshuisvestingsverslag is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Op grond hiervan kunnen de prestaties van de corporatie achteraf worden getoetst.

Deze prestatievelden zijn:

- < Het kwalitatief instandhouden van het woningbezit
- < Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep
- < Het betrekken van huurders bij beleid en beheer
- < Leefbaarheid
- < Wonen en zorg
- < Het waarborgen van de financiële continuïteit

In dit verslag zal worden toegelicht hoe invulling is gegeven aan bovengenoemde prestatievelden.

Na de prestatievelden zal kort worden stilgestaan bij het uitgangspunt van het “werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting”, zoals omschreven in artikel 11 van eerdergenoemd besluit.

■ Het kwalitatief instandhouden van het woningbezit

Onderhoud

Er wordt naar gestreefd de kwaliteit van de woningen te laten voldoen aan de normen, zoals gesteld in het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Het in het verleden gevoerde beleid, het aanpakken van diverse oudere complexen of incidentele woningen, door renovatie, grootonderhoud of planmatig (mutatie) onderhoud, heeft ertoe geleid dat inmiddels 65% van het woningbezit (zijnde 840 woningen) een vorm van bijzonder onderhoud heeft ondergaan.

De overige 35% van de woningen is nog niet gemuteerd of van latere bouwjaren en van een dermate hoge kwaliteit dat dit bijzondere onderhoud nog niet nodig

is. In de toekomst zullen deze woningen, wanneer dit wel van belang is, planmatig worden aangepakt.

De onderhoudswerkzaamheden in 2007 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Dagelijks onderhoud

Er zijn in 2007 2424 reparatieverzoeken (2006: 2262) ontvangen met betrekking tot 1307 woningen (2006: 1134), waarbij moet worden opgemerkt dat 592 meldingen reparaties betroffen die binnen het onderhoudsabonnement vallen en/of te maken hadden met een vorm van glasschade. Per verhuureenheid is € 449,55 (2006: € 352,04) besteed aan dit onderhoud.

Klein mutatieonderhoud

Er zijn in het verslagjaar 70 woningen (inclusief woningruil) voor nieuwe verhuur beschikbaar gekomen, waarvan er bij 39 sprake was van lichte onderhoudswerkzaamheden en dus bij het overige deel, te weten 31 woningen van planmatig mutatieonderhoud. Per woning werd gemiddeld € 302,18 aan dit klein mutatieonderhoud besteed.

Kort-cyclisch onderhoud

In diverse complexen is in 2007 voor € 142.915,00 aan buiten- en binnenschilderwerk uitgevoerd.

Planmatig (lang-cyclisch) onderhoud

Aan planmatig onderhoud werd in 2007 € 921.519,00 uitgegeven. Dit planmatig onderhoud bestaat uit het vernieuwen van douche-inrichtingen, het aanpassen van hang- en sluitwerk, het impregneren van schuren, vernieuwen van keukens, het vervangen van c.v.-ketels en mechanische ventilatie en het herstel van gevels, dakbedekking en riolering.

In 2007 sprong wederom een project er in dit verband uit, mede omdat er voor de uitvoering hiervan, vanwege de complexiteit van het werk en daaraan gekoppelde langere werktijd, veel geduld en acceptatie van de betrokken bewoners werd gevraagd. Het betreft hier de woningen in een complex in de wijk Oostdorp (o.a. Zonneveldweg), een groot deel van de woningen in de omgeving van de Lignestraat, de Twickelstraat en het Weteringpark, waar in het afgelopen jaar de centrale verwarmingsketels werden vervangen. In een ander deel van het Weteringpark werden de keukens vervangen. In de wijk Ter Weer tenslotte is een begin gemaakt met het vervangen van de dakbedekking. Al dit werk gaat gepaard met (geluids)overlast, maar desondanks kan worden geconstateerd dat het geheel goed is verlopen en e.e.a. technisch weer goed op orde is.

Bij de keuze van toe te passen materialen wordt door de woningbouwvereniging zoveel mogelijk gekeken naar de eventuele milieubelasting. Waar mogelijk, worden milieuvriendelijke materialen toegepast. Als de technische kwaliteit van deze

materialen echter niet voldoet, wordt een andere keus gemaakt.

Bij het vervangen van de c.v.-ketels wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsketels met een lage NOX-uitstoot. Dit laatste dient twee doelen: enerzijds beperking van de schadelijke uitstoot van verbrandingsgassen en anderzijds een lastenverlichting voor de zittende huurders.

Planmatig mutatie-onderhoud

Bij planmatig onderhoud wordt een leeggekomen woning aangepast aan de huidige kwaliteitseisen. Daarbij wordt aandacht besteed aan verouderde elementen in de douche-, toilet- en keukenruimtes en aan de elektrische installaties.

In 2007 bedroegen de kosten hiervan € 829.145,00.

Tevens worden verbeteringen aangebracht in de vorm van centrale verwarming met een warmwatervoorziening en glisolatie, waarvoor een huurhoging wordt doorberekend. In 2007 werden op deze wijze 31 woningen aangepast.

Volkshuisvestings-
verslag

Overzicht mutaties in procenten per complex

Complex	Aantal	%	Complex	Aantal	%	Complex	Aantal	%
1	2	1,8	8	11	9,4	17	0	5,0
2	7	3,5	9	5	1,0	18	2	6,3
3	3	5,0	10	1	12,5	19	3	15
4	11	6,4	11	1	4,8	20	0	0
5	6	4,0	13	4	0,5	21	1	9,1
6	0	0	15	4	11,1	22	0	0
7	7	1,5	16	0	5,7	23	2	0

Toegevoegd: 10 woningen complex 24

Ten aanzien van het aanpassen van woningen voor gehandicapten kan worden opgemerkt dat woningen niet op voorhand geschikt worden gemaakt voor gehandicapten, een enkele uitzondering daargelaten. Wel worden, op verzoek van zittende huurders, woningen aangepast aan de directe behoefte.

De kosten hiervan bedroegen in 2007 € 87.880,00 (2006: € 116.832,00). Deze kosten zijn volledig gefinancierd door de gemeente Wassenaar op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), voorheen de Wet Voorziening Gehandicapten.

Geconcludeerd kan worden dat de verhuurbaarheid van de woningen, mede door de wijze waarop zij worden onderhouden, in het verslagjaar goed was. Er is voornamelijk sprake van leegstand voor de periode dat de woningbouwvereniging over de woning beschikt om de werkzaamheden uit te voeren, maar soms komt het ook voor dat een woning niet direct verhuurd wordt. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat kandidaat-huurders, mede als gevolg van het woonruimte-verdelingsstelsel, steeds kritischer zijn geworden.

In totaal is 5,5% van het woningbestand in het onderhavige boekjaar gemuteerd (2006: 5,9%).

Nieuwbouw

In 2007 is het bezit van de corporatie uitgebreid met 10 nieuwe woningen. Voor de goede orde dient wel te worden opgemerkt dat deze 10 woningen in de plaats zijn gekomen van de 13 woningen die enkele jaren geleden ten behoeve van het project Centrumplan Noord zijn gesloopt.

Daarnaast heeft er veel activiteit plaatsgevonden op het gebied van de ontwikkeling van plannen voor diverse locaties/projecten waarbij de corporatie betrokken is. Hierbij moet worden gedacht aan op zich zelf staande nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar ook aan combinaties van huur met koop of met

andere vormen van huisvesting die liggen op het gebied van welzijn en zorg (kinderopvang, huisvesting gehandicapten, verenigingswerk).

Centrumplan Noord

Het betreft hier 4 appartementen (3/4 kamers) en 6 zogenoemde stadswoningen (4 kamers) met een dakterras. De 10 nieuwe woningen zijn in de zomer van 2007 aan de bewoners opgeleverd.



Centrumplan

Locatie Bellesteynschool Kinderdagverblijf

Een van de voorwaarden voor medewerking aan dit project was dat de corporatie de beschikking krijgt over de grond waarop momenteel de Bellesteynschool staat; deze school is nu in gebruik bij de Stichting Kinderdagverblijven Wassenaar (SKW). De bedoeling is om op deze grond sociale woningbouw te realiseren.

Hierover wordt overleg gevoerd met de gemeente Wassenaar; de SKW dient immers een oplossing aangeboden te krijgen in de vorm van een nieuwe locatie. In afwachting van definitieve besluitvorming (het gemeentelijk accommodatiebeleid is vrij gecompliceerd) heeft de SKW inmiddels een deel van de Hui-brechtseschool in gebruik genomen voor de buitenschoolse opvang (BSO); deze school was ook onderdeel van de nieuwbouwplannen.

In 2007 heeft het (nieuwe) College zich opnieuw beraden over mogelijke oplossingen voor deze situatie en aan het eind van het jaar zijn betrokkenen partijen weer nader met elkaar in overleg getreden, in combinatie met de voetbalvereniging Blauw Zwart, om te zoeken naar andere oplossingen voor de huisvesting van de SKW.

Zonneveldweg

In 2007 heeft de corporatie, gezamenlijk met de eigenaar van de grond aan de Hoge Klei, Schouten de Jong projectontwikkeling, en aan de hand van de gebiedsvisie van de gemeente Wassenaar, verder vorm gegeven aan het nieuwbouwplan 35 appartementen aan de Zonneveldweg. Indiening en waarschijnlijk vervoltooing van de benodigde procedures vinden plaats in 2008.

Oostdorp

Met de gemeente Wassenaar is gesproken over de mogelijkheden en onmogelijkheden met betrekking tot een wijziging van/aan het huidige O&O-gebouw, dat een onderdeel vormt van de gemeentelijke accommodaties, die een rol spelen in de gemeentelijke plannen met betrekking tot het accommodatiebeleid, waarin een grote hoeveelheid verschuivingen aan de orde zijn.

Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om over te gaan tot beheer van dit gebouw, eventueel in combinatie met nieuwe huurwoningen. Het nieuwe College heeft nog geen standpunt ingenomen betreffende de door de corporatie gepresenteerde plannen.

Gezinsvervangend tehuis

Sinds 1987 verhuurt de corporatie 6 eengezinswoningen die aan elkaar zijn gekoppeld en worden gebruikt als een gezinsvervangend tehuis, momenteel verhuurd aan Steinmetz/Compaan. Deze stichting heeft de corporatie benaderd met de vraag in te stemmen en mee te werken aan een ingrijpende verbouwing van deze woning(en) tot een meer gemoderniseerde

vorm, individueel gericht, van verhuuren aan de cliënten.

Tevens is bij de eventuele aanpassing van dit gebouw ook rekening gehouden met meer wijkgerichte functies, die dit gebouw zou kunnen vervullen. Hierbij werd gedacht aan een maaltijdvoorziening of andere dienstverlening op maat.

