Woningbouwvereniging St. Willibrordus

# Jaarverslag 2010

*samen sterk*

# Jaarverslag 2010

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

2

## www.wbv-willibrordus.nl

Op onze website vindt u een visueel wijkoverzicht van het woningbezit Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Deze wijken zijn gekoppeld aan de straten die via Google Maps bekeken kunnen worden.

# Colofon

## Organisatie
Woningbouwvereniging St. Willibrordus

## Concept & ontwerp
Clownfish Creatieve Communicatie

## Fotografie
Woningbouwvereniging St. Willibrordus
Studio Damon photography
Clownfish Creatieve Communicatie

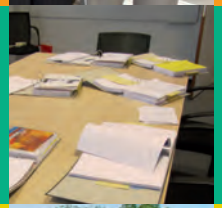
## Druk
ATP Digitale Media

*Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Woningbouwvereniging St. Willibrordus*
*Copyright 2011 Woningbouwvereniging St. Willibrordus*

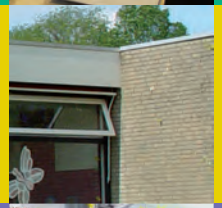
| Boekjaar | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aantal verhuureenheden** | | | | | |
| 1. Woningen en woongebouwen | | | | | |
| vooroorlogs | 111 | 111 | 111 | 111 | 111 |
| naoorlogs | 1.174 | 1.184 | 1.184 | 1.196 | 1.231 |
| in aanbouw | 10 | | | 35 | 0 |
| 2. Garages | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| 3. Overige objecten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totaal | 1.324 | 1.324 | 1.324 | 1.371 | 1.371 |
| **Balans en winst- en verliesrekening** | | | | | |
| 1. Overige reserves per VHE | 7.468 | 7.994 | 6.106 | 5.879 | 5.400 |
| 2. Voorzieningen | | | 1.508 | 12 | 10 |
| **Bedrijfsopbrengsten per VHE** | | | | | |
| 1. Huren per VHE | 4.341 | 4.389 | 4.432 | 4.507 | 4.657 |
| 2. Vergoedingen per VHE | 312 | 326 | 345 | 333 | 336 |
| **Bedrijfslasten per VHE** | | | | | |
| 1. Rente vreemd vermogen | 752 | 733 | 691 | 809 | 903 |
| 2. Afschrijvingen | 392 | 415 | 377 | 833 | 633 |
| 3. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | | | 2.010 | | -/-94 |
| 4. Planmatig onderhoud en planmatig mutatieonderhoud | 2.086 | 1.430 | 1.708 | 1.245 | 1.116 |
| 5. Klachten- en mutatieonderhoud | 320 | 444 | 415 | 508 | 418 |
| 6. Lonen, salarissen en sociale lasten | 410 | 388 | 402 | 417 | 407 |
| 7. Overige lasten werkorganisatie | 251 | 303 | 396 | 436 | 484 |
| 8. Belastingen en verzekeringen | 258 | 268 | 263 | 265 | 269 |
| 9. Overige bedrijfskosten per VHE | 315 | 298 | 393 | 404 | 369 |
| 10. Vennootschapsbelasting | | | 143 | 139 | 256 |
| **Bedrijfsresultaat** | | | | | |
| 1. Bedrijfsresultaat per VHE | 618 | 1.200 | -/-1.125 | 774 | 1.423 |
| 2. Jaarresultaat per VHE | -101 | 526 | -/-1.894 | -/-173 | 547 |
| **Verhuur en incasso** | | | | | |
| 1. Mutaties | 76 | 80 | 58 | 47 | 107 |
| 2. Aanbiedingen | 114 | 165 | 185 | 160 | 631 |
| 3. Huurmatigingen | 282 | 245 | 237 | 219 | 204 |
| 4. Goedkope woning (< € 361 – BBSH-norm) | 532 | 432 | 410 | 332 | 277 |
| Betaalbare woning ( € 361 – € 554) | 658 | 760 | 782 | 870 | 903 |
| Dure woning (€ 554 – € 652) | 95 | 103 | 103 | 105 | 160 |
| Vrije sectorwoningen (> € 652) | | | | | 2 |
| 5. Huurachterstand in % | 1.37 | 1.38 | 1.10 | 1.16 | 1.05 |
| 6. Huurderving in % | 1.10 | 1.28 | 1.20 | 0.69 | 0.51 |
| **Continuïteit** | | | | | |
| 1. Liquiditeit (current ratio) | 1.19 | 1.32 | 0.32 | 1.28 | 1.18 |
| 2. Solvabiliteit | 31.82 | 34.38 | 27.41 | 22.21 | 23.73 |
| 3. Rentabiliteit eigen vermogen % | -1.35 | 6.58 | -/-26.34 | -/-2.94 | 4.72 |
| 4. Rentabiliteit totaal vermogen % | 2.77 | 5.41 | -/-4.12 | 2.40 | 4.71 |

# Inhoudsopgave

Voorwoord 8



Verslag van de raad van commissarissen 14



Volkshuisvestingsverslag 24

Jaarrekening 46

# Sociaal verantwoordelijk

# *Maatschappelijk betrokken*

# Voorwoord ‘Samen sterk’

*Kijkend naar 2010 kan ik concluderen dat dit jaar een bijzonder jaar is geweest. In het afgelopen jaar hebben wij 35 appartementen aan de Vorenbroekstraat opgeleverd, de feestelijke opening van woonvoorziening Haven gevierd, 107 woningen verhuurd en de voorbereiding getroffen voor de invoering van de Europaregeling. Daarnaast hebben wij afscheid genomen van een tweetal medewerkers, een klokkenluidersregeling en een integriteitscode ingevoerd, een website gelanceerd, de informatievoorziening aan de raad van commissarissen geoptimaliseerd en invulling gegeven aan een nieuwe functie binnen de organisatie.*

## Vorenbroekstraat

Na jarenlange voorbereidingen en onderhandelingen is het project Vorenbroekstraat succesvol afgerond. De bouw van het nieuwe complex is voorspoedig verlopen en binnen de geplande ramingen gerealiseerd. De 35 appartementen zijn in de maanden juli en augustus verhuurd, waarbij een feestelijk tintje is gegeven aan de verhuur van de eerste woning door de wethouder Volkshuisvesting, mevrouw Dekker.

*Vorenbroekstraat*

*opening woonvoorziening Haven*

## Opening woonvoorziening Haven

In april is de woonvoorziening Haven feestelijk geopend door burgermeester Hoekema. De woonvoorziening is tot stand gekomen in samenwerking met Steinmetz | de Compaan, de gemeente Wassenaar, een architectenbureau en omwonenden. Met de sloop van zes eengezinswoningen en deze te vervangen door achttien appartementen met een sociale bestemming is invulling gegeven aan twee belangrijke doelstellingen van de corporatie: sociaal maatschappelijk ondernemen en investeren in de gemeente Wassenaar.

## Huisvesten van doelgroepen

Het is een uitzonderlijk jaar geweest doordat in totaal 107 woningen zijn verhuurd. Hiermee heeft de corporatie invulling kunnen geven aan de primaire doelstelling van de organisatie. Het aantal mutaties was bijna een verdubbeling van het jaar hiervoor. Wij zijn er trots op dat onze medewerkers er ondanks dit hoge aantal mutaties in geslaagd zijn de kwaliteit van het verhuurproces te waarborgen.

## Externe ontwikkelingen

Aedes, de Nederlandse Woonbond en de VNG hebben het afgelopen jaar alles in het werk gesteld om de Europaregeling geen doorgang te laten vinden. Helaas is dit niet gelukt. Per 1 januari 2011 heeft de sector te maken met strenge regels ten aanzien van woningtoewijzingen. Zo moet 90% van de toewijzingen plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 33.600. In het afgelopen jaar heeft de corporatie in samenwerking met de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden voorbereidingen getroffen voor de invoering. Besloten is om strikt te werken conform de richtlijnen. Welke gevolgen dit zal hebben voor ons werkgebied zal de toekomst uitwijzen.

In het regeerakkoord van de nieuwe coalitie staat vermeld dat de sociale huursector vanaf 2014 een financiële bijdrage moet gaan leveren aan de betaalbaarheid van de huurtoeslag. Het genoemde bedrag van € 760 miljoen impliceert een bijdrage per woning per jaar van om en nabij € 250. Voor de corporatie betekent dit een jaarlijkse te betalen bijdrage van ca. € 335.500. Bij de daadwerkelijke invoering zal dit consequenties hebben voor het bestaand investeringsbeleid van de corporatie: dit zal dan naar beneden moeten worden bijgesteld.

De corporatie houdt nauwlettend de externe ontwikkelingen in de gaten en zal waar mogelijk tijdig hierop anticiperen door bijstelling van de strategische koers. Woningbouwvereniging St. Willibrordus zal echter blijven investeren in wonen en de leefbaarheid in wijken.

## Organisatie

In het afgelopen jaar is gewerkt aan het verder professionaliseren van de organisatie. In overleg met de raad van commissarissen is de informatievoorziening vernieuwd en heeft er een wijziging plaatsgevonden in de organisatiestructuur. Dit heeft geleid tot het aannemen van een administratief medewerker in een voor de organisatie nieuwe functie. Daarnaast zijn op de afdeling Wonen twee nieuwe medewerkers gestart. Een van hen is op tijdelijke basis aangenomen ter vervanging van het hoofd Wonen, mevrouw Remmerswaal, die na 25 jaar de corporatie heeft verlaten om een andere invulling aan haar arbeidzaam leven te geven. Binnen de organisatie betekent dit een vernieuwing van een derde van het personeelbestand. Een ingrijpende verandering waar de huidige medewerkers flexibel mee zijn omgegaan.

## Ten slotte

In dit jaarverslag treft u verder aan het verslag van de raad van commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. In de jaarrekening wordt toegelicht hoe het positieve financiële resultaat van € 398.520 is behaald. Voor 2010 was een negatief resultaat begroot van € 687.666. Het positieve resultaat wordt grotendeels verklaard door de vertraging van het project naschoolse opvang op het terrein van de RK Voetbalvereniging Blauw-Zwart, waardoor de onrendabele investering van € 680.000 nog niet heeft plaatsgevonden.

Voor de toekomst kan worden uitgegaan van een solide basis: de solvabiliteitspercentages van de corporatie ultimo 2010 bedragen 23,7 en 13% indien rekening wordt gehouden met toekomstige onrendabele investeringen. Deze percentages duiden op een gezonde financiële situatie. Dit kan ook worden geconcludeerd uit de meerjarenbegrotingen 2011 tot 2015, ondanks de in deze jaren geraamde negatieve exploitatieresultaten als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw.

Wassenaar, 18 april 2011
Was getekend,

W.G.G. van Dam
directeur-bestuurder

# Oplevering nieuwbouw Vorenbroekstraat

# *Proactief en resultaatgericht*

# Verslag van de raad van commissarissen

*De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de artikelen 31 en 32 van de statuten van de Woningbouwvereniging St. Willibrordus omschreven. In algemene termen heeft de raad tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningbouwvereniging. De raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies terzijde.*

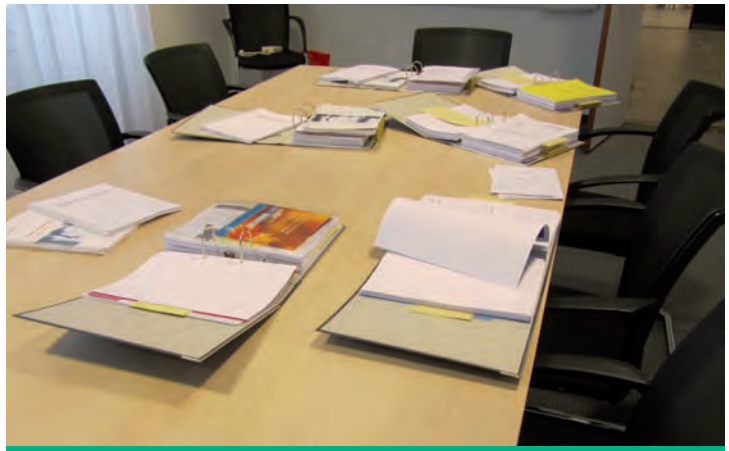
## Taak en samenstelling

De raad houdt vooral toezicht op de jaarrekening van de vereniging, het verslag over de werkzaamheden en het gevoerde beleid en brengt daarvan verslag uit op de algemene ledenvergadering. Om deze taken uit te voeren heeft de raad de bevoegdheid om van het bestuur inzage te verlangen in alle gegevens en documentatie die zij daartoe dienstig acht.