Nadat de corporatie haar medewerking had toegezegd zijn in 2003 de benodigde activiteiten voor deze mogelijke verbouwing in gang gezet. Sindsdien zijn meerdere schetsen door de gemeente Wassenaar afgewezen en moesten er aanpassingen plaatsvinden. Deze aanpassingen veroorzaakten een lager, onaanvaardbaar, kwaliteitsniveau. Besloten werd dan ook hieraan niet mee te werken. In 2005 zijn opnieuw voorstellen gedaan, bleek er wederom een impasse te ontstaan en moest weer worden bezien welke alternatieven er zijn om toch tot een goede oplossing te komen. Helaas is gebleken dat ook in 2006 geen definitief besluit kon worden genomen, dit omdat de standpunten van betrokken partijen te ver uit elkaar lagen. Eind 2006 is uiteindelijk getracht om binnen de gestelde kaders naar een oplossing te zoeken die voor alle partijen aanvaardbaar was. In 2007 is deze op hoofdlijnen gevonden, met als resultaat dat het definitieve eind 2007 is ingediend, het plan ter visie kon worden gelegd en er voor de omwonenden een inloopavond kon worden georganiseerd. Als eventuele zienswijzen positief kunnen worden afgehandeld is de verwachting dat er na de zomer van 2008 kan worden gestart met de uitplaatsing van de huidige bewoners en vervolgens de sloop van het gebouw.

Bezwaren tegen huurverhoging

Er zijn in het verslagjaar geen bezwaarschriften tegen de voorgestelde huurverhoging ontvangen.



■ Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

Algemene uitgangspunten

De corporatie streeft er naar, conform haar statuten, haar woningen beschikbaar te hebben en te houden en te bouwen voor mensen met de krappe beurs. Daarnaast tracht de corporatie, door nieuwbouw en sturing bij de woningtoewijzing, extra aandacht te schenken aan de lokale situatie, waarin jongeren en senioren, als gevolg van de aanwezigheid van relatief veel eengezinswoningen, niet goed aan bod komen.

Om de primaire doelgroep blijvend te kunnen huisvesten is er het streven de jaarlijkse huurverhoging, binnen de wettelijke gestelde grenzen en de financiële kaders, zo laag mogelijk te houden.

Ongeveer 25% van de totale woningvoorraad in Wassenaar bestaat uit sociale woningbouw; landelijk ligt dit percentage op ongeveer 40. De corporatie heeft geen plannen tot verkoop van haar woningen omdat zij haar marktaandeel van 11% van het totale aantal woningen in Wassenaar beschikbaar wenst te houden voor de doelgroepen van beleid. Voor het geval dit beleid in de toekomst wijzigt, zijn ten aanzien van het eventueel verkopen van woningen criteria geformuleerd.

Om enig inzicht te verschaffen in de samenstelling van het woningbezit in soort, gemiddeld aantal punten van de woningwaardering en de gemiddelde netto huurprijs per type, treft u hieronder een tabel aan:

	Aantal	Gem. aantal punten	Gem. huurprijs	% Max. huurprijs
Eengezinswoningen	761	150	395,45	59%
Meergezins (lift)	528	117	322,34	65%
Gemiddeld		137	368,75	61%

Ruim 85% van de bij de corporatie bekend zijnde huurtoeslagontvangers maakt gebruik van de mogelijkheid om de huurtoeslag maandelijks op de huur in mindering te brengen in plaats van het toegekende bedrag rechtstreeks van de Belastingdienst te ontvangen. In 2007 ontvingen 245 huurders (2006: 282) gemiddeld € 142,65 huurtoeslag per maand (2005: € 139,60). Geconstateerd kan dus worden dat er (door de corporatie waarneembaar) minder aanspraak wordt gemaakt op de huurtoeslag.

Toewijzingsbeleid

In 2007 werden de voor verhuur vrijkomende woningen aangeboden in de Wassenaarder en via internet. De criteria die worden gehanteerd zijn een voortvloeiend uit de regels, vastgelegd in het BBSH en de huisvestingsverordening regio Haaglanden.

Ten behoeve van de huisvesting van A-statushouders worden woningen onttrokken aan het aanbodmodel en rechtstreeks ter verhuur aangeboden via de gemeente Wassenaar.

Voor woningzoekenden met een voorrangsverklaring bestaat de mogelijkheid om in te schrijven op de in de media aangeboden woningen.

Huisvestingsvergunningen

Sinds mei 2003 is de corporatie door de gemeente Wassenaar gemandateerd tot het verlenen van de huisvestingsvergunning.

Stadsgewest Haaglanden

Met ingang van 1 januari 2005 is de nieuwe huisvestingsverordening, die door het SGH wordt vastgesteld, van kracht geworden.

Er is gestreefd naar een zo eerlijk mogelijk woningverdeelstelsel waarbij rekening wordt gehouden met diverse oude en nieuwe regelingen op het gebied van voorrangskandidaten op medische en sociale gronden en vanuit herstructureringsgebieden. Door nadere afspraken

op het gebied van lokaal maatwerk wordt tegemoetgekomen aan de wens van diverse betrokken gemeenten om eigen inwoners meer kans te kunnen geven op een woning in hun woonplaats.

Vervolgens zijn ook, met de SVH, de nieuwe regionale prestatieafspraken gemaakt, waarin o.a. concretere afspraken aan de orde komen met betrekking tot te realiseren nieuwbouw.

Prestatieafspraken met de gemeente

Ten aanzien van het verhuren van de woningen is met de gemeente Wassenaar overeengekomen dat de huisvestingsverordening van de regio Haaglanden gehanteerd wordt. Daarin is onder meer geregeld dat de woningen die een lagere huur hebben dan € 491,64 bij voorrang verhuurd zullen worden aan diegenen die, vanwege hun

inkomen of door andere omstandigheden, niet in staat zijn zelfstandig voor passende huisvesting te zorgen. Daarnaast zijn bijzondere afspraken gemaakt met betrekking tot de mogelijkheid om af te wijken van bovenstaande in verband met de specifieke situatie ten aanzien van bepaalde complexen woningen of delen daarvan, in Wassenaar.

Uit 2007 zijn 532 woningen (41%), volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector, als “goedkoop” aan te merken. Van deze groep woningen is de huurprijs lager dan € 343,49. De “betaalbare” voorraad woningen van de corporatie met een huurprijs van € 343,49 tot € 491,64 per maand bestaat uit 658 woningen (51%). De overige 105 woningen zijn als “duur” aan te merken.

Verhuringen 2007

In het verslagjaar zijn de 10 nieuwe woningen en 70 woningen, die door opzegging zijn vrijgekomen, aan de volgende huishoudens verhuurd:

	Leeftijd	Inkomen	Aantal toewijzingen
Eenpersoonshuishoudens:	< 65 jaar	< € 20.300,-	12
	< 65 jaar	> € 20.300,-	6
	> 65 jaar	< € 18.250,-	3
Tweepersoonshuishoudens:	< 65 jaar	< € 27.575,-	13
	< 65 jaar	> € 27.575,-	11
	> 65 jaar	< € 24.275,-	3
	> 65 jaar	> € 24.275,-	3
Drie- en meerpersoonshh:	< 65 jaar	< € 27.175,-	19
	< 65 jaar	> € 27.175,-	9
	> 65 jaar	> € 24.275,-	1

Van deze nieuwe huurders hebben er 49, met bemiddeling van de corporatie, een beroep gedaan op de Huurtoeslagwet (voorheen Wet Individuele Huursubsidie).

Van de 80 te verhuren woningen zijn er 72 via de woonkrant en internet aangeboden, 2 aan A-statushouders en 1 aan kandidaten conform de zogenoemde Pardonregeling, voorgedragen door de gemeente Wassenaar. Drie woningen werden met een andere huurder uit Wassenaar geruild en 2 van de 10 nieuwe woningen aan de Luifelbaan werden weer verhuurd aan de oorspronkelijke bewoners die voor de nieuwbouw hun woning hadden verlaten.

Vanwege het nieuwe systeem is geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen voor doorstromers en starters. Voor de kandidaten geldt dit onderscheid echter nog wel: doorstromers mogen namelijk nog 1/3 deel van hun woonduur meetellen bij hun inschrijvingsduur; starters kunnen dit niet.

Uiteindelijk is 72% (58 woningen) verhuurd aan doorstromers en 28% (22 woningen) aan starters. De groep doorstromers bestond veelal uit ouderen of gezinnen; de starters uit jongeren (overigens voor het merendeel Wassenaarders, bijna 55% van de doorstromers; 80% van de starters).

In totaal werden er van de 80 woningen 50 (62%) aan Wassenaarders verhuurd; 26 aan overige Haaglanders en kwamen er 4 nieuwe huurders uit bijvoorbeeld Leiden, maar ook uit Overijssel. Deze hoge score voor de Wassenaarders wordt o.a. veroorzaakt door het feit dat een groot aantal van hen het afgelopen jaar is beloond voor het lange wachten, maar ook omdat het lokaal maatwerk (het achterlaten van een grote huurwoning in de sociale sector) zijn vruchten afwerpt. Daarnaast hebben ook 14 woningzoekenden (18%) gebruik kunnen maken van de voorrangsverklaring. Ten slotte heeft ook een stadsvernieuwingskandidaat een woning bij ons kunnen huren.

Waar zijn de huurders die hun woning hebben opgezegd?

Van hen hebben er 27 een andere woning in Wassenaar kunnen huren (2 door woningruil) en 4 huurders hebben

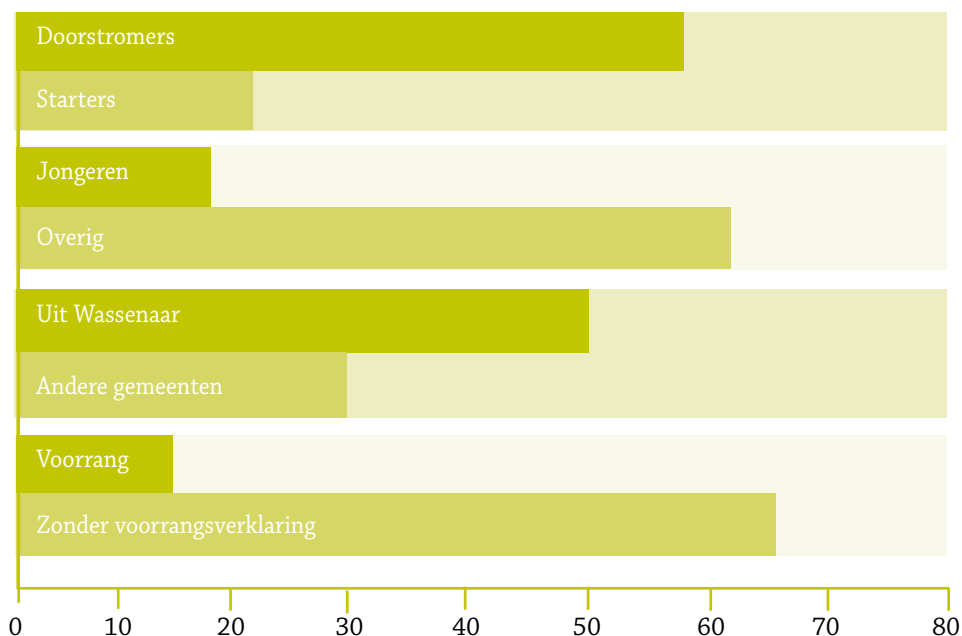
een woning in Wassenaar gekocht. Zeven huurders hebben een onderkomen gekregen in een verzorgingshuis, allen in Wassenaar.