In zijn verslag legt de raad van commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad van commissarissen het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Voorts is de corporatie lid van de bedrijfstakvereniging Aedes en hanteert uit dien hoofde de AedesCode en de Aedes Governancecode. De implementatie van de aanbevelingen in de Governancecode is een voortdurende inspanning waarmee in dit verslagjaar wederom voortgang is bereikt. Hierop wordt later in dit verslag nader ingegaan.

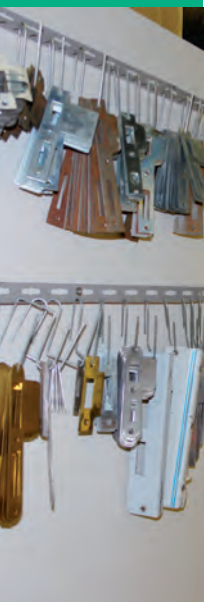
Tijdens de algemene ledenvergadering van 21 juni 2010 is de heer P.L.M. Kortekaas op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Rozenstein herbenoemd als lid van de raad van commissarissen voor een termijn van 4 jaar. De heer J.J.C. Lagerberg trad af als commissaris wegens het aflopen van zijn termijn van benoeming. De heer Lagerberg stelde zich niet herkiesbaar. De raad heeft besloten de vacature niet te vervullen, maar de taken te verdelen onder de overige vier commissarissen.

Dientengevolge was de samenstelling van de raad eind 2010, zoals weergegeven op de volgende pagina:



## Leden van de raad van commissarissen ultimo 2010

| Naam / beroep | Onafhankelijk | Geboortejaar | Functie | Nevenfuncties | Lid sinds | Lid tot | Aandachts-gebieden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dr. K.G. van der Poel<br>zelfstandig consultant | Ja | 1940 | voorzitter | Vz pol. partij<br>www | 2003 | 2011 | Externe relaties, gemeente, jaarverslag en remuneratie |
| Ir. G.C.A. Rodewijk<br>directeur | Ja | 1954 | vice-voorz. | | 2003 | 2013 | Strategie, voorraadbeleid, huurbeleid, remuneratie en nieuwbouwprojecten |
| J.N.G. van der Kooij, RA<br>zelfstandig adviseur | Ja | 1940 | lid | | 2005 | 2013 | Financieel beleid, audit en huurdersvereniging |
| Drs. P.L.M. Kortekaas<br>controller Min EZ | Ja | 1948 | lid | Bestuurslid Historische Vereniging Wassenaar | 2006 | 2014 | Huurdersvereniging, woningtoewijzing, interne organisatie, audit en onderhoud |



## Omgevingsfactoren

In dit verslagjaar is de socialewoningbouwsector geconfronteerd met de aankondiging van twee ingrijpende, politiek bepaalde maatregelen. De eerste heeft betrekking op de staatssteun die woningbouwcorporaties in Nederland ontvangen door hun toegang tot door de staat gegarandeerde financiering via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Na een uitspraak hierover door de hoogste organen van de Europese Unie heeft de Nederlandse regering de borging door het WSW beperkt tot woningen voor BBSH-doelgroepen met een inkomen van maximaal € 33.600. Uiteraard legt dit beperkingen op aan de verhuurbaarheid van onze woningen. De corporatie heeft besloten om deze maatregel per 1 januari 2011 onverkort uit te voeren.

Een andere maatregel die van regeringswege wordt overwogen is het mogelijk maken van een huurverhoging tot 5% boven de inflatie voor huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000. De invoering is vooralsnog uitgesteld. Verder heeft de sector ook dit jaar onder druk gestaan van publiciteit en bleef de bouwwereld gevolgen ondervinden van spanningen op de financiële markten. Ondanks dit alles is de corporatie wederom in staat geweest haar hoofddoelstelling – het voorzien in betaalbare huurwoningen voor de minst draagkrachtigen – trouw te blijven

Om zich op de hoogte te houden van wat er speelt op het gebied van de sociale woningbouw en de volkshuisvesting hebben leden van de raad regelmatig kennis genomen van de vakbladen en van de informatie beschikbaar gesteld door de bedrijfstakvereniging Aedes. Voorts hebben wij, evenals andere jaren, kennisgenomen van de onderzoeken en rapportages van het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting, nu Ministerie van Binnenlandse Zaken, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Net zoals de voorgaande jaren zijn de activiteiten van de corporatie ook onderwerp geweest van gericht onderzoek door het WSW en het CFV. Het onderzoek door het WSW heeft wederom geleid tot continuering van de kredietgarantie door deze instelling. Het onderzoek van het CFV heeft wederom geresulteerd in een verklaring van voldoende solvabiliteit (A1-status). Op basis hiervan is ook een goedkeurende verklaring afgegeven door het ministerie.

## Werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich middels reguliere en informele vergaderingen en een nieuw vormgegeven kwartaalrapportage, zowel schriftelijk als mondeling door het bestuur laten informeren over de feitelijke gang van zaken en de financiële en praktische resultaten, vergeleken met plannen en budgetten.
De raad van commissarissen heeft hiertoe in het afgelopen jaar totaal elf maal vergaderd. Een van deze vergaderingen was de algemene ledenvergadering. De directeur-bestuurder heeft aan vier vergaderingen deelgenomen. In verschillende vergaderingen zijn ook de accountant en een strategisch adviseur aanwezig geweest. In de loop van het jaar heeft ook een tweedaags overleg plaatsgevonden van de raad van commissarissen en het managementteam, waarbij met name is ingegaan op de maatschappelijke uitdagingen en de strategische respons van onze corporatie. Van al deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Voorts heeft enkele malen overleg plaatsgevonden met de Huurdersbelangenvereniging Rozenstein en met diverse instanties binnen en buiten Wassenaar. Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent of langdurig afwezig geweest.

## Voornaamste aandachtspunten

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

- *De financiële jaarrekening en het budget en meerjarenbudget:* De raad heeft gedetailleerde financiële jaarstukken en een meerjarenbegroting ontvangen en besproken met het bestuur. Eerst maandelijks, later per kwartaal, werden van de belangrijkste kerncijfers een voortgangsrapportage ontvangen. Speciale aandachtspunten waren de in de komende jaren te verwachten investeringen in de bouw van nieuwe woningen en de daardoor dalende tendens van de solvabiliteit. De solvabiliteit zal hierdoor bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk aandacht behoeven. De raad keurde de financiële jaarrekening en de budgetten formeel goed.
- *Verdere versterking van de governancestructuur:* In 2008 werd een nieuw strategisch voorraadbeleid en een nieuw beleidsplan vastgesteld. Dit plan hield ondermeer in dat in de volgende jaren de toepassing van de Aedes Governancecode zou worden uitgebouwd. Hiermee werd in het verslagjaar op diverse fronten voortgang gemaakt: er werd een klokkenluidersregeling en een integriteitscode geïmplementeerd en een website ingericht. Als uitvloeisel van een risicoanalyse werd de organisatiestructuur herzien en is de organisatie versterkt. Als voorbereiding op een formele visitatie is in 2010 een previsitatie gehouden. De formele visitatie zal in 2011 zijn beslag krijgen.
- *De vordering van projecten:* In het verslagjaar werd voortgang gemaakt met twee nieuwbouwprojecten. Het eerste project betreft de realisatie van een complex van huurwoningen aan de Hoge Klei/Zonneveldweg, nu Vorenbroekstraat genaamd. De bouw is volgens schema verlopen. De woningen zijn inmiddels opgeleverd en allemaal verhuurd. Het tweede project is de ontwikkeling van een complex ten behoeve van de r.-k. voetbalvereniging Blauw-Zwart en de Stichting Kinderdagverblijven Wassenaar (SKW). Er zijn bouwtekeningen gemaakt en aan de provincie en gemeente voorgelegd. De besluitvorming bij de gemeente en provincie over deze projecten heeft aanmerkelijke vertraging opgelopen, maar wij vertrouwen dat de nodige afspraken binnenkort hun beslag zullen krijgen. Er worden verschillende nieuwe projecten voorbereid. Daarbij is vooral het plan voor herstructurering van 57 woningen in de wijk Oostdorp belangwekkend; zowel in het kader van het beleid van de corporatie als in volkshuisvestelijke en financiële zin. De raad is bij al deze projecten nadrukkelijk als toezichthoudend orgaan betrokken en heeft haar goedkeuring aan de plannen verleend.
- *De realisatie van volkshuisvestelijke opgaven:* De corporatie spant zich op de eerste plaats in voor haar huurders en potentiële huurders, met name de doelgroep van de minderdraagkrachtigen in de samenleving. De raad ziet er voortdurend 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. Ook onze corporatie draagt hieraan bij, met name met het nieuwbouwproject ten behoeve van de SKW. De raad van commissarissen ondersteunt dit beleid met advies en initiatieven.
- *Operationele activiteiten:* Op basis van de periodieke 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 aan de raad zijn voorgelegd, zijn goedgekeurd.

## Onafhankelijkheid en integriteit

De raad van commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de criteria aangeduid in de Aedes Governancecode, bepaling III 2.2. Dit is in de huidige situatie voor alle leden het geval.

In de loop van het vorige jaar participeerde de corporatie in een onderzoek door het Centraal Fonds Volkshuisvesting naar de praktijk en de waarborging van integer handelen binnen de sociale huursector. Hierbij kwamen geen acute problemen aan het licht, maar werd vastgesteld dat er ruimte is om de waarborgen voor integer handelen nog verder te formaliseren. In dit jaar zijn in dat kader een klokkenluidersregeling en een integriteitscode vastgesteld. Deze zijn op de nieuw ingerichte website gepubliceerd.

## Deskundigheid en samenstelling

Om de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad te waarborgen, wordt gewerkt met een profielschets. Deze profielschets is afgestemd op de omvang, de samenstelling en de activiteiten van de raad. De profielschets dateert van 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 raad van commissarissen vastgesteld en acht dit op korte termijn ook niet urgent. Evaluatie van het eigen functioneren van de raad heeft in de loop van het verslagjaar 2009 plaatsgevonden en is opnieuw gepland voor het verslagjaar 2011.

Binnen de raad functioneert een geconstitueerde remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies hebben tot taak de besluitvorming op hun gebied voor te bereiden. De remuneratiecommissie bestaat uit de heren G. Rodewijk en K. 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 2011 vastgesteld. De auditcommissie bestaat uit de heren J. van der Kooij en P. Kortekaas. Zij onderhouden de contacten met de accountant en adviseren de raad ten aanzien van het functioneren van de accountant en de details en de interpretatie van de financiële verslaglegging en deze budgetten.

## Controle en verantwoording aan belanghebbenden

De raad van commissarissen laat zich bij het uitvoeren van de financiële en volkshuisvestelijke controle bijstaan door een externe accountant. De daarbij behorende verklaring treft u bij dit verslag aan.

Het beleidsplan bepaalt voorts dat de corporatie werk zal maken van de verantwoording van haar beleid en prestaties aan betrokken maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden. Hiermee is in 2008 een begin gemaakt door het bijeenroepen van een vergadering van belanghebbenden. In 2011 zal een dergelijke bijeenkomst worden herhaald. Eveneens is een visitatie gepland voor 2011. Onderdeel van het beleidsplan zijn ook een open opstelling naar de gemeenschap en een effectieve externe communicatie.  Hieraan is vormgegeven door publicaties in de lokale bladen waarin activiteiten van de corporatie worden toegelicht. De bewonersparticipatie wordt voorts vormgegeven door regelmatige contacten met de Huurdersbelangenvereniging Rozenstein.

## Andere activiteiten in het kader van de invulling van het toezicht

Om het toezicht op het functioneren van de corporatie verder in overeenstemming te brengen met de eisen en suggesties van de Aedes Governancecode, zijn in het kader van het nieuwe beleidsplan een aantal afspraken gemaakt.

De voornaamste hiervan zijn:

- in het volgende verslagjaar zal de relatie met de belanghebbenden verder worden uitgebouwd;
- in de loop van het verslagjaar zijn een organisatieontwikkelingsplan en een communicatieplan opgesteld en geïmplementeerd.  Een zichtbaar onderdeel van het communicatieplan is de website van de corporatie (wbv-willibrordus.nl) die sinds medio 2010 operationeel is.

## 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. Het bestuur van de corporatie wordt sinds 2003 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 Woondiensten. Naast zijn vaste salaris ontvangt de directeur een variabele beloning die afhankelijk is van de beoordeling en de realisatie van de gemaakte prestatie-afspraken. De remuneratiecommissie 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 privépersonen wordt de publicatie van het salaris van de directeur-bestuurder achterwege gelaten. De hoogte van het salaris leidt niet tot de plicht tot publicatie in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT).

## Honorering van commissarissen

De honorering van de afzonderlijke leden van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functies. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van de corporatie. De volgende tabel geeft de hoogte van de individuele vergoedingen in dit verslagjaar weer.

| Naam | Functie | Bruto vergoeding |
|---|---|---|
| K.G. van der Poel | Voorzitter | € 4.852 |
| G.C.A. Rodewijk | Vice-voorzitter | € 3.299 |
| J.N.G. van der Kooij | Lid | € 3.299 |
| P.L.M. Kortekaas | Lid | € 3.299 |
| J.C.C. Lagerberg | Lid tot 01-07-2010 | € 1.661 |

## Governancecode

Woningbouwvereniging St. Willibrordus onderschrijft de Governancecode van Aedes niet alleen, maar leeft deze ook na. Zo wordt elk jaarverslag getoetst aan de Governancecode. Een wezenlijk onderdeel van de code is het principe ‘pas toe of leg uit’. Voorgaand is aangegeven wat door de corporatie wordt toegepast; hieronder treft u de onderdelen aan die de corporatie tot op heden anders uitlegt:

- *Dienstverband directeur-bestuurder:* in de Governancecode wordt gesproken over een aanstellingstermijn van vier jaar. Onze huidige directeur-bestuurder is aangesteld vóór de inwerkingtreding van de Governancecode en heeft een contract voor onbepaalde tijd.
- *Belanghoudersbijeenkomst:* in tegenstelling tot de in de Governancecode genoemde frequentie van eenmaal per jaar heeft de corporatie ervoor gekozen om eens in de drie jaar een belanghoudersbijeenkomst te houden. Dit heeft te maken met de omvang van de corporatie en de gemeente waarin wij functioneren. Tevens is niet gekozen voor een vaste wijze waarop met de belanghouders wordt gecommuniceerd.
- *Visitatie:* de Governancecode geeft aan dat in 2010 alle corporaties gevisiteerd moeten zijn. Wij zijn hiermee van start gaan aan het eind van het jaar; de uiteindelijke uitvoering zal derhalve plaatsvinden in 2011.

## Externe controle en aanbeveling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de door de directeur-bestuurder voorgelegde jaarstukken 2010, die u verderop in dit jaarverslag aantreft.

De externe controle is dit verslagjaar opgedragen aan het accountantskantoor Ernst & Young. Met deze accountant is overleg gepleegd over het volkshuisvestingsverslag, het financiele 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 de controleverklaring van de onafhankelijke accountant elders in dit verslag aan.

Op basis van ons eigen interne toezicht en het accountantsrapport 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, 28 april 2011
Was getekend,

K.G. van der Poel, voorzitter
G.C.A. Rodewijk, vice-voorzitter
J.N.G  van der Kooij, lid
P.L.M. Kortekaas, lid

# Speelvoorziening

# *Opgroeien en ontwikkelen*

# 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 instand houden 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 het Besluit Beheer Sociale Huursector.*

## Het kwalitatief instand houden van het woningbezit

### Onderhoud

Er wordt naar gestreefd de kwaliteit van de woningen te laten voldoen aan de normen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Het gevoerde beleid heeft ertoe geleid dat inmiddels 74 procent van het woningbezit van de corporatie een vorm van bijzonder onderhoud heeft ondergaan. Dit bijzonder onderhoud is gepleegd bij renovaties, grootonderhoud en planmatig (mutatie)onderhoud van diverse oudere complexen en woningen. Nominaal gaat het om 950 woningen, exclusief de nieuwbouw in 2009 en 2010.

De overige 26 procent 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 2010 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

### Dagelijks onderhoud

In 2010 zijn er 2386 reparatieverzoeken (2009: 2568) ontvangen met betrekking tot 1342 woningen (2009: 1307). Hierbij moet worden opgemerkt dat 638 meldingen reparaties betroffen die binnen het onderhoudsabonnement vielen en/of te maken hadden met een vorm van glasschade. Per verhuureenheid is € 427,23 (2009: € 518,99) besteed aan dit onderhoud.

## Klein mutatieonderhoud

Er zijn in het verslagjaar 72 woningen (inclusief woningruil) voor nieuwe verhuur beschikbaar gekomen. Bij 36 van deze woningen was sprake van onderhoudswerkzaamheden. Bij de overige 36 woningen was alleen planmatig mutatieonderhoud nodig. Per woning werd gemiddeld € 872,00 aan dit klein mutatieonderhoud besteed.

## Kort cyclisch onderhoud

In diverse complexen is in 2010 voor € 373.309 aan binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd.

## Planmatig (lang cyclisch) onderhoud

Aan planmatig onderhoud werd in 2010 € 335.941 uitgegeven. Dit planmatig onderhoud bestaat uit het vernieuwen van douche-inrichtingen, het aanpassen van hang- en sluitwerk, het vernieuwen van keukens, het vervangen van cv-ketels en mechanischeventilatiesystemen en het vernieuwen van dakbedekking en riolering.

Specifieke projecten in 2010 waren het vernieuwen van vlizotrappen aan de Kasstraat, Broekweg, Zonneveldweg en Dr. Mansveltkade en het aanbrengen van schelpen ter vermijding van vochtproblematiek in het Weteringpark.

Bij de keuze van toe te passen materialen wordt zoveel mogelijk gekeken naar de eventuele milieubelasting. Waar mogelijk worden milieuvriendelijke materialen toegepast.

Als de technische kwaliteit van deze materialen niet voldoet, wordt een andere keus gemaakt. Bij het vervangen van cv-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 huurders.

## Planmatig mutatieonderhoud

Bij planmatig mutatieonderhoud 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 2010 bedroegen de kosten hiervan voor 36 woningen € 820.383.

Tevens worden verbeteringen aangebracht in de vorm van centrale verwarming met een warmwatervoorziening en glasisolatie, waarvoor een huurverhoging wordt doorberekend. In 2010 werden op deze wijze 5 woningen aangepast. Deze aanpassing heeft ook consequenties voor de woningwaardering en het energielabel van de woning. Het is voor huurders ook mogelijk om zelf een van deze verbeteringen aan te vragen. Twee huurders hebben in 2010 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

## Overzicht mutaties in procenten per complex

| Complex | Aantal | % | Complex | Aantal | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 5,6 | 15 | 6 | 15,4 |
| 2 | - | - | 16 | - | - |
| 3 | 3 | 3,8 | 17 | 1 | 2,5 |
| 4 | 3 | 2,4 | 18 | 6 | 18,8 |
| 5 | 6 | 3,4 | 19 | 1 | 2,9 |
| 6 | 2 | 25,0 | 20 | - | - |
| 7 | 5 | 3,9 | 21 | - | - |
| 8 | 8 | 3,8 | 22 | 2 | 7,7 |
| 9 | 6 | 6 | 23 | 1 | 7,1 |
| 10 | 5 | 31,3 | 24 | 1 | 10,0 |
| 11 | 5 | 17,7 | 25 | - | - |
| 13 | 8 | 13,6 | 26 | 35 | 100,0 |

## Woningaanpassing voor mensen met een beperking

Op een enkele uitzondering na worden woningen niet op voorhand geschikt worden gemaakt voor gehandicapten.
Wel worden op verzoek van zittende huurders woningen aangepast aan de directe behoefte. De kosten hiervan bedroegen in 2010 € 90.715 (2009: € 96.457). Deze kosten zijn volledig gefinancierd door de gemeente Wassenaar op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), voorheen de Wet Voorziening Gehandicapten.

## Verhuiskostenvergoeding

De corporatie heeft een reglement ten behoeve van de verhuiskostenvergoeding bij renovatie en vernieuwbouw.

## Relatie onderhoud met verhuurbaarheid

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 gedurende de periode dat de woningbouwvereniging over de woning beschikt om (mutatie)onderhoud uit te voeren. Soms komt het voor dat een woning niet direct verhuurd wordt. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat kandidaat-huurders, ook mede als gevolg van het woonruimteverdelingsysteem, steeds kritischer zijn geworden.

In totaal is 8,0% van het woningbestand inclusief de 35 nieuwbouwappartementen aan de Vorenbroekstraat in het onderhavige boekjaar gemuteerd (2009: 3.6%).

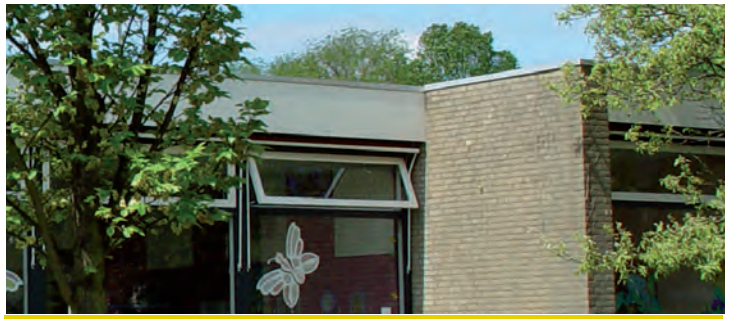
## Nieuwbouw

In 2010 zijn 35 appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd, door de totstandkoming van het nieuwbouwcomplex aan de Vorenbroekstraat. Dit project omvat twee 2-kamerappartementen, 31 3-kamerappartementen en twee 5-kamerappartementen.

## Locatie Van Bellesteynschool

Een van de voorwaarden voor medewerking aan het toenmalige project Luifelbaan was dat de corporatie de beschikking krijgt over de grond waarop momenteel de Van 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 Huibregtseschool in gebruik genomen voor de buitenschoolse opvang (BSO).



## Ontwikkeling aan de Dr. Mansveltkade

Het overleg met de gemeente Wassenaar over de ontwikkeling van de buitenschoolse opvang nabij de kantine van de RK voetbalvereniging Blauw-Zwart bevindt zich in een afrondende fase. Er is overeenstemming bereikt over de planvorming op het Blauw-Zwart-terrein en in de gewijzigde structuurvisie van de provincie Zuid-Holland is rekening gehouden met deze ontwikkeling buiten 'de rode contouren'.