Dertien huurders zijn helaas overleden. Achttien Wassenaarse huishoudens hebben zich buiten Wassenaar gehuisvest; 6 binnen Haaglanden, 12 erbuiten. Niemand heeft gebruik gemaakt van de spijtoptantenregeling: indien iemand vanuit een herstructureringsplan “gedwongen” is geweest te verhuizen en erg graag terug wil naar de gemeente waar hij of zij vandaan komt, mogen oude rechten nog toegepast worden. In 2007 heeft de corporatie ook geen huurcontracten hoeven beëindigen wegens een te grote betalingsachterstand. Ten slotte heeft 1 persoon de huur van de woning opgezegd in verband met samenwoning met een partner.

Gebleken is dat het aanbodsysteem, gebaseerd op inschrijfduur, ook in 2007, net als in 2006, heeft geleid tot veel zoekers op de woningmarkt (ook het kunnen reageren via internet maakt inschrijven makkelijker dan voorheen) die niet allen zo serieus lijken als je zou mogen verwachten. Dit blijkt naar onze mening uit het feit dat er veel moet worden gecorrespondeerd en gecommuniceerd voordat de woning aan de juiste kandidaat kan worden toegewezen. Dit heeft meerdere gevolgen: leegstand en huurderoving, extra werk(druk) etc. Mede in verband hiermee is inmiddels besloten sancties te treffen voor diegenen die niet reageren op aan hen gedane aanbiedingen.

Naast het in het algemeen volgen van het actuele aanbodsysteem en waar nodig maatregelen treffen is in 2007 ook gestart met intensievere studies van het systeem in combinatie met het besluit dat er vanaf 2009 geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen doorstromers en starters. Om te vermijden dat de woningmarkt dichtslibt wordt met name gekeken hoe de doorstroming het best bevorderd kan worden.

Verhuringen 2007



■ Het betrekken van huurders bij beleid en beheer

Raad van commissarissen

Statutair is vastgelegd dat huurders of een vertegenwoordiging van de huurders het recht hebben twee personen aan de raad van commissarissen voor te dragen ter benoeming in de raad van commissarissen. Deze voordracht is bindend. Hiermee is gewaarborgd dat huurders invloed kunnen uitoefenen op het beleid.

Klachtenadviescommissie

Door de overheid is bepaald dat een sociale verhuurder dient te beschikken over een klachtenadviescommissie die huurders, woningzoekenden of hun bewonersorganisaties in de gelegenheid stelt klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben.

Deze Klachtenadviescommissie functioneert vanaf 16 november 1992. De werkwijze van deze commissie is vastgelegd in

een reglement. In de Klachtenadviescommissie hebben zitting: vertegenwoordigers van de huurders, de werkorganisatie en het bestuur.

In 2007 zijn de vacatures, die zijn ontstaan door het vertrek van twee commissieleden, op voordracht van de werkorganisatie en het bestuur weer vervuld en wel door: mevr. T. van der Heijden-Bakker en mevr. E. van der Berg. Er zijn in het verslagjaar geen klachten ontvangen.

Huurdersoverleg

Tijdens de twee reguliere bijeenkomsten met de huurderbelangenvereniging Rozenstein zijn o.a. de jaarlijkse huurverhoging, de onderhoudsbegroting, het beleidsplan en diverse andere huurder-aangelegenheden aan de orde gekomen. Een van deze aangelegenheden betrof bijvoorbeeld het bezwaar tegen de vastgestelde waarden in het kader van de onroerendzaakbelasting door de gemeente



Wassenaar. De HBV heeft in dit kader een succes behaald, is in het gelijk gesteld en betreffende waarden zijn door de gemeente verlaagd. Ook heeft de HBV samen met de directeur een bezoek gebracht aan het nieuwbouwcomplex aan de Luifelbaan.

Open Deur

De "Open Deur" is het informatieblad van de woningbouwvereniging. Dit informatieblad verschaft informatie over diverse aspecten van het volkshuisvestingsbeleid en corporatiezaken en geeft nuttige tips over wonen. De Open Deur is een waardevolle toevoeging ten behoeve van de communicatie tussen huurder en verhuurder.

Bewonerscommissies

In het verleden zijn er een aantal bewonerscommissies in verschillende wijken actief geweest. Veelal had deze activiteit een direct verband met ingrijpende onderhoudswerkzaamheden, die voor een heel complex werden uitgevoerd. Nu deze werkzaamheden achter de rug zijn is het contact minder intensief.

Voor het complex Van Duivenvoordelaan, waar nog wel veel onderhoud plaatsvindt, geldt dat er incidenteel met een werkgroep wordt overlegd. In 2007 is er speciale aandacht uitgegaan naar een aantal leefbaarheidaspecten binnen dit complex en heeft de werkgroep, samen met de afdeling woonzaken, een aantal initiatieven ontplooid om deze leefbaarheid te verbeteren.

Leefbaarheid

Woonomgeving

Door alle complexen heen wordt, in samenwerking met de gemeente Wassenaar, door de jaren heen zorg gedragen voor veiligheid op de achterpaden door het aanbrengen van openbare verlichting. De kosten voor het onderhoud hiervan en het stroomverbruik zijn voor rekening van de corporatie.

Initiatieven van bewoners om de omgeving prettiger te laten zijn worden veelal financieel door de corporatie ondersteund: te denken valt hierbij aan de kerstversiering in de flats aan de Van Duivenvoordelaan en straatfeesten.

Ook vindt bemiddeling plaats indien bewoners op enigerlei wijze last ondervinden van burens.

Woning

In de diverse complexen wordt, vooruitlopend op het buitenschilderwerk, het hang- en sluitwerk vervangen door SKG-2/3 sterrenbeslag. Dit hang- en sluitwerk voldoet aan de veiligheidsnormen die door de politie worden gesteld. Tevens vindt deze aanpassing plaats bij mutatie.

Ook worden c.v.-ketels vervangen door HR-ketels met warmwatervoorziening, waardoor het binnenmilieu sterk verbeterd wordt. De vochthuishouding wordt positief beïnvloed, omdat verbrandingsgassen van de geiser niet meer in de woning aanwezig zijn.

Woonfraude

Woonfraude is een onderwerp dat steeds meer in de schijnwerpers komt te staan. Het is belangrijk dat goed gekeken wordt naar zaken als onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Ook de corporatie hecht veel waarde aan een juiste en passende huisvesting en is actief in het signaleren en controleren hiervan. Het valt echter niet altijd mee om, indien van woonfraude sprake is, hier goed tegen op te treden: bewijsvoering en juridische maatregelen nemen altijd veel tijd in beslag en/of kosten veel geld. Laat onverlet dat ook in 2007 maatregelen zijn genomen om onrechtmatige gebruikers binnen het woningbezit aan te pakken.

■ Wonen en zorg

Gezinsvervangend tehuis

In bezit van de corporatie is een gezinsvervangend tehuis, bestaande uit 6 woningen die met elkaar verbonden zijn. In dit GVT wonen mensen met verschillende handicaps samen. Indien nodig kunnen ouders en directie van het gezinsvervangend tehuis gebruik maken van de vergaderruimten van de corporatie. Zoals eerder vermeld is de corporatie momenteel actief meedenkend voor wat betreft een eventuele verbouwing van het tehuis.

Zorgvoorzieningen

De corporatie heeft regelmatig overleg met diverse zorgaanbieders binnen de gemeente Wassenaar ten behoeve van de afstemming en inventarisatie van benodigde facilitering van zorgvoorzieningen of zorggerelateerde diensten. Met betrokkenen wordt in kaart gebracht op welke wijze partijen elkaar kunnen helpen, uiteindelijk met als doel de zorg, in de breedste zin van het woord, in Wassenaar te verbeteren en/of te voorzien in een betere service aan de huurder(s).

Werkhotel

In 2005 heeft een doorstart plaatsgevonden van het door de corporatie gesponsorde Werkhotel in Leiden. Dit project behelst

de huisvesting van jongeren die problemen hebben met het zelfstandig wonen, in combinatie met werken en/of leren.

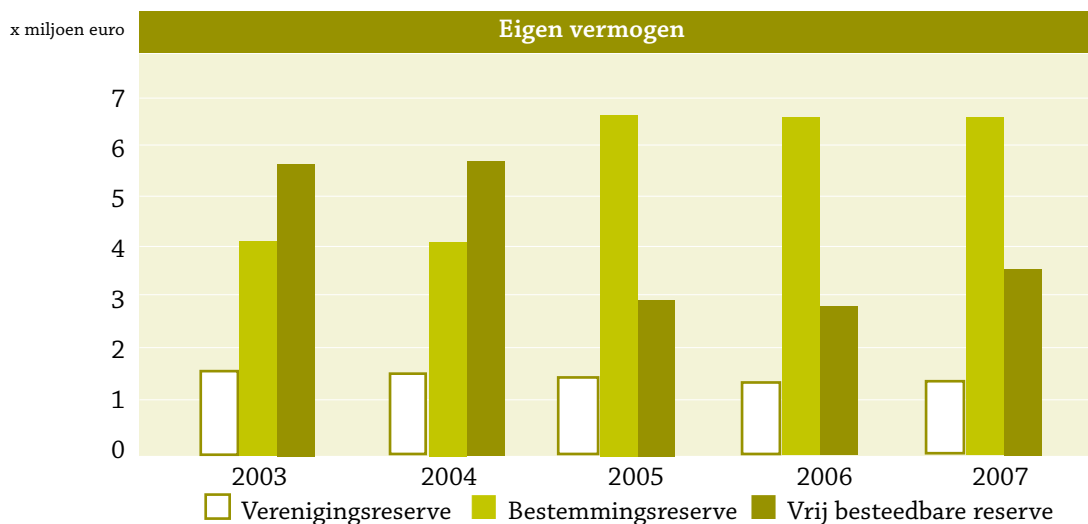
De bedoeling is dat ook Wassenaarse jongeren die passen in het profiel van dit project hiervan gebruik kunnen maken. Daartoe vindt ook overleg plaats met de gemeente Wassenaar.

■ Het waarborgen van de financiële continuïteit

Onder financiële continuïteit wordt verstaan: de mate waarin een organisatie in staat is aan haar financiële verplichtingen, op korte en lange termijn, te voldoen.

De belangrijkste taak bij dit prestatieveld is dan ook het op een sociale wijze realiseren van de doelstellingen. Dit dan in combinatie met het bereiken van een financieel onafhankelijke positie, zodanig dat de corporatie ook eventueel tegenvallende ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld rente, huur, onderhoud of anderszins binnen de eigen financiële mogelijkheden kan opvangen.