Het proces heeft vertraging ondervonden door een verandering in de visie van de gemeente Wassenaar op de grondexploitatie van genoemd gebied, waardoor de financiële haalbaarheid van het gehele plan in het geding is gekomen. Getracht wordt om alles in het werk te stellen om uit deze impasse te komen.

## Oostdorp

Met de gemeente Wassenaar is gesproken over de mogelijkheden en onmogelijkheden van wijzigingen in het beheer en het gebruik van het huidige O&O-gebouw. Het gebouw maakt deel uit 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 is. 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.

Naar aanleiding van het overleg tussen de beide Wassenaarse corporaties, een bewonersafvaardiging (Actiecomité Oostdorp Leeft) en de gemeente over een aantal voorzieningen in de wijk Oostdorp is een wijkvisie ontwikkeld die vastgelegd is in de Adviesnota Wijkontwikkeling Oostdorp. De Kerngroep Wijkontwikkeling Oostdorp, bestaande uit de beide corporaties, de gemeente en Actiecomité Oostdorp Leeft, geeft op basis van eerder genoemd advies uitvoering aan de plannen. De bewoners van de wijk worden periodiek geïnformeerd over de voorgenomen en in uitvoering komende plannen. De reacties van de bewoners op de informatievoorziening zijn positief. De corporatie is tevreden over de opgezette overlegstructuur en zal hierin blijven participeren.

*Kick-off Wijkplan Oostdorp*

## Pieter Maritzstraat, Hallekensstraat en St. Willibrordusstraat

Vanuit het strategisch voorraadbeleid en de gebiedsvisie Oostdorp is in 2010 gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden van renovatie dan wel vervangende nieuwbouw van de 57 woningen in complex 2. Naar aanleiding van de uitkomsten zal een projectgroep samengesteld worden die verder uitvoering zal geven aan dit project. Hierbij zal afstemming gezocht worden met de gemeente Wassenaar, Huurdersbelangenvereniging Rozenstein en een te formeren klankbordgroep bestaande uit een aantal bewoners.

# Het bij voorrang huisvesten van de primaire doelgroep

## Algemene uitgangspunten

De corporatie streeft ernaar haar woningen beschikbaar te hebben en te houden en te bouwen voor mensen die minder draagkrachtig zijn. Daarnaast wordt getracht door nieuwbouw en sturing bij de woningtoewijzing extra aandacht te schenken aan de locale 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 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.

Onderstaande tabel geeft globaal inzicht in de samenstelling van het woningbezit in soort, gemiddeld aantal punten van de woningwaardering en de gemiddelde nettohuurprijs per type.

| | Aantal | Gem. aantal punten | Gem. huurprijs | % Max. huurprijs |
|---|---|---|---|---|
| Eengezinswoningen | 761 | 155 | 408,20 | 62% |
| Meergezinswoningen | 581 | 125 | 345,79 | 67% |
| Gemiddeld | | 139 | 381,18 | 65% |

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 2010 ontvingen 204 huurders (2009: 219) gemiddeld € 153,00 huurtoeslag per maand (2009: € 151,00). Voor zover voor de corporatie waarneembaar lijkt er dus minder aanspraak gemaakt te worden op de huurtoeslag.

## Toewijzingsbeleid

In 2010 werden de voor verhuur vrijkomende woningen aangeboden in de Wassenaarder en via internet. De criteria die worden gehanteerd zijn een voortvloeisel van 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 een huisvestingsvergunning.

## Stadsgewest Haaglanden

Met ingang van 1 januari 2005 is de nieuwe huisvestingsverordening, die door het SGH wordt vastgesteld, van kracht geworden. De verordening is op 27 september 2008 voor het laatst gewijzigd. Er is gestreefd naar een zo eerlijk mogelijk woningverdeelsysteem 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 geven op een woning in hun woonplaats. Vervolgens zijn ook, met de SVH, de nieuwe regionale prestatieafspraken gemaakt, waarin onder andere concretere afspraken aan de orde komen met betrekking tot te realiseren nieuwbouw.

## Prestatieafspraken met de gemeente

Voor 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 € 554,76 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 het bovenstaande in verband met de specifieke situatie van bepaalde complexen woningen of delen daarvan in Wassenaar.

Ultimo 2010 zijn 277 woningen (21%) volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector als “goedkoop” aan te merken. Van deze groep woningen is de huurprijs lager dan € 361,66. De zogenaamde “betaalbare” voorraad woningen van de corporatie met een huurprijs van € 361,66 tot € 554,76 per maand bestaat uit 903 woningen (67%). De overige 162 woningen zijn als “duur” aan te merken.

## Toewijzingen in 2010

In 2010 zijn 72 bestaande woningen beschikbaar gekomen, waarvan er 67 via de Woonkrant en internet aan de woningzoekenden zijn aangeboden en 5 aan de gemeente Wassenaar, die met behulp van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) de bemiddeling verzorgt voor woningzoekenden met een A-status. Daarnaast zijn 35 nieuwbouwwoningen beschikbaar gekomen die via de Woonkrant en internet aan de woningzoekenden zijn aangeboden.

Gebleken is dat het aanbodsysteem ook in 2010, net als in 2009 en 2008, heeft geleid tot veel zoekers die niet zo serieus lijken als je zou mogen verwachten. Dit komt waarschijnlijk doordat zoeken via internet het zogenoemde “shoppen” vergemakkelijkt. Dit blijkt uit het feit dat er veel moet worden gecorrespondeerd en gecommuniceerd voordat een woning aan de juiste kandidaat kan worden toegewezen. Voor de verhuurder betekent dit onder andere leegstand, huurderving en veel extra werk. Om dit gedrag te ontmoedigen worden sancties opgelegd aan diegenen die niet reageren op de aanbiedingen. Bovendien wordt de informatie over de woningen verbeterd.

Naast het in het algemeen volgen van het actuele aanbodsysteem en waar nodig treffen van maatregelen is in 2007 gestart met intensievere studies van het systeem en is o.a. het voornemen geuit vanaf 2009 geen onderscheid meer te maken tussen doorstromers en starters. Doorstromers mogen 1/3 deel van hun woonduur meetellen bij hun inschrijvingsduur; starters kunnen dit niet. Hierdoor hebben doorstromers meer kans op een woning. Inmiddels is echter de vraag aan de orde gekomen hoe kan worden vermeden dat de woningmarkt dichtslibt en doorstroming het best bevorderd kan worden. Daartoe is besloten het onderscheid tussen starters en doorstromers voorlopig nog even te laten voortduren alvorens een nieuw systeem te gaan toepassen. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid met betrekking tot meer lokale beleidsvrijheid. In 2011 zal hierover een definitief besluit genomen worden.

In 2010 is 76% van de vrijgekomen woningen (55 woningen) verhuurd aan doorstromers en 24% (17 woningen) aan starters (inclusief A-statushouders). De groep doorstromers bestond veelal uit ouderen of gezinnen. De starters zijn jongeren. Het merendeel van deze huurders komt uit Wassenaar: bijna 62% van de doorstromers en 53% van de starters.

In totaal werden er van de 72 bestaande woningen 43 (60%) aan Wassenaarders verhuurd; 16 aan overige Haaglanders en 13 aan nieuwe huurders uit respectievelijk Almere, Burgum, Drachten, Dronten, Groningen, Krimpen aan den Lek, Laren, Leerdam, Leiden, Oude Pekela, Papendrecht en Vlaardingen. Deze score voor de Wassenaarders wordt onder andere  veroorzaakt door het feit dat een groot aantal van hen het afgelopen jaar is beloond voor het lange wachten, maar ook doordat het lokaal maatwerk zijn vruchten afwerpt: onder andere kandidaten die een grote woning in Wassenaar achterlaten krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Dit geldt ook voor woningzoekenden met een voorrangsverklaring die op bijzondere gronden kan worden verkregen. 4 Wassenaarse huishoudens (6%) konden hiervan gebruik maken; overigens naast 3 Haaglandse huurders.

Van deze nieuwe huurders hebben er 37 een beroep gedaan op huurtoeslag.

## Toewijzing nieuwbouw Vorenbroekstraat

Van de 35 nieuwbouwwoningen zijn 28 woningen (80%) toegewezen aan doorstromers en 7 woningen (20%) aan starters. Van de doorstromers komen 19 (68%) nieuwe huurders uit Wassenaar, 6 uit de regio Haaglanden en 3 nieuwe huurders uit respectievelijk Voorschoten, Leiden en Vlaardingen. Van de starters komen 6 (86%) nieuwe huurders uit Wassenaar en 1 huurder uit Zoetermeer.

De toewijzing van 20% van de woningen aan starters overtreft de doelstelling van 10% in de woonvisie Wassenaar waarin is gesteld dat starters moeten profiteren van nieuwbouw. Daarnaast is 37% toegewezen aan senioren van 65 jaar en ouder. In de woonvisie is gesteld dat bij nieuwbouw 20% gebouwd dient te worden voor senioren.

Van deze nieuwe huurders hebben er 13 een beroep gedaan op huurtoeslag.

| | Leeftijd | Inkomen | Aantal toewijzingen |
|---|---|---|---|
| Eengezinswoningen | < 65 jaar | ≤ 21.450,- | 24 |
| | < 65 jaar | > 21.450,- | 16 |
| | ≥ 65 jaar | ≤ 20.200,- | 4 |
| | ≥ 65 jaar | > 20.200,- | 3 |
| Tweepersoonshuishoudens | < 65 jaar | ≤ 29.125,- | 15 |
| | < 65 jaar | > 29.125,- | 5 |
| | ≥ 65 jaar | ≤ 27.575,- | 2 |
| | ≥ 65 jaar | > 27.575,- | 6 |
| Drie- en meerpersoonshuishoudens | < 65 jaar | ≤ 29.125,- | 12 |
| | < 65 jaar | > 29.125,- | 17 |
| | ≥ 65 jaar | ≤ 27.575,- | - |
| | ≥ 65 jaar | < 27.575,- | 3 |

Waar zijn de huurders die hun woning hebben opgezegd? Van hen hebben er 33 een andere woning in Wassenaar kunnen huren, vijf huurders hebben een woning in Wassenaar gekocht en 1 huurder heeft een onderkomen gekregen in een verzorgingshuis in Wassenaar. Zes huurders zijn helaas overleden. 24 huishoudens hebben zich buiten Wassenaar gehuisvest: elf binnen de regio Haaglanden en dertien erbuiten. Tevens is een huurder verhuisd naar het buitenland en zijn er twee met onbekende bestemming vertrokken.

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 namelijk nog toegepast worden.

In 2010 heeft de corporatie geen huurcontracten hoeven beëindigen wegens betalingsachterstanden, overlast of woonfraude.

# 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 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, hun bewonersorganisaties en woningzoekenden 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 vertegenwoordigers zitting van de huurders, de werkorganisatie en het bestuur.

De klachtenadviescommissie heeft in het verslagjaar 1 klacht ontvangen. Deze klacht is ontvankelijk verklaard.

## Huurdersoverleg

Tijdens de twee reguliere bijeenkomsten met de huurderbelangenvereniging Rozenstein zijn onder andere de jaarlijkse huurverhoging, de onderhoudsbegroting en diverse andere huurdersaangelegenheden aan de orde gekomen.

## Bewonerscommissies

In het verleden zijn er een aantal bewonerscommissies in verschillende wijken actief geweest. Deze activiteiten hadden veelal 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 heeft de afdeling Wonen overleg met de werkgroep Van Duivenvoordelaan. In 2010 heeft er 1 bijeenkomst plaatsgevonden waarin gezamenlijk is teruggeblikt op het project verplaatsen schotelantennes. Geconcludeerd kan worden dat op 1 na alle schotelantennes zijn verplaatst. Daarnaast is gesproken over signalen en initiatieven om de leefbaarheid binnen het complex te verbeteren. Vanuit de corporatie is gestart met een project om bankjes, bloembakken, etc. van de galerijen te laten verwijderen ten behoeve van de veiligheid bij calamiteiten en de eenheid binnen het complex. Als compensatie worden in 2011 aan alle bewoners bloembakken aangeboden die de veiligheid bij calamiteiten niet in gevaar brengen.

# Leefbaarheid

## Woonomgeving

Door alle complexen heen wordt, in samenspraak 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 van deze verlichting zijn voor rekening van de corporatie.

Initiatieven van bewoners om de omgeving prettiger te laten zijn worden veelal financieel door de corporatie ondersteund. Voorbeelden zijn de kerstversiering in de flats aan de Van Duivenvoordelaan en de straatfeesten. Ook vindt bemiddeling plaats indien bewoners op enigerlei wijze last ondervinden van buren.

## Woningtechnisch

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 mutaties.

Ook worden cv-ketels vervangen door HR-ketels met warmwatervoorziening, waardoor het binnenmilieu sterk verbeterd wordt. De vochthuishouding wordt positief beïnvloed, omdat er geen verbrandingsgassen van de geiser 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 onze 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 goed op te treden tegen woonfraude. Bewijsvoering en juridische maatregelen nemen altijd veel tijd in beslag en/of kosten veel geld. Dit laat onverlet dat ook in 2010 maatregelen zijn genomen om onrechtmatig gebruik binnen het woningbezit te beperken.

# Wonen en zorg

## Woonvoorziening Haven

In bezit van de corporatie is de woonvoorziening Haven, bestaande uit 18 zelfstandige appartementen, een kantoor en een steunpunt. De woonvoorziening wordt verhuurd aan de zorgorganisatie Steinmetz | de Compaan. De bewoners van deze woonvoorziening hebben een verstandelijke beperking en zijn tussen de 28 en 73 jaar oud. Overdag gaan de meeste bewoners meestal naar hun werk of dagbesteding. Indien nodig kunnen ouders en directie van de woonvoorziening gebruik maken van de vergaderruimten van de corporatie. De officiële opening van de woonvoorziening heeft plaatsgevonden op 14 april 2010.

## Zorgvoorzieningen

De corporatie heeft regelmatig overleg met diverse zorgaanbieders binnen de gemeente Wassenaar voor 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).

## Ondersteuning maatschappelijke voorzieningen

Ten behoeve van de leefbaarheid binnen Wassenaar in zijn algemeenheid ondersteunt de corporatie financieel een aantal maatschappelijke instellingen, zoals de Stichting De bij-Bus voor ouderenvervoer en de bibliotheek.

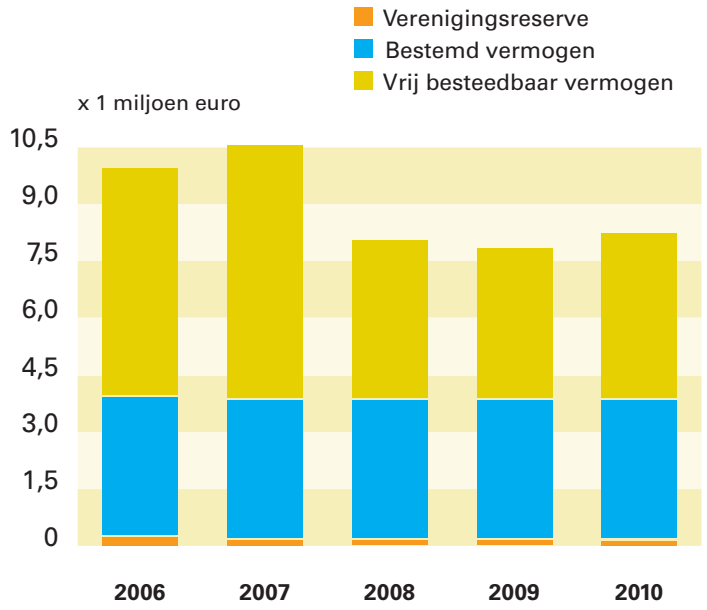
# Het waarborgen van de financiële continuïteit

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 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 2010 behaalde positief jaarresultaat van € 398.519,64 is ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose die is opgenomen in de begroting 2011. Naast de uitkomsten over 2010 zal bij de kerncijfers ook de verwachte ontwikkeling voor de periode 2011-2015 worden geschetst.

In onderstaande grafiek is het verloop van het eigen vermogen weergegeven.




## 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 bedroeg ultimo 2010 23,7 (2009: 22,1).

De meerjarenprognose laat, rekening houdend met voorgenomen toekomstige investeringen, waaronder de nieuwbouw op de grond van de Van Bellesteynschool, mogelijke verbouw van het O&O-gebouw en voorzieningen voor de SKW, een geleidelijke afname zien van de solvabiliteit tot 11,9 in 2015. Geconcludeerd kan worden dat de vermogenspositie van de corporatie, ervan uitgaande dat de solvabiliteit minimaal 8% dient te bedragen, goed te noemen is en dat, rekening houdend met een huursomstijgingspercentage rond of net onder het inflatieniveau, zowel de sociale als de financiële doelstellingen de komende jaren bereikbaar blijven.

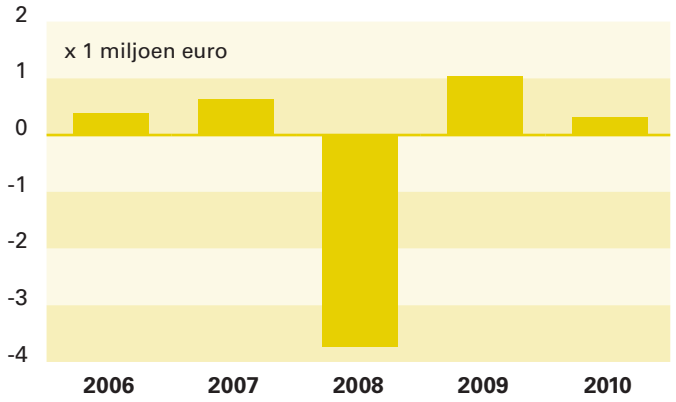
Overigens is voor de bepaling van het solvabiliteitscijfer in 2015 inmiddels rekening gehouden met de invloed van de per 1 januari 2008 zijnde verplichting aangaande de vennootschapsbelasting (VPB).

## 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 bedroeg ultimo 2010 1,18 (2009: 1,28). Het netto werkkapitaal (het verschil tussen vlottende activa en passiva) bedroeg ultimo 2010 € 301.289 (2009: € 1.026.394).

De meerjarenprognose laat een toekomstig positief netto werkkapitaal zien: de liquiditeit schommelt van 1,18 in 2010 tot 2,68 in 2015. De corporatie kan in deze periode daarom aan haar verplichtingen blijven voldoen.




## Risicomanagement

Bij de planning en controle ten behoeve van de risicobeheersing konden ook in 2010 het bestuur en de raad van commissarissen steunen op het financiële verslaglegging proces, bestaande uit de begroting, meerjarenbegroting, kwartaalrapportages en de jaarrekening. Het toezichtkader van de organisatie steunt verder onder andere op:

- het beleidsplan 2009-2015;
- de administratieve organisatie;
- de beschreven werkprocessen;
- investeringsbegrotingen;
- het treasurystatuut;
- het overleg met de externe accountant;
- de beoordeling van de extern toezichthouders: over het verslagjaar 2009 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting geconstateerd dat het zogenoemde gecorrigeerde weerstandsvermogen hoger is dan het minimaal noodzakelijke weerstandsvermogen;
- het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat de corporatie kredietwaardig heeft beoordeeld.

## Huurverhoging

Voor 2010 heeft het toenmalige Ministerie van VROM bepaald dat zowel het individuele als het gemiddelde huurverhogingpercentage niet meer mocht bedragen dan 1,2%.

Voorheen hebben we de huurprijs van 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 onroerendezaakbelasting. Vanwege de laagte van het voorgeschreven percentage is een dergelijke systematiek niet meer toe te passen; derhalve is voor alle woningen hetzelfde percentage gehanteerd.

## Bezwaren tegen huurverhoging

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

## Bedrijfswaardering

Onroerende zaken dienen te worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs onder aftrek van afschrijvingen (de 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 2011 rekening gehouden met 1,3% en in de jaren erna variërend van 1,25% in 2012 tot 2,00% vanaf 2015;
- de disconteringsvoet bedraagt 5,25% en voor wat betreft de onderhoudskosten wordt ervan uitgegaan dat deze met gemiddeld 3,00% zullen stijgen. Voor de overige variabele lasten geldt een percentage van 3,00%;
- 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 2010 uitstaande leningen ter bepaling van de financieringsruimte op basis van het door het WSW gehanteerde herfinancieringsrendement van 5,25%.

## 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 Treasurystatuut.

Het in 2010 ontstane liquiditeitsoverschot is tijdelijk ondergebracht in een direct opvraagbaar ondernemersdeposito bij de Deutsche Bank Nederland N.V.

## De organisatie

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

## 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 was op 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, 2241 KE 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 2010 heeft er 1 algemene ledenvergadering plaatsgevonden en wel op 21 juni 2010. Het aantal leden aan het einde van 2010 bedroeg 166, waarvan 151 huurders en 15 niet-huurders.
Elke nieuwe huurder wordt uitgenodigd lid te worden van de woningbouwvereniging. In genoemde vergadering zijn de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring van de notulen van de algemene ledenvergadering van 22 juni 2009.
- Goedkeuring van de jaarstukken 2009.
- Herbenoeming van 1 commissaris in de raad van commissarissen.

## 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 werkorganisatie. 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. De raad van commissarissen kwam in de verslagperiode vier maal bijeen met de directeur.

## Het bestuur

Het bestuur van de woningbouwvereniging, bestaande uit de directeur, heeft in 2010 de navolgende belangrijke besluiten genomen:

- Vaststelling jaarstukken 2009.
- Vaststelling begroting 2011, meerjarenbegroting 2012 – 2021 en jaarplan 2011.
- Toelating nieuwe leden.
- Verstrekking huisvestingsvergunningen.
- Vaststelling notitie aanpassing werkorganisatie.
- Vaststelling notitie public relations en communicatie.
- Vaststelling integriteitscode en klokkenluidersregeling.
- Opdracht visitatie.

## Klachtenadviescommissie

De samenstelling van de klachtenadviescommissie was per 31 december 2010 als volgt:

| Naam | Functie | Aftredend in |
|---|---|---|
| Mevr. E. v.d. Berg | Voorzitter | 2013 |
| Mevr. G. v.d. Heijden | Secretaris | 2013 |
| Dhr. A.G. Nijp | Lid | 2011 |

## Werkorganisatie

Voor het personeel van de corporatie is de CAO Woondiensten van toepassing, inclusief een functieclassificatiesysteem conform het Handboek Functie-indeling Woondiensten. In het verslagjaar hebben vier personeelsmutaties plaatsgevonden.

De administratie en samenstelling van de jaarstukken worden geheel in eigen beheer verzorgd. De controle op de jaarstukken wordt uitgevoerd door het accountantskantoor Ernst & Young LLP uit Den Haag.

Het ziekteverzuim binnen de corporatie bedroeg het afgelopen jaar ongeveer 1,8%, 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.