Het in 2007 behaalde positieve jaarresultaat van € 696.180,00 is ten gunste gebracht van het eigen vermogen. Voor een vergelijking met voorgaande jaren treft u onderstaand grafiek aan:



Volkshuisvestings-
verslag

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose die is opgenomen in de begroting 2008. Naast de uitkomsten over 2007 zal bij onderstaande kerncijfers ook de verwachte ontwikkeling voor de periode 2008-2012 worden geschetst

Solvabiliteit

De solvabiliteit van de vereniging is het verhoudingscijfer dat wordt verkregen door het eigen vermogen te delen door het balanstotaal; dit cijfer zegt iets over het vermogen van de corporatie om op lange termijn aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. De solvabiliteit bedraagt ultimo 2007: 34,4 (2006: 31,8). De meerjarenprognose laat, rekening houdend met voorgenomen toekomstige investeringen waaronder de voorgenomen nieuwbouw op de grond Zonneveldweg en Bellesteijnschool, sloop en nieuwbouw GVT, mogelijke verbouw van het O&O-gebouw en voorzieningen voor de SKW, een geleidelijke afname zien van de solvabiliteit tot 13,8 in 2012. Geconcludeerd kan worden dat de vermogenspositie van de corporatie goed te noemen is en dat, rekening houdend met een huursomstijgingspercentage rond of net onder het inflatieniveau, zowel de sociale als financiële doelstellingen, de komende jaren bereikbaar blijven. Overigens is voor de bepaling van het solvabiliteitscijfer in 2012 nog geen rekening gehouden met de invloed van

de per 1 januari 2008 zijnde verplichting aangaande de vennootschapsbelasting (VPB).

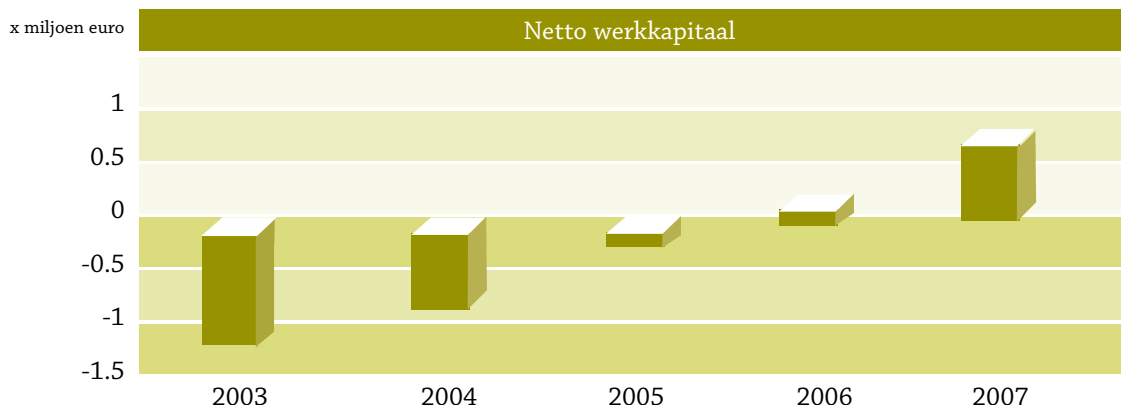
Liquiditeit

De liquiditeit, een verhoudingscijfer dat wordt verkregen door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva, zegt iets over het vermogen van de corporatie om op korte termijn aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Deze verhouding bedraagt ultimo 2007: 1,32 (2006: 1,19); het verschil tussen vlottende activa en passiva (het netto werkkapitaal) bedraagt ultimo 2007 € 625.448, 00 (2006: 386.025,00). Een nadere specificatie treft u aan in de staat van herkomst en besteding van middelen.

Gezien de zekerheid en regelmaat van de inkomstenstroom en voorspelbaarheid van het leeuwendeel van de uitgaven is het voor de woningbouwvereniging geen probleem met een eventuele lagere liquiditeit naar behoren aan haar financiële verplichtingen op korte termijn te voldoen. De meerjarenprognose laat een toekomstig negatief netto werkkapitaal zien: de liquiditeit schommelt van 1,32 in 2007 tot 0,32 in 2012, omdat diverse leningen zullen worden afgelost met eigen liquide middelen. Desondanks kan de corporatie in deze periode aan haar verplichtingen blijven voldoen.

Hierna treft u een grafiek aan waarin de ontwikkeling van het netto werkkapitaal over de periode 2003-2007 is weergegeven.



Huurverhoging

Voor 2007 heeft het Ministerie van VROM bepaald dat het individuele huurverhogingspercentage niet meer mocht bedragen dan 1,1% en het gemiddelde percentage ook niet meer dan 1,1. Voorheen hebben we de individuele woningen regelmatig verhoogd met verschillende percentages, gebaseerd op een systematiek die uitging van een in onderlinge samenhang bepaalde huurprijs per punt, de woningwaardering en de economische waarde volgens de Onroerend Zaakbelasting. Vanwege de laagte van het voorgeschreven percentage is een dergelijke systematiek niet meer toe te passen; derhalve is voor alle woningen hetzelfde percentage gehanteerd.

Bedrijfswaardering

Onroerende zaken dienen te worden gewaardeerd tegen historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen (boekwaarde) dan wel tegen de mogelijk lagere bedrijfswaarde.

De bedrijfswaardeberekening vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten: Ten aanzien van de huurverhoging is in 2008 rekening gehouden met 1,6% en de jaren erna met 2,25%. De disconteringsvoet bedraagt 6% en voor wat betreft de onderhoudskosten wordt ervan uitgegaan dat deze met gemiddeld 3,25% zullen stijgen. Voor de overige variabele lasten geldt een percentage van 2,25.

In geval van een lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde geeft de bedrijfswaardeberekening tevens dat deel van de investering aan dat niet door middel van baten gedekt wordt tijdens de resterende levensduur.

Naast het afzetten van de bedrijfswaarde tegen de boekwaarde wordt ook de boekwaarde óf de lagere bedrijfswaarde (na een rentabiliteitswaardecorrectie) afgezet tegen de per 31 december 2007 uitstaande leningen ter bepaling van de financieringsruimte op basis van het door het WSW gehanteerde herfinancieringsrendement van 6%.

Beleggingsactiviteiten

In het boekjaar hebben geen beleggingsactiviteiten plaatsgevonden. Indien op enige wijze belegd gaat worden zal dit in het vervolg moeten plaatsvinden conform het in 2004 van kracht geworden Treasury-Statuut.

De organisatie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft een algemene ledenvergadering, een raad van commissarissen, een bestuur bestaande uit de directeur, een klachtenadviescommissie en een werkor- ganisatie.

Toelating en inschrijving

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is opgericht op 6 mei 1919 door het R.K. Werkliedenverbond. De datum van toelating in de zin van de woningwet is 19 mei 1919, bij Koninklijk Besluit nr. 6 bekend onder nummer L1164.

De corporatie heeft een toelating in Wassenaar, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer, Delft, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Nieuw-Delfland.

De corporatie is gevestigd aan de Hofcampweg 87, 2241KE te Wassenaar en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te 's-Gravenhage, onder nummer 27070397.

De laatste statutenwijziging heeft plaatsgevonden op 27 maart 2003.



De algemene ledenvergadering

In 2007 heeft er 1 algemene ledenvergadering plaatsgevonden en wel op 25 juni 2007. Het aantal leden aan het einde van 2007 bedroeg 197, waarvan 169 huurders en 28 niet-huurders.

Elke nieuwe huurder wordt uitgenodigd lid te worden van de woningbouwvereniging. In genoemde vergadering zijn de volgende besluiten genomen:

- < Herbenoeming van de heer K.G. van der Poel als lid van de raad van commissarissen
- < Goedkeuring van de jaarstukken 2006

De raad van commissarissen

De raad van commissarissen oefent intern toezicht uit op het beleid en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden van en door het bestuur en haar werorganisatie. De raad staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met advies ter zijde en heeft daartoe toegang tot alle informatie die zij daarvoor nodig of gewenst acht.

De statuten van de vereniging verwijzen naar een aantal besluiten van het bestuur die vooraf of achteraf moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

Het bestuur

Het bestuur van de woningbouwvereniging, bestaande uit de directeur, heeft in 2007 de navolgende belangrijke besluiten genomen:

- < Vaststelling jaarstukken 2006
- < Vaststelling begroting 2008 en meerjarenbegroting 2009-2018
- < Vaststelling Strategisch Voorraadbeleid
- < Toelating 2 nieuwe leden
- < Verstrekking huisvestingsvergunningen
- < Verhoging onrendabele investering gezinsvervangend tehuis ad € 350.000,00
- < Benoeming 2 nieuwe leden in de Klachtenadviescommissie

Klachtenadviescommissie

De klachtenadviescommissie heeft in het afgelopen jaar geen klacht in behandeling genomen.

De 2 vacatures voor de commissie zijn inmiddels vervuld.

De samenstelling van de klachtenadviescommissie was derhalve per 31 december 2007 als volgt:

Naam	Functie	Aftredend in
Dhr. A.G. Nijp	secretaris	2011
Mevr. E. v.d. Berg	lid	2013
Mevr. G. v.d. Heijden	lid	2013

Werkorganisatie

Voor het personeel van de corporatie is de CAO Woondiensten, met een functie-classificatiesysteem, neergelegd in het handboek functie-indeling woondiensten, van toepassing.

In het verslagjaar is de heer H.J.C. Hoogenboom, na een lang dienstverband van 25 jaar, met vroegpensioen gegaan.

De heer L.P.C. Deurman is een nieuwe uitdaging aangegaan bij de bloemenveiling in Aalsmeer. Tevens zijn in de loop van het jaar 2 nieuwe personeelsleden aangenomen: mevr. W. van der Toorn ter ondersteuning van de financiële administratie en de afdeling woonzaken en de heer R.A.M. van Leeuwen ter vervanging van de heer Hoogenboom.

Personeelsbezetting per 31 december 2007

Directie		
W.G.G. van Dam	-	directeur/bestuurder
Administratie		
Mw. J.M.A. Remmerswaal	-	hoofd woondiensten
Mw. T.E. Brouwer	-	medewerkster verhuur- en bewonerszaken
Mw. P. Lepelaar	-	medewerkster huuradministratie
Mw. W. van der Toorn	-	medewerkster fin. adm./verhuur- en bewonerszaken
Technische zaken		
Vacature	-	hoofd bedrijfsbureau
B.J. Remmerswaal	-	medewerker bedrijfsbureau
C.H. Tamerus	-	allround vakman
R.A.M. van Leeuwen	-	allround vakman

De administratie en samenstelling van de jaarstukken worden geheel in eigen beheer verzorgd.

De controle op de jaarstukken wordt uitgevoerd door het accountantskantoor Deloitte Accountants B.V. uit Voorburg.

Het ziekteverzuim binnen de corporatie is het afgelopen jaar afgenomen en bedroeg ongeveer 7%, exclusief het wettelijk verplichte zwangerschapsverlof. De begeleiding van zieke werknemers wordt in opdracht van de corporatie verzorgd door de Arbo Unie West Nederland, vestiging Rijswijk.

■ Externe betrekkingen

Om een goede invulling te geven aan de BBSH-prestatievelden is het van belang dat de corporatie is aangesloten bij diverse organisaties of hiermee contact onderhoudt. Deze externe contacten zijn:

Aedes

De corporatie is onder nummer 100466 als lid geregistreerd bij Aedes, dat vanaf 2002 niet meer uitsluitend optreedt als belangenbehartiger maar ook als branche-organisatie.

Deze landelijke koepel van woningbouwcorporaties Aedes verstrekt de woningbouwvereniging advies met betrekking tot tal van aspecten van de sociale woningbouw.

Daarnaast vertegenwoordigt de koepel de aangesloten leden bij de rijksoverheid. Tevens is er een afdeling Aedes Haaglanden, waarbij alle in de regio actief zijnde corporaties zijn aangesloten. Aedes Haaglanden wordt door enkele leden vertegenwoordigd in de Ledenraad van Aedes landelijk.

In 2000 is de bedrijfstakcode van Aedes aangepast. De bedrijfstakcode is een weergave van de brancheafspraken die gemaakt zijn. Nieuw in deze bedrijfstakcode waren de 25 adviezen van de commissie Glasz betreffende de bestuurlijke organisatie met de intentie te streven naar herziening vóór 2007. Ook de corporatie heeft de aangepaste bedrijfstakcode onderschreven en daarmee de belangrijkste gemeenschappelijke normen en waarden voor de bedrijfstak erkend én inmiddels de bestuurlijke organisatie aangepast.

Doel van deze bedrijfstakcode is de bestendigheid van de maatschappelijke verankering van woningcorporaties en hun taakopvatting duidelijk te laten zijn voor de belanghebbenden.

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

De doelstelling van deze vereniging is om op bestuurlijk niveau de corporaties te vertegenwoordigen bij het Stadsgetelikelijke bestuur. Daarnaast wordt getracht over beleidsmatige zaken, die de volkshuisvesting in de regio aangaan, gezamenlijke standpunten in te nemen.

Gemeente Wassenaar

Vier maal per jaar vindt een volkshuisvestingsoverleg plaats. In dit overleg komen onderwerpen aan de orde zoals: woonruimteverdeling, nieuwbouw, leefbaarheid, het Stadsgetelike Haaglanden en overige zaken.

Daarnaast heeft de corporatie zitting in de Toetsingscommissie. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over het al dan niet verstrekken van voorrangsverklaringen.

De corporatie heeft in 2007 ook het activiteitenoverzicht voor 2008 aan de gemeente Wassenaar verstrekt, waarover naar verwachting begin 2008 overleg zal plaatsvinden.

Overig

In het kader van nieuwbouwplannen en standpunten met betrekking tot de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden, vindt overleg plaats tussen de directies van meerdere corporaties.

Daarnaast wordt samengewerkt op projectmatige basis en met betrekking tot de woonruimteverdeling.

De woningbouwvereniging staat ingeschreven in het Register Volkshuisvesting onder nummer NVR 2315 en onder hetzelfde nummer in het register van de Bedrijfstakcode voor Woningcorporaties.

Tenslotte vindt regelmatig overleg plaats met diverse buurtorganisaties en ouderenbonden, de fracties van de lokale politieke partijen, collega-corporaties elders en worden goede contacten onderhouden met de politie Haaglanden, met name met de wijkagenten, ten behoeve van het met elkaar leefbaar houden op woning-, straat- en wijkniveau.

■ Verklaring van het bestuur

Het bestuur van woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft op 15 mei 2008, na kennisneming van de verklaring van de registeraccountant, het voorwoord, het volkshuisvestingsverslag alsmede de financiële jaarrekening 2007 vastgesteld. Het bestuur van woningbouwvereniging St. Willibrordus verklaart dat zij de haar beschikbaar staande middelen uitsluitend heeft besteed op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting.

Wassenaar, 15 mei 2008
w.g.

W.G.G. van Dam,
directeur-bestuurder



Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"
Hofcampweg 67
2241 KE WASSENAAR

Datum
15 mei 2008

Samenvatting door
drs. M. de Quatrel RA

Kennelijk
103.313.005-In

Rapport van feitelijke bevindingen inzake het volkshuisvestingsverslag, bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en enkele overige aspecten

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het volkshuisvestingsverslag, als bedoeld in artikel 26, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector over het boekjaar 2007 van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" te Wassenaar, zoals opgenomen in het jaarverslag van de vereniging, en met betrekking tot enkele overige aspecten, zoals genoemd in het controleprotocol in rubriek B in Bijlage III bij het Besluit beheer sociale huursector. Het volkshuisvestingsverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder van de toegelaten instelling. Deze rapportage bevat de uitkomsten van onze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Onze werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400 'Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie'. De opdracht houdt in dat op de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop geen accountantscontrole is toegepast en dat tevens geen beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Een en ander impliceert dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van de in het volkshuisvestingsverslag opgenomen gegevens en toelichtingen daarop. Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat, indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking komen.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister aan de Kamer van Koophandel onder nummer 24062513.

2
15 mei 2008
103.313.005-In

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de werkzaamheden verricht volgens het controleprotocol in rubriek B in bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector.

Uitkomsten verrichte werkzaamheden

Onze bevindingen ter zake zijn als volgt:

1. Wij hebben vastgesteld dat het volkshuisvestingsverslag een uiteenzetting geeft over alle onderwerpen, genoemd in artikel 26, tweede lid van het Besluit beheer sociale-huursector, dan wel vermeldt waarom geen uiteenzetting is gegeven.
2. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat alle in het volkshuisvestingsverslag opgenomen informatie niet strijdig is met de jaarrekening.
3. Voorts hebben wij vastgesteld dat:
 - a. de toegelaten instelling, voor zover uit ons onderzoek is gebleken, inzicht heeft gegeven, als bedoeld in artikel 26, tweede lid, onderdelen j en k, in haar verbandingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen als bedoeld in artikel 2a van het Besluit beheer sociale-huursector, zodanig dat hieruit de geldstromen van de toegelaten instelling naar de verbinding(en) en vice versa zijn af te leiden en inzicht kan worden verkregen in de geldstromen die verbonden zijn aan de uitvoering van de kerntaken enerzijds en aan die van de nevenactiviteiten anderzijds, alsmede inzicht wordt verkregen in de maatregelen die zijn genomen om de financiële risico's voor de toegelaten instelling zoveel mogelijk te beperken;
 - b. de toegelaten instelling slechts woongelegenheden en omliggende aanhorigheden in eigendom en in beheer heeft gehad binnen het statutair vastgestelde werkgebied, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector;
 - c. de samenstelling van het bestuur en van het orgaan, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit beheer sociale-huursector (Raad van Commissarissen) in het verslagjaar voldeed aan de statutaire bepalingen daarover, bedoeld in artikel 7, eerste lid, onderdelen c, d en e en tweede lid, onderdeel a, van dat besluit;
 - d. de toegelaten instelling in het verslagjaar, geen woningen heeft vervreemd tegen een prijs die lager ligt dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen, tenzij daartoe overeenkomstig artikel 11e, vierde lid van het Besluit beheer sociale-huursector toestemming is verleend, dan wel de verkrijger een toegelaten instelling is, dan wel de woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben; dan wel een bestaande woning is verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet heeft ontvangen en reeds zijn hoofdverblijf in die woning had;

■ Rapport van bevindingen

- e. de toegelaten instelling in het verslagjaar, geen woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woning hun hoofdverblijf zullen hebben, tegen een prijs lager dan 80% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning;
- f. de toegelaten instelling in het verslagjaar geen bestaande woningen heeft vervreemd aan eigenaar-bewoners in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit, die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet hebben ontvangen en in die woning reeds hun hoofdverblijf hadden, tegen een prijs lager dan 70% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning;
- g. de toegelaten instelling heeft gehandeld overeenkomstig de in de circulaire MG 2002-27 van 23 december 2002 en MG 2006-06 van 10 juli 2006 gegeven regels en richtlijnen over meldingsplicht, ontheffing van het 90% criterium en verplichte taxatie door een onafhankelijke taxateur die op geen enkele wijze bij de transactie zelf betrokken is geweest. De taxaties niet ouder zijn dan 1 jaar;
- h. de toegelaten instelling in het verslagjaar overeenkomstig artikel 11d, eerste en tweede lid van het Besluit beheer sociale-huursector - voor zover dit van toepassing is - haar voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van natuurlijke personen en/of rechtspersonen en/of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn heeft gemeld aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- i. de toegelaten instelling in het verslagjaar beschikte over criteria voor de vervreemding van woonegelegenheden als bedoeld in artikel 15 van het Besluit beheer sociale-huursector en dat deze niet strijdig zijn met de door het bestuur genomen besluiten tot vervreemding;
- j. de toegelaten instelling de gemiddelde huurprijs per 1 juli van het verslagjaar met een niet hoger percentage heeft verhoogd, dan is toegestaan op voet van artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector;
- k. een klachtencommissie als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector is ingesteld en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de commissie van kracht is;
- l. de toegelaten instelling in het verslagjaar tenminste eenmaal per jaar overleg heeft gevoerd met de huurders van haar woonegelegenheden of hun vertegenwoordigers, overeenkomstig artikel 17 van het Besluit beheer sociale-huursector en dat gedurende het verslagjaar een reglement omtrent dat overleg van kracht is;

- m. indien de toegelaten instelling en/of haar verbindingen nieuw gebouwde woningen hebben verkregen, waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom hoger zijn dan of gelijk zijn aan € 200.000 per woning, zij een uiteenzetting heeft gegeven om aannemelijk te maken dat de werkzaamheden dienaangaande hebben bijgedragen aan de beleidsresultaten, uiteengezet in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met f van het Besluit beheer sociale-huursector;
- n. de toegelaten instelling een volledig overzicht heeft gegeven van haar activiteiten in het verslagjaar op het gebied van beleggingen;
- o. de toegelaten instelling na overleg met de huurders van haar woonegelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement heeft vastgesteld met betrekking tot de bijdragen in de kosten van verbouwing van huurders in verband met een voorgenomen renovatie dan wel sloop, bedoeld in artikel 11g, eerste en tweede lid en de MG 2006-04, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd, en voor zover de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, hier in de jaarrekening en het jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) expliciet melding van is gemaakt. Deze financiële ondersteuning bedraagt in enig jaar niet meer dan 0,3 promille van het balans totaal van de toegelaten instelling.