In het verslagjaar zijn mevrouw J.M.A. Remmerswaal, hoofd wonen, en mevrouw T.E. Brouwer, medewerker verhuur- en bewonerszaken uit dienst gegaan. In de loop van het jaar zijn twee nieuwe personeelsleden aangenomen: mevrouw S. Tamerus ter vervanging van mevrouw Brouwer en mevrouw M. Verboon ter ondersteuning van de financiële administratie. De verwachting is dat met de huidige formatiesterkte alle taken van de corporatie naar behoren kunnen worden verricht. Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat op korte termijn het personeelsbestand nog verder zal worden uitgebreid.

| Directie | |
|---|---|
| W.G.G. van Dam | directeur-bestuurder |

| Wonen | |
|---|---|
| B.W.B. Elshof | ad interim hoofd wonen |
| P. Lepelaar | medewerker huuradministratie |
| S. Tamerus | woonconsulent |
| W. van der Toorn | woonconsulent |

| Technische zaken | |
|---|---|
| S. Deurman | ad interim hoofd bedrijfsbureau |
| B.J. Remmerswaal | medewerker bedrijfsbureau |
| C.H. Tamerus | allround vakman |
| R.A.M. van Leeuwen | allround vakman |

| Financiële administratie | |
|---|---|
| M. Verboon | medewerker financiële administratie |

# 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 brancheverenigingen. Deze landelijke koepel van woningbouwcorporaties 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 2002 is de bedrijfstakcode van Aedes aangepast. De AedesCode 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.

Ook onze corporatie heeft de aangepaste AedesCode onderschreven en daarmee de belangrijkste gemeenschappelijke normen en waarden voor de bedrijfstak erkend. De corporaties laten door de AedesCode zien dat zij aanspreekbaar zijn op hun maatschappelijke functie en dat zij verantwoording afleggen aan elkaar en aan de omgeving waarin zij opereren.

## Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

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

## Gemeente Wassenaar

Viermaal per jaar vindt een volkshuisvestingsoverleg tussen de vakwethouder van de gemeente Wassenaar en de bestuurders van beide in Wassenaar werkzame corporaties plaats. In dit overleg komen onderwerpen aan de orde zoals woonruimteverdeling, nieuwbouw, leefbaarheid, het Stadsgewest Haaglanden en dergelijke. Daarnaast hebben medewerkers van de corporatie zitting in de Toetsingscommissie. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over het al dan niet verstrekken van voorrangsverklaringen. In 2010 is het activiteitenoverzicht voor 2011 aan de gemeente Wassenaar verstrekt.

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

Ten slotte vindt regelmatig overleg plaats met diverse buurtorganisaties en ouderenbonden, de fracties van de locale politieke partijen en collega-corporaties elders. Bovendien worden goede contacten onderhouden met de politie Haaglanden, met name met de wijkagenten. Het doel van deze contacten is het leefbaar houden van wijken.

# Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft, na kennisneming van de controleverklaring van de registeraccountant, het voorwoord, het volkshuisvestingsverslag alsmede de jaarrekening 2010 vastgesteld. Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus verklaart dat hij de hem beschikbaar staande middelen uitsluitend heeft besteed op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting.

Wassenaar, 28 april 2011
Was getekend,

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

# Opening woonvoorziening Haven

# *Maatschappelijk investeren*

# Jaarrekening 2010

Balans per 31 december 2010 na resultaatbestemming

## Activa

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Vaste Activa** | | |
| **Materiële vaste activa** | | |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 32.223.804 | 28.513.181 |
| Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | | 1.594.791 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 430.506 | 463.574 |
| | *32.654.310* | *30.571.546* |
| **Financiële vaste activa** | | |
| Latente belastingvorderingen | *105.794* | *118.488* |
| **Vlottende activa** | | |
| **Voorraden** | | |
| Materialen | 111.042 | 82.660 |
| **Vorderingen** | | |
| Huurdebiteuren | 71.243 | 75.994 |
| Gemeenten | 5.487 | 111.573 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 37.765 | 33.278 |
| Overige vorderingen | 15.095 | 44.399 |
| Overlopende activa | 104.010 | 155.167 |
| | 233.600 | 420.411 |
| **Liquide middelen** | | |
| Liquide middelen | 1.653.254 | 4.148.884 |
| | *1.997.896* | *4.651.955* |
| | ***34.758.000*** | ***35.341.989*** |

## Passiva

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Vermogen** | | |
| **Eigen vermogen** | *8.246.637* | *7.848.117* |
| **Voorzieningen** | | |
| Overig | 12.742 | 16.609 |
| | *12.742* | *16.609* |
| **Langlopende schulden** | | |
| Leningen kredietinstellingen | *24.802.014* | *23.851.702* |
| **Vlottende passiva** | | |
| **Kortlopende schulden** | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 749.687 | 2.560.929 |
| Schulden aan leveranciers | 136.606 | 188.502 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 104.882 | 150.165 |
| Overige schulden | 104.357 | 89.959 |
| Overlopende passiva | 601.075 | 636.006 |
| | *1.696.607* | *3.625.561* |
| | ***34.758.000*** | ***35.341.989*** |

## Winst- en verliesrekening
over 2010

| | Begroting 2010 | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten** | | | |
| Huren | 6.379.681 | 6.385.328 | 6.020.745 |
| Vergoedingen | 401.316 | 461.275 | 444.250 |
| Overheidsbijdragen | 34.720 | 13.867 | 95.646 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 17.344 | 27.142 | 19.259 |
| *Som der bedrijfsopbrengsten* | *6.833.061* | *6.887.612* | *6.579.900* |
| **Bedrijfslasten** | | | |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | 600.484 | 867.426 | 1.112.584 |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa | 680.000 | -129.061 | |
| Lonen en salarissen | 575.641 | 415.079 | 414.048 |
| Sociale lasten | 73.482 | 62.129 | 61.108 |
| Pensioenlasten | 110.960 | 80.382 | 82.838 |
| Lasten onderhoud | 2.476.170 | 2.102.983 | 2.341.052 |
| Overige bedrijfslasten | 1.451.111 | 1.538.179 | 1.534.318 |
| | *5.967.848* | *4.937.117* | *5.545.948* |
| **Bedrijfsresultaat** | **865.213** | **1.950.495** | **1.033.952** |
| **Financiële baten en lasten** | | | |
| Rentebaten | | 37.625 | 72.889 |
| Rentelasten | -1.326.182 | -1.238.024 | -1.152.401 |
| **Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen** | **-460.969** | **750.096** | **-45.560** |
| Vennootschapsbelasting | -226.697 | -351.577 | -185.151 |
| **Resultaat na belastingen** | ***-687.666*** | ***398.519*** | ***-230.711*** |

## Kasstroomoverzicht

| | | Boekjaar 2010 | | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo liquide middelen begin boekjaar** | | 4.148.884 | | 1.308.144 |
| **Kasstroom uit de operationele activiteiten** | | | | |
| Saldo bedrijfsopbrengsten -/- bedrijfslasten | | 1.950.495 | | 1.033.952 |
| Afschrijvingen | | 925.140 | | 1.176.869 |
| **Veranderingen in werkkapitaal** | | | | |
| Mutatie voorraden | -28.382 | | 32.094 | |
| Mutatie vorderingen | 186.811 | | -144.627 | |
| Mutatie kortlopende schulden | -1.928.954 | | -1.852.221 | |
| | | -1.770.525 | | -1.934.754 |
| Mutatie voorzieningen | | -3.867 | | -1.978.087 |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | | 1.101.243 | | -1.702.020 |
| Ontvangen interest | | 37.625 | | 72.889 |
| Betaalde interest | | -1.238.025 | | -1.152.401 |
| Vennootschapsbelasting | | -351.577 | | -185.151 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | -450.732 | | -2.966.683 |
| **Kasstroom uit investeringsactiviteiten** | | | | |
| Investeringen in materiële vaste activa | -3.007.904 | | -4.031.737 | |
| Afname financiële vaste activa | -12.694 | | -89.809 | |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | -2.995.210 | | -4.121.546 |
| **Kasstroom uit financieringsactiviteiten** | | | | |
| Ontvangsten uit langlopende schulden | 1.700.000 | | 12.700.000 | |
| Aflossingen langlopende schulden | -749.687 | | -2.771.031 | |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 950.313 | | 9.928.969 |
| Mutatie geldmiddelen | | -2.495.630 | | 2.840.740 |
| **Saldo liquide middelen einde boekjaar** | | **1.653.254** | | **4.148.884** |

# Grondslagen van balanswaardering en kasstroomoverzicht

## Algemeen

### Jaarrekening

*De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Ook voldoet zij aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector.*

*Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting van toepassing verklaard. In deze richtlijn zijn specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.*

### Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

De corporatie heeft bij aanvang van deze belastingplicht een fiscale openingsbalans opgemaakt waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels golden. Voor de verschillen tussen de waardering op de fiscale en de commerciele balans (boekwaarde) zijn belastinglatenties gevormd voor zover er sprake was van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciele waardering (niveau kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering; een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Gezien de lange periode waarin waarderingsverschillen tussen fiscale en commerciele boekwaarden van materiële vaste activa kunnen worden afgewikkeld, dient de actieve belastingvordering op nettocontante waarde te worden gewaardeerd. De uitkomst van deze rekenexcercitie zal naar nihil tenderen. Om deze reden heeft verantwoording van deze actieve latentie niet plaatsgevonden onder materiële vaste activa, maar onder financiële vaste activa, dat voor het verschil tussen waardering op de fiscale en commerciele balans van langlopende leningen. De belastinglatentie is gewaardeerd op netto-constante waarde. Dit sluit aan bij het standpunt van de RJ-werkgroep[1] Woningcorporaties.

1 De RJ-werkgroep Woningcorperaties is een werkgroep van de raad voor de Jaarverslaggeving.

## Schattingswijzigingen

Gedurende het verslagjaar is de afschrijvingsmethode van de materiële vaste activa in exploitatie aangepast op het vastgesteld Strategisch Voorraadbeleid. De afschrijvingskosten over het boekjaar zijn ten opzichte van 2009 afgenomen met € 245.158.

## Bedrijfswaarden per 31 december 2010

De bedrijfswaarden zijn per 31 december 2010 opnieuw berekend tegen interne normen die gelden voor 2010 en aansluiten op WSW/CFW-normen. Deze normen zijn:

| | |
|---|---|
| Huurverhoging 2011 1,30% | Huurverhoging vanaf 2016 volgens wsw-normen 2,00% |
| Huurverhoging 2012 1,25% | Kostenstijging variabel 3,00%, voor onderhoud 3,00% per jaar |
| Huurverhoging 2013 1,50% | Disconteringsvoet van 5,25% |
| Huurverhoging 2014 1,75% | Onderhoudsuitgaven volgens de meerjarenbegroting |
| Huurverhoging 2015 2,00% | |

Rekening houdend met deze uitgangspunten bedraagt de bedrijfswaarde voor het totale bezit per 31 december 2010 € 49.208.248 op basis van baten en lasten, inclusief rentabiliteitswaardecorrectie. De boekwaarde van het bezit tegen historische kostprijs dan wel duurzame lagere bedrijfswaarde inclusief grond bedraagt per 31 december 2010 € 32.223.804. Uit een vergelijking van boekwaarden met bedrijfswaarden blijkt dat er op complexniveau positieve verschillen aanwezig zijn.

# 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 woningaanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere bedrijfswaarden (incl. rentabiliteitscorrecties), verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.
De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.
Op grond wordt niet afgeschreven.

### Onroerende zaken in ontwikkeling

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

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. Hiervoor wordt de gemiddelde rentevoet van het vreemd vermogen gehanteerd, dan wel de feitelijke financieringsrente.

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

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

# Financiële vaste activa

## Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in volgende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij de wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden in beginsel gewaardeerd tegen de contante waarde. Daar waar het realisatiemoment van de latentie binnen een beperkt aantal jaren wordt verwacht, wordt de latentie gewaardeerd op de nominale waarde, aangezien de nominale- en contante waarde elkaar dan niet veel ontlopen. Daar waar het realisatiemoment van de latentie onzeker is, wordt de latentie uit oogpunt van voorzichtigheid op nihil gewaardeerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

## Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen inkoopprijs.

## Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

# Voorzieningen

## Voorziening maatschappelijke investeringen

De voorziening wordt gevormd voor toekomstige nieuwbouwprojecten met een voorcalculatorische onrendabele top. De voorziening wordt slechts getroffen wanneer de kasstroomgenererende eenheid waartoe de nieuw te bouwen woningen gaan behoren geen ruimte biedt (bedrijfswaarde < boekwaarde) om de onrendabele top te dekken én de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling aan de debetzijde van de balans.

## Voorziening uitgestelde beloningen

Een voorziening is gevormd voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel. De waardering van de voorziening is tegen nominale waarde en gebaseerd op de komende 5 jaar.

# 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 werkelijk verschuldigde renten verantwoord.

## Overheidsbijdragen

Voor zover de overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen, zijn de bijdragen berekend op grond van de 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 lineair 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 van de 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

De pensioenverplichtingen zijn ondergebracht bij het SPW. Deze pensioenverplichting betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou er sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt de corporatie op verplichte basis premies aan de SPW. Behalve de betaling van premies heeft de corporatie geen verdere verplichting uit hoofde van deze pensioenregelingen. Bij een tekort in het pensioenfonds bestaan er geen verplichtingen voor de corporatie tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelslasten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

## Rentelasten/baten

Dit betreft de werkelijke renteopbrengsten en rentelasten.

## Belastingen

Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretaties en toepassing van de vennootschapsbelasting afgerond en vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Het betreft hier specifieke afspraken over de waardering van posten op de fiscale balans, de wijze van resultaatname en belastingberekening over het resultaat voor belastingen, rekeninghoudend met fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren. Ook dient rekening te worden gehouden met vrijgestelde winstbestanddelen en niet-aftrekbare kosten. Wijzigingen in latente belastingvorderingen en/of schulden ontstaan ook door wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## Kasstroomoverzicht

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

- 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 financieringsactivieiten.

# Wijkontwikkeling

*Wonen en leven*

# Toelichting op de balans

## Vaste activa

| Materiële vaste activa | Onroerende zaken in exploitatie | Onroerende zaken in ontwikkeling | Onroerende en roerende zaken t.d.v. expl. |
|---|---|---|---|
| **Stand per 1 januari 2010:** | | | |
| Aanschaffingswaarde | 39.506.494 | 1.594.791 | 1.310.640 |
| Afschrijvingen | 10.993.313 | | 847.066 |
| Boekwaarde | 28.513.181 | 1.594.791 | 463.574 |
| **Mutaties in de boekwaarde:** | | | |
| Investeringen* | 4.578.619 | 2.763.625 | 24.646 |
| Afschrijvingen | 867.996 | | 57.714 |
| Overige waardeveranderingen m.v.a. | | -4.358.416 | |
| | 3.710.623 | -1.594.791 | -33.070 |
| **Stand per 31 december 2010:** | | | |
| Aanschafwaarde | 44.085.113 | | 1.322.536 |
| Afschrijvingen | 11.861.309 | | 892.030 |
| Boekwaarde | 32.223.804 | 0 | 430.506 |
| | 0 | | |
| | 430.506 | | |
| | *32.654.310* | | |

** In het boekjaar is geïnvesteerd in de woonvoorziening Haven, de appartementen Vorenbroekstraat, individuele cv-installaties, isolerende beglazing en overige incidentele verbeteringen.*

## Afschrijvingstermijnen

| Onroerende goederen in exploitatie | Lineair |
|---|---|
| Grond (hierop vindt geen afschrijving plaats) | |
| Bouw | 50 jaar |
| Cv-installaties | 20 jaar |
| Liften | 20 jaar |
| Isolatievoorzieningen | 20 jaar |
| Woningverbeteringen | 20 jaar |
| Woningaanpassingen | 20 jaar |
| Combiketels | 15 jaar |

| Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie | Lineair |
|---|---|
| Machines | 5 jaar |
| Auto´s | 5 jaar |
| Automatisering | 5 jaar |
| Gereedschappen | 5 jaar |
| Verbouw kantoor en garage | 20 jaar |

In totaal is in het onderhavige boekjaar € 57.714 afgeschreven op de activa ten dienste van de exploitatie.

## Bedrijfswaardeberekening 2010

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

## Gehanteerde uitgangspunten:

| | |
|---|---|
| Huurverhoging 2011 | 1,30% |
| Huurverhoging 2012 t/m 2015 | 1,25%, 1,50%, 1,75%, 2,00% |
| Huurverhoging 2016 e.v. | 2,00% |
| Discontovoet | 5,25% |
| Stijging klachtenonderhoud | 3,00% |
| Stijging overige lasten | 3,00% |

### Verloop bedrijfswaarde 2010

| | |
|---|---|
| **Saldo bedrijfswaarde per 1 januari 2010** | 39.735.491 |
| Aanpassing basisgegevens huur | 30.543.094 |
| Aanpassing basisgegevens huurderving | -305.428 |
| Aanpassing basisgegevens bijdragen | -17.511 |
| Aanpassing basisgegevens overige baten | 72.960 |
| Aanpassing basisgegevens onderhoud | -3.097.752 |
| Aanpassing basisgegevens grootonderhoud | -10.454.438 |
| Aanpassing basisgegevens bedrijfskosten | -10.778.147 |
| Aanpassing overige basisgegeven | 65.933 |
| | 45.764.202 |
| Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie | -500.287 |
| Toevoeging door nieuwbouw | 3.944.333 |
| **Saldo bedrijfswaarde per 31 december 2010** | 49.208.248 |

In verband met het opnieuw vastgestelde strategisch voorraadbeleid heeft er bij meerdere complexen een levensduurverlenging plaatsgevonden.

## Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31 december 2010 voor € 133.199.000 verzekerd tegen risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in 2009. De waarde voor de aanslag onroerende zaakbelasting bedroeg per 1 januari 2010 € 311.761.010.

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

| | |
|---|---|
| Kantoorgebouw | Uitgebreide opstal |
| Werkplaats | Uitgebreide opstal |
| Kantoorinventaris | Uitgebreide inboedel |
| Magazijninventaris incl. voorraad onderhoudsmaterialen | Uitgebreide inboedel |
| Automatiseringsapparatuur | Uitgebreide inboedel |
| Vervoermiddelen | Wa-extra en Wa |
| Reconstructie/administratie/fraude/geldtransport | Premier risque |
| Bestuurs- en Toezichthouders | WA |

## 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.

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Latente belastingen** | | |
| Latente belastingvordering | 105.794 | 118.448 |
| | **105.794** | **118.448** |

Dit betreft een actieve belastinglatentie.

## Vlottende activa

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Voorraad** | | |
| **Voorraad materialen** | | |
| Drukwerk en kantoorbenodigdheden | 9.168 | 6.669 |
| Onderhoudsmaterialen | 101.874 | 75.991 |
| | **111.042** | **82.660** |

| | | | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|---|---|
| **Vorderingen** | | | | |
| **Huurdebiteuren** | **Aantal huurders** | | | |
| t/m 1 mnd | 85 | 71 | 29.206 | 19.830 |
| t/m 2 mnd | 22 | 11 | 15.192 | 7.761 |
| t/m 3 mnd | 9 | 15 | 8.023 | 14.061 |
| > 3 mnd | 11 | 18 | 18.822 | 34.342 |
| | 127 | 115 | | |
| | | | 71.243 | 75.994 |
| **Gemeenten** | | | | |
| Wet Voorziening Gehandicapten | | | 5.487 | 27.168 |
| BWS-subsidie | | | | 84.405 |
| | | | 5.487 | 111.573 |
| **Belastingen en premie sociale verzekeringen** | | | | |
| Vennootschapsbelasting | | | 37.765 | 33.278 |
| | | | 37.765 | 33.278 |
| **Overige vorderingen** | | | | |
| Rente rekening-courant banken | | | 6.892 | 18.882 |
| Nuon | | | 1.682 | 5.750 |
| Servicekosten | | | 6.125 | 8.931 |
| ING-verzekeringen | | | | 10.804 |
| DZH | | | 396 | 32 |
| | | | 15.095 | 44.399 |
| **Overlopende activa** | | | | |
| Te verrekenen servicekosten | | | | 10.178 |
| Nog niet vervallen exploitatiebijdragen | | | | 6.809 |
| Overige transitoria | | | 104.010 | 148.358 |
| | | | 104.010 | 155.167 |
| | | | **233.600** | **420.411** |

| | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Liquide middelen** | | |
| **Direct opvraagbaar** | | |
| Kas | 5.697 | 2.654 |
| ING | | 639 |
| Deutsche Bank Nederland N.V. | 137.036 | 824.908 |
| Ondernemersdeposito's (vrij opneembaar) | 1.510.521 | 3.320.683 |
| | **1.653.254** | **4.148.884** |

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de corporatie.

## Eigen vermogen

| | | |
|---|---|---|
| **Verenigingsreserve** | | |
| Saldo per 1 januari | 126.636 | 129.945 |
| Jaarresultaat | -3.283 | -3.309 |
| Per 31 december | 123.353 | 126.636 |
| **Algemene reserve** | | |
| Saldo per 1 januari | 7.721.481 | 7.948.884 |
| Jaarresultaat | 401.803 | -227.403 |
| Per 31 december | 8.123.284 | 7.721.481 |
| | **8.246.637** | **7.848.117** |

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten ligt op het eigen vermogen al een bestemming van circa € 3.700.000.

| **Voorzieningen** | **2010** | **2009** |
|---|---|---|
| **Voorziening overig** | | |
| Bijzondere beloningen | 12.742 | 16.609 |
| **Per 31 december 2010** | **12.742** | **16.609** |

| **Het verloop van de leningen kredietinstellingen** | | **> 5 jaar** |
|---|---|---|
| Per 1 januari 2010 | 26.412.630 | |
| Aflossingen 2010 | -2.560.928 | |
| | 23.851.702 | |
| Nieuwe leningen | 1.700.000 | |
| | 25.551.702 | 19.572.389 |
| Aflossingen 2011 | 749.688 | |
| **Per 31 december 2010** | **24.802.014** | |

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,68% (2009: 4,8%).

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 € 749.688 in het volgende boekjaar; het aflossingsbestanddeel is onder kortlopende schulden opgenomen.

## Vlottende passiva

| Kortlopende schulden | 31 december 2010 | 31 december 2009 |
|---|---|---|
| **Schulden aan kredietinstellingen** | | |
| Aflossingen leningen | 749.687 | 2.560.929 |
| **Schulden aan leveranciers** | | |
| Crediteuren werk derden | 136.606 | 188.502 |
| **Belastingen en premies sociale verzekeringen** | | |
| Vennootschapsbelasting | 70.479 | 115.408 |
| Loonheffing | 21.049 | 22.220 |
| Sociale lasten | 4.820 | 4.963 |
| Pensioenpremies | 8.534 | 7.574 |
| | 104.882 | 150.165 |
| **Overige schulden** | | |
| Overige crediteuren | 102.552 | 88.446 |
| Aanvullend vroegpensioen en FSOW-premie | 1.805 | 1.513 |
| | 104.357 | 89.959 |
| **Overlopende passiva** | | |
| Nog niet vervallen rente leningen | 434.607 | 476.267 |
| Vooruitontvangen huren | 71.728 | 81.554 |
| Nog niet vervallen afrekening servicekosten | 39.393 | 17.948 |
| Verplichtingen inzake vakantiedagen | 22.630 | 29.582 |
| Nog te verwerken huurtoeslag | 32.717 | 30.655 |
| | 601.075 | 636.006 |
| | **1.696.607** | **3.625.561** |

# Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

## a. Waarborgverplichtingen

Incidentele heffing Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting.
Per 31 december 2010 bedroeg het obligo ten behoeve van het WSW € 783.741. Dit bedrag wordt opeisbaar zodra het garantievermogen van het WSW in de toekomst onder een bepaald niveau dreigt te komen.