Wij wijzen er nog op dat onze werkzaamheden uitsluitend zijn verricht (en behoeve van de door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen bevoegde instanties en dat deze rapportage derhalve niet (geheel of gedeeltelijk) aan anderen mag worden verstrekt, zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Deloitte Accountants B.V.

drs. G.J.W. Coppus RA





Jaarrekening 2007

Grondslagen van balanswaardering en kasstroomoverzicht

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld conform de voor St. Willibrordus van toepassing zijnde grondslagen voor waarderingen en resultaatbepaling zoals opgenomen in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW 2 titel 9 voorgescreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting van kracht. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

■ Balanswaardering

Materiële vaste activa

Complexindeling onroerende zaken in exploitatie

Het bezit is ingedeeld naar beheers- en historische kenmerken en sluit aan op de thans gangbare WSW-complexdefinitie.

Onroerende zaken in exploitatie

De woningen met de daarbij behorende installaties, de garages en de woning-aanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of bedrijfswaarden (excl. rentabiliteitscorrecties) verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem. De investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zijn gewaardeerd tegen historische kost-prijs danwel duurzame lagere bedrijfswaarde verminderd met afschrijvingen. Grond: tot 1992 werd er afgeschreven op basis van annuïteiten. Daar grond niet aan slijtage onderhevig is, is besloten hierop niet meer af te schrijven.

Bedrijfswaarden per 31 december 2007

De bedrijfswaarden zijn per 31 december 2007 opnieuw berekend tegen interne normen die gelden voor 2007. Deze normen zijn:

- < Huurverhoging 2008 1,6%
- < Huurverhoging vanaf 2009 volgens WSW-normen 2,25%
- < Kostenstijging variabel 2,25%, voor onderhoud 3,25% per jaar
- < Disconteringsvoet van 6%
- < Onderhoudsuitgaven volgens de meerjarenbegroting

Rekening houdend met deze uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde voor het totale bezit per 31 december 2007 € 39.201.621 (op basis van baten en lasten, inclusief rentabiliteitscorrectie). De boekwaarde van het bezit tegen historische kostprijs danwel duurzame lagere bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt per 31-12-2007 € 28.051.230. Uit vergelijking van boekwaarden met bedrijfswaarden blijkt dat er, op complex-niveau, enkele positieve verschillen aanwezig zijn.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Complexen in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen historische kostprijs inclusief toegerekende kosten werkorganisatie uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Bij bepaling van deze waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde (bedrijfswaarde) van het complex waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegezekend. Hiervoor wordt de gemiddelde rentevoet van het vreemd vermogen gehanteerd, danwel de feitelijke financieringsrente.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt deze nihil gewaardeerd en zal er een voorziening aan de creditzijde van de balans worden opgenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies (debet).

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt niet langer plaats. De contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie wordt ten behoeve van de vereenvoudiging en het belang van inzicht in het vervolg beschouwd als een jaarlijks te ontvangen bijdrage.

Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen laatst bekende inkoopprijs.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Grondslagen van
balanswaardering en
kasstroomoverzicht

Grondslagen van balanswaardering en kasstroomoverzicht

■ Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. In de winst- en verliesrekening zijn de werkelijke verschuldigde renten verantwoord. Bij de interne kostprijscalculatie wordt rekening gehouden met ingecalculeerde rente.

Overheidsbijdragen

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, zijn de bijdragen berekend op grond van desbetreffende regelingen. Indien van toepassing is hierbij rekening gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats op basis van de geschatte economische levensduur.

Lasten onderhoud

Alle onderhoudslasten worden verantwoord in het jaar waarin de onderhoudsprestatie plaatsvindt. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderverdeeld in de kosten van derden en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen werkorganisatie opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfskosten.

Pensioenregeling

Wbv. St. Willibrordus is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds (SPW) en past tesamen met andere corporaties deze regeling toe. De corporatie heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij dit pensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Op basis hiervan is deze pensioenregeling in de jaarrekening 2007 verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling. Dit houdt in dat in de winst- en verliesrekening over 2007 een pensioenlast is opgenomen, gelijk aan de in het jaar verschuldigde premie.

In de balans is de per ultimo 2007 nog verschuldigde premie over het boekjaar 2007 als kortlopende schuld opgenomen.

Belastingen

De belastingen over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscale compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 2006 is het Belastingplan, waarin is opgenomen dat corporaties vennootschapsbelasting plichtig worden over commerciële activiteiten, van kracht geworden.

In verband hiermee is een vaststellingsovereenkomst (VSO) ondertekend; gekozen is voor de subjectieve vrijstelling (model 1). Dit houdt in dat alle commerciële activiteiten die niet in een bufferzone vallen, in een aparte rechtspersoon moeten worden ondergebracht.

In 2006 en 2007 heeft de corporatie geen commerciële activiteiten ondernomen die de buffers overschrijden.

Buitengewone baten en lasten

Het betreft hier uitsluitend die baten en lasten welke niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen, van incidentele aard zijn en door de grootte van de betreffende posten het inzicht in de normale baten en lasten zouden verstoren, indien zij tot het normale bedrijfsresultaat zouden worden gerekend.

Kasstroomoverzicht

Met het kasstroomoverzicht wordt de mutatie in de liquide middelen verklaard. Onder de liquide middelen wordt verstaan alle kassaldi, positieve banktegoeden en eventuele deposito's.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Dat betekent dat kasstromen worden herleid uit de balans en winst- en verliesrekening, die vervolgens zoveel mogelijk zijn aangepast voor mutatie die in het verslagjaar niet tot een kasstroom hebben geleid. Vervolgens worden de kasstromen onderscheiden in kasstromen uit:

- operationele activiteiten
- investeringsactiviteiten
- financieringsactiviteiten

Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.



Balans

per 31 december 2007

■ Activa

	31 December 2007	31 December 2006
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	27.842.842	27.570.600
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	208.388	904.406
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	133.743	161.116
	<u>28.184.973</u>	<u>28.636.122</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Voorraad materialen	88.032	102.623
Vorderingen		
Huurdebiteuren	88.040	86.038
Gemeenten	58.340	58.561
Overige vorderingen	39.752	18.361
Overlopende activa	164.980	189.251
	<u>351.112</u>	<u>352.211</u>
Liquide middelen		
Liquide middelen	2.161.817	1.986.476
	<u>2.600.961</u>	<u>2.441.310</u>
	30.785.934	31.077.432

■ Passiva

	31 December 2007	31 December 2006
Eigen vermogen	<i>10.584.343</i>	<i>9.888.163</i>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	<i>18.226.077</i>	<i>19.133.983</i>
Vlottende passiva		
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	290.785	132.298
Belastingen en premie sociale verzekering	35.245	34.176
Overige schulden	976.588	1.094.554
Overlopende passiva	672.896	794.258
	<i>1.975.514</i>	<i>2.055.286</i>
	30.785.934	31.077.432

Balans per
31 december 2007

Winst- en verliesrekening

over 2007

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	5.807.207	5.683.394
Vergoedingen	409.420	413.597
Overheidsbijdragen	37.085	37.941
Overige bedrijfsopbrengsten	31.597	25.203
Som der bedrijfsopbrengsten	6.285.309	6.160.135
 Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	549.488	519.233
Lonen en salarissen	424.519	413.642
Sociale lasten	39.990	39.787
Pensioenlasten	88.594	90.368
Lasten onderhoud	2.481.137	3.186.675
Overige bedrijfslasten	1.112.390	1.092.363
	4.696.118	5.342.068
Bedrijfsresultaat	1.589.191	818.067
 Financiële baten en lasten		
Rentebaten	76.878	43.547
Rentelasten	-969.887	-994.935
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	696.180	-133.321
 Jaarresultaat	696.180	-133.321

Kasstroomoverzicht

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Saldo liquide middelen begin boekjaar	1.986.476	1.811.508
Kasstroom uit de operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten-/ bedijfslasten	1.589.191	818.067
Aanpassing voor:		
• Afschrijvingen	579.037	548.091
• Waardeveranderingen materiële en financiële vaste activa		
• Veranderingen in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	14.591	-13.367
- Mutatie vorderingen	1.099	-173.293
- Mutatie kortlopende schulden	-79.772	-370.809
	-64.082	-577.469
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	2.104.146	808.689
Ontvangen interest	76.878	43.547
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.181.023	852.236
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiele vaste activa	-127.889	-213.277
Desinvesteringen van materiele vaste activa		11.863
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-127.889	-201.414
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden		1.511.000
Aflossingen langlopende schulden	-907.907	-991.919
Betaalde interest	-969.887	-994.935
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.877.793	-475.833
Mutatie geldmiddelen	175.341	174.968
Saldo liquide middelen einde boekjaar	2.161.818	1.986.476



Toelichting op de balans

■ Activa

□ Vaste activa

Materiële vaste activa	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken tdv. expl.
Stand per 1 januari 2007:			
Aanschaffingswaarde	36.403.552	904.406	1.095.950
Afschrijvingen	8.832.952		934.834
Boekwaarde	27.570.600	904.406	161.116
Mutaties in de boekwaarde:			
Investerings*	821.730	100.014	2.176
Afschrijvingen	549.488		29.549
Overboeking MVA i.o.		796.032	
	272.242	-696.018	-27.373
Stand per 31 december 2007			
Aanschafwaarde	37.225.282	208.388	1.098.126
Afschrijvingen	9.382.440		964.384
Boekwaarde	27.842.842	208.388	133.743
	208.388	←	←
	133.743	←	←

28.184.973

*In het boekjaar is geïnvesteerd in: Centrumplan Noord, individuele c.v.-installaties, isolerende beglazing, honorarium architect, schuren en overige incidentele verbeteringen.

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur:

Onroerende goederen in exploitatie	Annuïtair
Grond; hierop vindt geen afschrijving plaats	0 jaar
Bouw	50 jaar
C.v.-installaties	25 jaar
Liften	20 jaar
Isolatievoorzieningen	20 jaar
Woningverbeteringen	25 jaar
Woningaanpassingen	20 jaar
Combiketels	15 jaar
Overige voorzieningen	10/25 jaar

Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	Annuïtair
Machines	10 jaar
Auto's	5 jaar
Automatisering	3 jaar
Gereedschappen	3 jaar

In totaal is in het onderhavige boekjaar € 29.549 afgeschreven op de activa ten dienste van de exploitatie.

Bedrijfswaardeberekening 2007

Jaarlijks wordt de bedrijfswaarde bepaald, op basis van intern vastgestelde normen voor de huurverhoging, stijging variabele lasten en door te berekenen bedrijfslasten.

Uitgangspunten die gehanteerd zijn:

< Huurverhoging 2008	1,60 %
< Huurverhoging 2009 e.v.	2,25 %
< Discontovoet	6,00 %
< Stijging klachtenonderhoud	3,25 %
< Stijging overige lasten	2,25 %

Toelichting
op de balans

Toelichting op de balans

Verloop bedrijfswaarde 2007

Saldo bedrijfswaarde per 1 januari 2007	€ 39.884.235
Mutatie jaarschijf	- 1.348.823
Aanpassingen invoer basisgegevens	-899.881
	€ 39.435.293
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie	- -233.672
Saldo bedrijfswaarde per 31 december 2007	€ 39.201.621

In de berekening van de bedrijfswaarde 2008 is ervan uitgegaan dat de betaalbaarheidsheffing niet meer zal plaatsvinden. De effecten van het verruimde huurbeleid zijn in deze berekening niet verwerkt.

Onder de regel aanpassingen invoer basisgegevens zijn opgenomen de aanpassing (ten opzichte van 2006) van de startwaarden voor de variabele lasten en de bijgestelde bedragen voor planmatig onderhoud.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2007 voor € 109.115.416 verzekerd tegen risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2006.

De waarde voor de aanslag onroerende-zaakbelasting bedroeg per 1 januari 2007 € 291.950.890 (2006 € 274.209.075).

Specificatie van de verzekeringen van onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

Kantoorgebouw	Uitgebreide opstal
Werkplaats	Uitgebreide opstal
Kantoorinventaris	Uitgebreide inboedel
Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmaterialen	Uitgebreide inboedel
Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
Vervoersmiddelen	Wa-extra en Wa
Reconstructie/administratie/fraude/geldtransport	Premier risque
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	

Erfpacht

Er zijn door de woningbouwvereniging geen woningen gebouwd op door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden.

Grond in economisch eigendom

Per balansdatum zijn er geen complexen in aanbouw waarbij de juridische grondoverdracht door de gemeente nog plaats dient te vinden.

Financiële vaste activa**BWS-subsidies**

Ten behoeve van de inzichtelijkheid van de balans zijn zowel aan de activa- als passiva-zijde de te vorderen BWS-subsidies komen te vervallen. Onder de overlopende activa zijn de nog niet vervallen valutaire BWS-subsidies verantwoord.

P.M.: bij verantwoording in de balans zou de post te vorderen en te egaliseren BWS-subsidies € 167.760 bedragen.



Toelichting op de balans

□ Vlottende activa

Voorraden

	31-12-2007	31-12-2006
Voorraad materialen		
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	8.918	7.585
Onderhoudsmaterialen	79.114	95.038
	88.032	102.623

Vorderingen

Huurdebiteuren	Aantal huurders			
t/m 1 mnd	62	84	16.936	20.001
t/m 2 mnd	23	21	19.924	12.380
t/m 3 mnd	9	12	14.476	11.164
> 4 mnd	26	23	41.804	42.493
	—	—	—	—
	120	140	88.140	86.038
Gemeenten				
Wet Voorziening Gehandicapten			43.690	10.001
Centrumplan Noord			14.650	48.560
			—	—
			58.340	58.561
Overige vorderingen				
Rente rekening-courant banken			22.365	11.266
Nuon			3.882	5.209
Servicekosten			2.035	
Premie vroegpensioen				1.790
DZH			11.470	96
			—	—
			39.752	18.361
Overlopende activa				
Te verrekenen servicekosten				4.795
Nog niet vervallen exploitatiebijdragen			14.562	14.562
Overige transitoria			150.418	169.894
			—	—
			164.980	189.251

351.112

352.211

■ Passiva

Liquide middelen

	31-12-2007	31-12-2006
Direct opvraagbaar		
Kas	1.905	2.609
Postbank	685	195
ABN AMRO banken	2.159.227	1.983.672
	2.161.817	1.986.476

Eigen vermogen

	2007	2006
Verenigingsreserve		
Saldo per 1 januari	138.760	143.540
Jaarresultaat	-4.215	-4.780
Per 31 december	134.545	138.760
Bestemmingsreserves		
Per 31 december	6.887.885	6.887.885
Algemene reserve		
Saldo per 1 januari	2.861.518	2.990.059
Jaarresultaat	700.395	-128.541
Per 31 december	3.561.913	2.861.518
	10.584.343	9.888.163

Toelichting
op de balans

Egalisatierekening

BWS-subsidie nieuwbouw complex 21 en 22

Zie ook de toelichting onder te vorderen bws-subsidies op de activazijde van de balans. Bij beschikking van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 28 september 1992 nummer HWSH.000014, heeft geldelijke steun en vaststelling van de bijdrage op grond van de "Regeling woninggebonden subsidies niet-budget beherende gemeenten" plaatsgevonden voor een totaal bedrag van € 157.234. Bij besluit namens het Dagelijks Bestuur Haaglanden d.d. 27 juli 1993 heeft geldelijke steun en vaststelling van de bijdrage plaatsgevonden, op grond van artikel 22 van de Stadsgewestverordening woninggebonden subsidies, voor een bedrag van € 189.952.

Toelichting op de balans

Het verloop van de leningen kredietinstellingen

Per 1 januari 2007	20.125.902	> 5 jaar
Af: aflossingen 2007	991.919	
	19.133.983	12.283.762
Af: aflossingen 2008	907.906	
Per 31 december 2007	18.226.077	10.273.466

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,93% (2006: 4,96%).

In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden.

De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, fix of lineair. Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag ad € 907.906 in het volgende boekjaar; het aflossingsbestanddeel is onder kortlopende schulden opgenomen.

□ Vlottende passiva

Kortlopende schulden

	31-12-2007	31-12-2006
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren werk derden	290.785	132.298
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	20.227	19.953
Sociale lasten	5.999	5.920
Pensioenpremies	9.019	8.303
	35.245	34.176
Overige schulden		
Aflossingen leningen 2007		991.919
Aflossingen leningen 2008	907.906	
Overige crediteuren	66.461	101.823
Aanvullend vroegpensioen en Fso-w-premie	2.221	
Servicekosten huurders		812
	976.588	1.094.554
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente leningen	512.526	516.626
Vooruitontvangen huren	54.275	34.119
Nog niet vervallen afrekening servicekosten	19.967	
Verplichtingen inzake vakantiedagen	8.715	9.668
Nog te verwerken huurtoeslag	39.068	39.455
Overige overlopende passiva	38.345	194.390
	672.896	794.258
	1.975.514	2.055.286



Toelichting op de balans

■ Niet uit de balans blijkende verplichtingen

a. Waarborgverplichtingen

Incidentele heffing Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.

b. PM-verplichtingen

Einde boekjaar is er een financiële verplichting met betrekking tot het verzekeringspakket. Het betreft hier de brand/stormverzekering waarvoor het contract jaarlijks wordt verlengd.

Einde boekjaar is er een financiële verplichting ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren Johan de Wittstraat/Havenkade en Luifelbaan.

Door regionalisering binnen het Stadsgewest Haaglanden bestaat er sinds 1994 een bestuurlijke- en financiële verplichting ten behoeve van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.

c. Aan te houden obligo's conform artikel 14 b en e van het Reglement van deelneming Waarborgfonds Sociale Woningbouw

		Per 31-12-2007	Per 31-12-2006
Nationale Nederlanden levensverzekering	nr. 1768 15897-1	43.844	43.844
Nationale Nederlanden levensverzekering	nr. 1771 15897-2	56.787	56.787
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 1597 15652	76.575	76.575
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 1787 15733	69.769	69.769
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 2098 204	25.525	25.525
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 36056/23285	56.250	56.250
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 37175/10021306	59.475	59.475
Nederlandse Waterschapsbank NV	nr. 1770 12913	32.986	32.986
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 1788 15734	79.979	79.979
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 91993 29813	27.944	27.944
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 35654 98945	51.000	51.000
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 1766 66422	26.032	26.032
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 1767 71389	25.811	25.811
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 1769 75349	45.023	45.023
Bank Nederlandse Gemeenten	nr. 1772 13690	16.112	16.112
Postbank Levensverzekering N.V.	nr. 3045 15897-3	81.680	81.680
Helvetia Levensverzekering N.V.	nr. 2451 287	17.017	17.017
		822.440	822.440

Rekening-courant krediet

Bij de ABN AMROBANK is een rekening-courant krediet afgesloten van € 1.000.000,-. In het verslagjaar is geen gebruik gemaakt van bovenstaande kredietfaciliteit.

Stichting Rondom Wonen te Pijnacker

Er bestaat een financiële verplichting t.o.v. Rondom Wonen betreffende een nieuwbouwproject in Pijnacker, het zogenaamde Carré. De verplichting bestaat uit een jaarlijkse bijdrage van € 11.344 in het exploitatietekort voor de komende 5 jaar. Restant toezegging € 56.722.

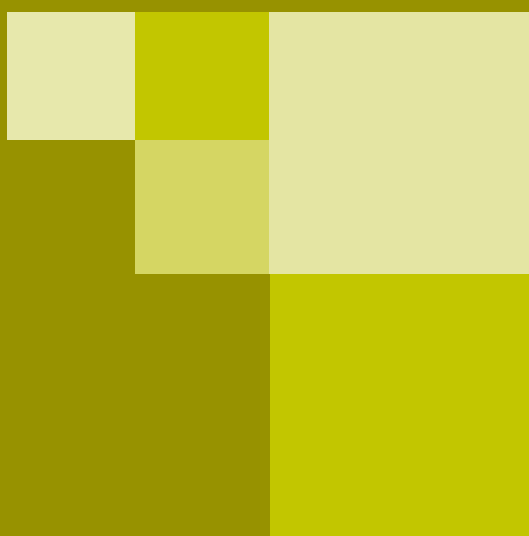
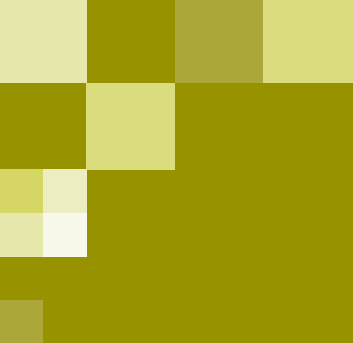
Verplichting uitgestelde beloningen

Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ-271) moet St. Willibrordus in de balans een verplichting opnemen waarin tot uitdrukking komt de in de toekomst verwachte uitgaven in het kader van uitgestelde personeelskosten (bijv. jubilea). Aangezien het hier een geschatte verplichting, ad circa € 18.500, betreft is er voor gekozen dit niet in de balans op te nemen.

Heffing Vogelaar

In februari 2008 heeft minister Vogelaar van VROM besloten om, over het jaar 2008, aan een groot aantal corporaties een heffing op te leggen van € 75 miljoen. Voor de woningbouwvereniging komt deze heffing meer op een bijdrage van € 50,- per woning.