## b. PM-verplichtingen

Einde boekjaar is er een financiële verplichting met betrekking tot het verzekeringspakket. Het betreft hier de brand/stormverzekering waarvan 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.

## Rekening-courantkrediet

Bij de Deutsche Bank Nederland N.V. is een rekening-courantkrediet afgesloten van € 1.000.000,-. In het verslagjaar is geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

## Stichting Rondom Wonen te Pijnacker

Er bestaat een financiële verplichting jegens de Stichting Rondom Wonen betreffende een nieuwbouwproject in Pijnacker, het zogenoemde Carré.
De verplichting bestaat uit een jaarlijkse bijdrage van € 11.344 in het exploitatietekort voor de komende 2 jaar. Het restant van de toezegging bedraagt € 22.688.

## Verplichting inzake pensioenen

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegd-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers.

Ultimo 2010 bedraagt de dekkingsgraad na indexatie van het SPW 102% (ultimo 2009 na indexatie: 106%). De Nederlandsche Bank eist een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste dat uitkomt op een dekkingsgraad van tenminste 116%. Uit het inmiddels gepubliceerde herstelplan van SPW blijkt dat de pensioenpremie de komende jaren op het maximum van 31% wordt gezet.

## Voorziening loopbaanbudget

In de nieuwe CAO over 2009-2010 zijn afspraken gemaakt over het individueel loopbaanbudget voor werknemers. Het totaalbudget bedraagt nooit meer dan € 4.500 per werknemer over een periode van 5 jaar.

## Onroerende zaken in ontwikkeling

Per balansdatum waren er geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Bedrijfsopbrengsten

| Huren | | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|---|
| Woningen en woongebouwen | | 6.394.181 | 6.039.616 |
| Onroerende goederen, niet zijnde woningen | | 23.675 | 23.251 |
| | | 6.417.856 | 6.062.867 |
| Af: | huurderving wegens leegstand | -29.538 | -18.460 |
| | huurderving wegens oninbaarheid | -2.990 | -23.662 |
| | | **6.385.328** | **6.020.745** |

De huurprijzen zijn bij aanvang van de exploitatie door de corporatie 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:**

| | |
|---|---|
| Woningen in exploitatie | 201.532 |
| De algemene huurverhoging per 1 juli 2009 (01-01 t/m 30-06-2010) | 75.377 |
| De algemene huurverhoging per 1 juli 2010 (01-07 t/m 31-12-2010) | 38.685 |
| Huurverhogingen als gevolg van incidenteel aangebrachte verbeteringen, zoals cv-installaties, isolatievoorzieningen en overige verbeteringen SVB | 39.395 |
| | 354.989 |

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

| | |
|---|---|
| Complex 1 | 3.690 |
| Complex 4 | 1.949 |
| Complex 5 | 1.576 |
| Complex 7 | 3.405 |
| Complex 8 | 3.838 |
| Complex 9 | 4.191 |
| Complex 13 | 2.201 |
| Complex 22 | 2.669 |
| Overig leegstand | 6.019 |
| | 29.538 |
| Overig oninbaar | 2.990 |
| | 32.528 |

| Vergoedingen | | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|---|
| Levering goederen en diensten | | 436.808 | 398.770 |
| Glasverzekering | | 22.050 | 20.982 |
| Onderhoudscontract | | 46.179 | 44.056 |
| Contributies | | 612 | 646 |
| | | 505.649 | 464.454 |
| Af: | vergoedingsderving wegens leegstand | -4.981 | -2.256 |
| Af/bij: | te verrekenen met huurders | -39.393 | -17.948 |
| | | **461.275** | **444.250** |

De vergoedingen van huurders voor levering van goederen en diensten zijn binnen de exploitatierekening gehouden, daar het hier bedrijfsactiviteiten betreft. De vergoedingen zijn ten opzichte van voorgaand boekjaar gestegen of gedaald als gevolg van:

| **Verhoging/verlaging van de vergoedingen** | |
|---|---|
| Uitbreiding van activiteiten op het gebied van levering diensten | 38.038 |
| Uitbreiding van activiteiten op het gebied van glasverzekering | 1.068 |
| Uitbreiding van activiteiten op het gebied van het onderhoudscontract | 2.123 |
| Afname aantal leden vereniging | -34 |
| | 41.195 |

## Overheidsbijdragen

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| BWS-subsidies | 13.867 | 95.646 |
| | **13.867** | **95.646** |

## Overige bedrijfsopbrengsten

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Leges | 2.166 | 752 |
| Administratiekosten | 2.406 | 1.858 |
| Schadeuitkeringen | 3.867 | 1.540 |
| Einde verhuur | 419 | 25 |
| Overig | 2.145 | 2.378 |
| Naamplaatjes | 1.248 | 210 |
| Administratiekosten/servicekosten | 8.791 | 8.414 |
| Verenigingsactiviteiten | 3.100 | 3.100 |
| Overige incidentele opbrengsten | 3.000 | 982 |
| | **27.142** | **19.259** |

# Bedrijfslasten

## Afschrijvingen

| | | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|---|
| Onroerende zaken in exploitatie | | 867.996 | 1.113.154 |
| Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 57.714 | 64.285 |
| | | 925.710 | 1.177.439 |
| Af: | toegerekend aan algemeen beheer | -57.714 | -64.284 |
| Af: | toegerekend aan servicekosten | -570 | -570 |
| | | **867.426** | **1.112.584** |

## Overige waardeveranderingen MVA

| | Boekjaar 2010 |
|---|---|
| Nieuwbouw woonvoorziening Haven afwaardering op BDW | -129.061 |
| | -129.061 |

## Lonen en salarissen

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Lonen en salarissen | 415.079 | 414.048 |
| | **415.079** | **414.048** |

## Sociale lasten

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Sociale lasten | 61.129 | 61.108 |
| | 61.129 | 61.108 |

## Pensioenpremie

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Pensioenpremie | 80.382 | 82.838 |
| | **80.382** | **82.838** |

Er zijn aan de bestuurder en werknemers geen beloningen boven de € 193.000,00 uitgekeerd. Voor een nadere toelichting van de vergoedingen aan de bestuurder en de raad van commissarissen wordt verwezen naar het verslag van de raad van commissarissen.

## De werkorganisatie

| | |
|---|---|
| Directie | 1 |
| Verhuur en bewonerszaken | 2 |
| Woondiensten | 0 |
| Huuradministratie | 1 |
| Financiële administratie | 1 |
| Bedrijfsbureau | 0 |
| Technische dienst toezicht | 1 |
| Technische dienst uitvoerend | 2 |
| | **8 (7,2 x FTE)** |

## Lasten onderhoud

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Klachten- en mutatieonderhoud | 573.343 | 678.322 |
| Planmatig onderhoud | 1.529.640 | 1.662.730 |
| | **2.102.983** | **2.341.052** |

## Overige bedrijfslasten

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Werkorganisatie | 663.252 | 582.132 |
| Belastingen en verzekeringen | 368.397 | 354.390 |
| Overige bedrijfskosten | 506.530 | 597.796 |
| | **1.538.179** | **1.534.318** |

## Specificatie overige bedrijfslasten

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| **Werkorganisatie** | | |
| Personeel overig | 214.248 | 150.353 |
| Huisvesting | 49.058 | 62.236 |
| Toezicht | 24.921 | 25.224 |
| Algemeen | 375.025 | 344.319 |
| | 663.252 | 582.132 |

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| **Belastingen en verzekeringen** | | |
| Belastingen | 332.892 | 320.932 |
| Opstalverzekering | 35.505 | 33.458 |
| | 368.397 | 354.390 |

| | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| **Overige bedrijfskosten** | | |
| Energie | 248.157 | 228.535 |
| Elektriciteits- en waterverbruik | 85.144 | 89.239 |
| Leefbaarheid | 3.545 | 36.489 |
| Schoonmaak | 46.708 | 49.675 |
| Juridische bijstand | 141 | 750 |
| Administratie | 11.891 | 11.514 |
| Energielabels | | 15.806 |
| Onderhoud en elektra buitenverlichting | 406 | 360 |
| Naamplaatjes | | 210 |
| Warmtemeter | 571 | 351 |
| Kamer van Koophandel | 97 | 97 |
| Telefoon | 990 | 384 |
| Stichting Rondom Wonen | 11.345 | 11.345 |
| Onderzoek naschoolse opvang | | 58.058 |
| VVE's | 3.692 | 4.359 |
| Afdracht Centraal Fonds Volkshuisvesting | 88.580 | 84.729 |
| Overige lasten | 5.263 | 5.896 |
| | 506.530 | 597.796 |

| Specificatie kosten externe accountant | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Onderzoek van de jaarrekening | 19.040 | 18.921 |
| Adviesdienst op fiscaal terrein | 5.091 | 4.641 |
| | 24.131 | 23.562 |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de corporatie zijn uitgevoerd door de accountantsorganisatie en externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

## Financiële baten en lasten

| Rentebaten | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| **Liquide middelen** | | |
| Rente op uitgezette middelen | 37.625 | 72.889 |
| | **37.625** | **72.889** |

| Rentelasten | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| **Langlopende schulden** | | |
| Rente leningen kredietinstellingen | 1.238.024 | 1.153.931 |
| | **1.238.024** | **1.153.931** |

| Vennootschapsbelasting | Boekjaar 2010 | Boekjaar 2009 |
|---|---|---|
| Vennootschapsbelasting 2010 | 376.699 | |
| Vennootschapsbelasting 2009 | -37.765 | 306.271 |
| Vennootschapsbelasting 2008 | -51 | -31.311 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting | 12.694 | -89.809 |
| | **351.577** | **185.151** |

# Overige gegevens

## Ondertekening van de jaarrekening

**Wassenaar, 28 april 2011**
**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

P.L.M. Kortekaas, lid

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Woningbouwvereniging St. Willibrordus

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag op bladzijde 46 tot en met 65 opgenomen jaarrekening 2010 van Woningbouwvereniging St. Willibrordus gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

*Verantwoordelijkheid van het bestuur*
Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het 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, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

*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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.
Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

*Oordeel*
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen Woningbouwvereniging St. Willibrordus per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

## Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Den Haag, 28 april 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. R.L.A. Eveleens RA

# Overzicht woningbestand

| Complex | 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 |
| | | | | Stompwijckstraat 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 |

Woningbouwvereniging
**St. Willibrordus**
Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

www.wbv-willibrordus.nl
info@wbv-willibrordus.nl

| Complex | Aantal woningen | Bouwjaar | Reg.nummer overheid | Adressen |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 11 | 28 | 1984 | HV.4556 | Achterweg 2 t/m 12, 36 en 38, 57 t/m 69 |
| | | | | Schoolstraat 26 t/m 38 |
| 12 | 28 | div. | geen | 28 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 | 39 | 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 |
| 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/m18 |
| | | | | 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 | 2007 | | Luifelbaan 13, 15, 17 en 19 |
| | | | | Achterweg 40, 42, 44, 46, 48 en 50 |
| 25 | 18 | 2009 | Woonvoorziening | Haven 33 t/m 67 |
| | 1 | | Kantoor | Haven 31 |
| | 1 | | Steunpunt | Haven 69 |
| 26 | 35 | 2010 | SH.07.WAS.025 | Vorenbroekstraat 1 t/m 31 en 2 t/m 38 |