Toelichting
op de balans





Toelichting op de winst- en verliesrekening

□ Bedrijfsopbrengsten

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Huren		
Woningen en woongebouwen	5.859.679	5.724.468
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	22.601	22.353
	5.882.280	5.746.821
Af: huurderiving wegens leegstand	-65.528	-54.734
huurderiving wegens oninbaarheid	-9.545	-8.693
	5.807.207	5.683.394

De huurprijzen zijn bij aanvang van de exploitatie door de overheid vastgesteld. Daarna zijn zij onderworpen aan de overheidsvoorschriften voor wat betreft:

- De algemene jaarlijkse huurverhoging
- De huurverhoging bij woningverbetering
- De huurharmonisatie

De hogere huuropbrengst ten opzichte van het vorig boekjaar is als volgt te verklaren:

Nieuwe woningen in exploitatie	26.057
De algemene huurverhoging per 1 juli 2006 (01-01 t/m 30-06-2007)	64.573
De algemene huurverhoging per 1 juli 2007 (01-07 t/m 31-12-2007)	32.071
Huurverhogingen als gevolg van incidenteel aangebrachte verbeteringen, zoals bijvoorbeeld c.v. en isolatievoorzieningen	12.758
	135.459

De huurderiving is grotendeels ontstaan door planmatig mutatie-onderhoud in de hieronder genoemde complexen:

Complex 1	2.811
Complex 2	1.749
Complex 3	1.554
Complex 4	5.612
Complex 7	2.470
Complex 9	2.454
Complex 10	1.064
Complex 11	41.149
Overige leegstand	6.665
	65.528
Overig oninbaar	9.545
	75.073

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Vergoedingen		
Levering goederen en diensten	366.151	349.369
Glasverzekering	20.822	20.563
Onderhoudscontract	43.410	42.576
Contributies	670	669
	431.053	413.177
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-1.666	-4.375
Af/bij: te verrekenen met huurders	-19.967	-4.794
	409.420	413.597

Toelichting
op de winst- en
verliesrekening

Toelichting op de winst- en verliesrekening

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Overheidsbijdragen		
BGSH- en BWS-subsidies	37.085	37.941
	37.085	37.941
Overige bedrijfsopbrengsten		
Leges	1.215	1.081
Administratiekosten	1.688	1.530
Schadeuitkeringen	14.936	2.877
Einde verhuur		5.721
Overig	1.956	2.196
Naamplaatjes	428	464
Administratiekosten/servicekosten	8.374	8.334
Verenigingsactiviteiten	3.000	3.000
	31.597	25.203

□ Bedrijfslasten

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Afschrijvingen		
Onroerende zaken in exploitatie	549.488	519.233
Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.549	28.652
	579.037	577.885
Af: toegerekend aan algemeen beheer	-29.549	-28.652
	549.488	519.233

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	424.519	413.642
	424.519	413.642

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Sociale lasten		
Sociale lasten	39.990	39.787
	39.990	39.787

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Pensioenpremie		
Pensioenpremie	88.594	90.368
	88.594	90.368



Toelichting op de winst- en verliesrekening

De werkorganisatie		
Directie	1	
Verhuur en bewonerszaken	1	(parttime 24,5 uur per week)
Woondiensten	1	(parttime 32,0 uur per week)
Huuradministratie	1	(parttime 34,0 uur per week)
Financieel economische dienst	1	(parttime 16,0 uur per week)
Bedrijfsbureau	0	
Technische dienst toezicht	1	
Technische dienst uitvoerend	2	
	8	(6,4 FTE)

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Lasten onderhoud		
Mutatie- en klachtenonderhoud	587.558	423.793
Planmatig onderhoud	1.893.579	2.762.882
	2.481.137	3.186.675

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Overige bedrijfslasten		
Werkorganisatie	362.374	332.666
Belastingen en verzekeringen	355.252	342.069
Overige bedrijfskosten	394.764	417.628
	1.112.390	1.092.363

Specificatie overige bedrijfslasten

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Werkorganisatie		
Personeel overig	14.780	15.016
Huisvesting	35.718	34.126
Toezicht	23.616	21.514
Algemeen	288.260	262.010
	362.374	332.666

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Belastingen en verzekeringen		
Belastingen	313.463	302.233
Opstalverzekering	41.789	39.836
	355.252	342.069

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Overige bedrijfskosten		
Energie	215.725	235.084
Electriciteit- en waterverbruik	74.708	61.064
Leefbaarheid	27.982	45.186
Schoonmaak	45.245	44.238
Juridische bijstand	1.518	3.523
Administratie	11.374	11.334
Schoonmaken c.v.-ketels		768
Onderhoud en electra buitenverlichting	1.378	1.806
Naamplaatjes	428	464
Warmtemeter	29	414
Kamer van Koophandel	93	96
Telefoon	437	437
Stichting Rndom Wonen	11.345	11.345
VVE's	1.345	1.869
Overige lasten	3.157	
	394.764	417.628

Toelichting
op de winst- en
verliesrekening

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financiële baten en lasten

	Boekjaar 2007	Boekjaar 2006
Rentebaten		
Liquide middelen		
Rente op uitgezette middelen	76.878	43.547
	76.878	43.547
Rentelasten	boekjaar 2007	boekjaar 2006
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	969.887	994.935
	969.887	994.935

Overige gegevens

■ Gebeurtenissen na balansdatum:

Integrale Belastingplicht per 1 januari 2008

Per 1 januari 2008 zijn alle activiteiten van de woningbouwvereniging onderhevig aan vennootschapsbelasting.

Hoe de exacte invulling van de van toepassing zijnde regels zal worden, wordt nader vastgelegd in een tweede versie van de VastStellingsOvereenkomst. Deze zal tot stand komen door bemiddeling van de brancheorganisatie Aedes tussen belastingdienst en de woningbouwcorporaties.

Op basis van een schatting is berekend dat deze invoering van de vennootschapsbelasting voor de komende 10 jaar een negatieve invloed zal hebben op het vermogen/liquiditeit van circa € 3.000.000,-. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat het werkelijke resultaat aanzienlijk kan afwijken.

Ondertekening van de jaarrekening

Wassenaar, 15 mei 2008
Was getekend,

Bestuur:

W.G.G. van Dam

Raad van commissarissen:

K.G. van der Poel, voorzitter

G.C.A. Rodewijk, vice-voorzitter

J.N.G. van der Kooij, lid

J.J.C. Lagerberg, lid

P.L.M. Kortekaas, lid





Deloitte Accountants B.V.
Sakkersplein 6
2275 AZ Voorburg
Postbus 90721
2509 LS Den Haag

Tel: (070) 3372000
Fax: (070) 3372250
www.deloitte.nl

Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"
Hofcampweg 87
2241 KE WASSENAAR

Datum:
15 mei 2008

Bereundeld door:
drs. G.J.W. Coppus RA

Kennmerk:
103.313/004-In

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2007 van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" te Wassenaar bestaande uit de balans per 31 december 2007 en de winst- en verliesrekening over 2007 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, lid 1 van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 34362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus". Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" per 31 december 2007 en van het resultaat over 2007 in overeenstemming met artikel 26, lid 1 van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale huursector melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391, lid 4, BW.

Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend, drs. G.J.W. Coppus RA

Overzicht woningbestand

per 31 december 2007

Com- plex	Aantal woningen	Bouwjaar	Reg.nummer overheid	Adressen
01	54	1922	V.2190	Rozensteinstraat 10 t/m 66 Willibrordusstraat 2 t/m 5 Broekweg 2-4 en 1 t/m 11 Kasstraat 3 t/m 13 en 2 t/m 14
02	57	1942	V.4461	P. Maritzstraat 1 t/m 41 en 2 t/m 42 Hallekensstraat 70 t/m 84 St. Willibrordusstraat 6 t/m 18
03	80	1948	HSV.596	Kasstraat 15 t/m 29 en 16 t/m 28 Broekweg 13 t/m 27
		1956	HSV.596	Zonneveldweg 1 t/m 85 Dr. Mansveltkade 50 t/m 80
04	125	1951	HSV.401	Van L. Stirumstraat 1 t/m 51 en 59 t/m 69 Van L. Stirumstraat 2 t/m 38 Van der D. v. Maasdamstraat 1 t/m 51 en 2 t/m 76 Van Hogendorpstraat 18 t/m 36
05	178	1960	HSV.886	Suyckstraat 2 t/m 46 en 1 t/m 31 Ter Weerlaan 3 t/m 43
		1964	HSV.886	Van der Wervestraat 2 t/m 28 en 1 t/m 17
		1961	HSV.886	Sandelandstraat 1 t/m 23 en 2 t/m 10 Stompwijkstraat 2 t/m 20 en 1 t/m 19 Hughenzstraat 2 t/m 20
		1963	HSV.886	Fagelstraat 2 t/m 28 Goudstraat 2 t/m 32 De Lignestraat 2 t/m 36
06	8	1961	HV.1347	St. Willibrordusstraat 7 t/m 13 Broekweg 6 t/m 12
07	128	1968	HSV.2058	De Lignestraat 38 t/m 76 Hughenzstraat 1 t/m 19 Zuidwijklaan 179 t/m 193 Van Cranenburchlaan 165 t/m 179 's-Heerenbergstraat 1 t/m 147 Donker Curtiusstraat 14 t/m 28
08	213	1970	HV.2621	Van Duivenvoordelaan 132 t/m 556
09	100	1979	HV.3860	Baljuwstraat 14-16-18 Schepenstraat 1 t/m 39 en 16 Weyermanstraat 2-6-8-10 Hoogheemraadstraat 1 t/m 75 en 2 t/m 54 Dijkgraafstraat 1 t/m 23 en 29 t/m 51
10	16	1983	HVAT.421	Wiegmanweg 40-46-52-54-62-64, 70 t/m 88

Com- plex	Aantal woningen	Bouwjaar	Reg.nummer overheid	Adressen
11	28	1984	HV.4556	Achterweg 2 t/m 12, 36 en 38, 57 t/m 69 Schoolstraat 26 t/m 38
12	29	div.	geen	29 garages in complex 3, 4 en 5
13	59	1983	HV.4333	Wiegmanweg 3 t/m 61 36-38/42-44/48-50/56-58-60/66-68, 90 t/m 112 Havenkade 1 t/m 11
15	45	1987	HV.4793	Havenkade 109 t/m 117 C. de Wittstraat 1 t/m 7b J. de Wittstraat 46 t/m 86 Haven 13 t/m 19 Havenstraat 36 t/m 46 (GVT)
16	35	1988	HV.5052	Maalsteenkreek 2 t/m 18 Pijlspitskreek 14 t/m 26, 1 t/m 7 en 2 t/m 12 Speerpuntkreek 1 t/m 17
17	40	1989	HPNH.53172	Speerpuntkreek 19 t/m 25 Klokbekerkreek 2 t/m 30 en 13 t/m 17 Strandwal 46 t/m 48
18	32	1989	HPNH.53255	Speerpuntkreek 2 t/m 8 Klokbekerkreek 1 t/m 11 Strandwal 2 t/m 44
19	34	1990	HPNH.54001	Twickelstraat 2 t/m 18 Hyacinthstraat 54 t/m 74 en 29 t/m 41 Anemonenweg 72 t/m 84
20	2	1991	HPNH.54105	Strandwal 33 t/m 37
21	11	1993	HWSH.000014	Van Zuylen van Nijeveltstraat 202a t/m 206c
22	26	1994	SHWAS.001	Maalsteenkreek 20 t/m 78 Pijlspitskreek 28 t/m 40 Speerpuntkreek 27 t/m 39
23	14	2002	SH97WAS.003	Havenstraat 46, 48, 50 en 52 Van Cranenburchlaan 193 t/m 211
24	10	2006		Luifelbaan 13, 15, 17 en 19 Achterweg 40, 42, 44, 46, 48 en 50

Overzicht
woningbestand per
31 december 2007

