



Jaarbericht 2009

Verslag Raad van Commissarissen | Volkshuisvestingsverslag | Financieel verslag



Jaarverslag over 2009



Inhoudsopgave

Missie 3

Bestuurlijke organisatie 3

Een woord vooraf 4

Verslag van de Raad van Commissarissen 6

Volkshuisvestingsverslag 2009 12

Kengetallen 40

Financieel verslag 2009 43

Balans per 31 december 2009 44

Winst- en verliesrekening over 2009 46

Kasstroomoverzicht 47

Waarderingsgrondslagen 48

Toelichting op de balans 57

Toelichting op de winst- en verliesrekening 69

Accountantsverklaring 77



Missie

Wonen Wateringen wil goede en betaalbare huisvesting waarborgen voor een brede doelgroep van de samenleving. De corporatie levert op een klantgerichte wijze en actief inspeland op maatschappelijke ontwikkelingen, woondiensten in de meest brede zin van het woord. Dit met speciale aandacht en in het bijzonder voor degenen die niet zelfstandig in passende huisvesting kunnen voorzien.

Bestuurlijke organisatie

Raad van Commissarissen

de heer JG Kleyberg *voorzitter*

mevrouw A Bom-Lemstra

de heer BJM Beukers

de heer HJDS Mars RA

de heer P Pronk

Bestuur

de heer AJ van den Berg *directeur/bestuurder*

Stichting Wonen Wateringen is een voortzetting van de Wateringsche Bouwvereniging welke vereniging is opgericht op 26 februari 1914. De corporatie is toegelaten bij Koninklijk besluit van 26 augustus 1982 onder nummer 23. De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en goedgekeurd per 11 september 2008. Het statutair werkgebied van de corporatie is de regio Haaglanden (Stadsgewest Haaglanden).

Wonen Wateringen is gevestigd aan de Dorpskade 25 te Wateringen.

De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Haaglanden onder nummer 27212687.

Wonen Wateringen is lid van Aedes, Sociale Verhuurders Haaglanden, ondernemersvereniging VNO/NCW (regio West) en Inter Wateringen.

De corporatie neemt deel in de Regionale Klachtenadviescommissie Westland.

Deelnemingen

Stichting Wonen Wateringen heeft een 100% deelneming in WCW Holding BV.

WCW Holding heeft een 100% deelneming in WCW Vastgoedbeheer BV en WCW Projecten BV.

Stichting Wonen Wateringen heeft tevens een 50% deelneming in Agora BV.

De corporatie heeft belangen in de VvE Pleinwand, VvE appartementengebouw Iris (Plan Mariënhove) te Kwintsheul, VvE Gele Kwikstaart/Leeuwerik te Kwintsheul, VvE De Beemd (appartementengebouw De Blokkendoos, Wateringen).



Een woord vooraf

Voor u ligt het jaarverslag (volkshuisvestingsverslag en jaarrekening) van woningcorporatie Wonen Wateringen over het jaar 2009.

Wonen Wateringen is een zelfbewuste en maatschappelijk betrokken (vastgoed)onderneming. Oog voor de klant en kwaliteit staan hoog in het vaandel. Hoewel het werkgebied van Wonen Wateringen de regio Haaglanden is, beperken de activiteiten zich tot de kernen Kwintseiland en Wateringen (gemeente Westland). Wonen Wateringen onderscheidt zich met name door haar lokale verankering. De lokale verankering is in onze optiek zeer belangrijk. Wonen Wateringen staat dicht bij de huurders en plaatselijke woningzoekenden en wil dat graag zo houden. Wonen Wateringen streeft er naar op haar eigen wijze zelfstandig blijvend een bijdrage te leveren aan de taken op het terrein van de volkshuisvesting in Westland. Wonen Wateringen levert gelet op de schaalgrootte van de organisatie hieraan een effectieve en efficiënte bijdrage. Wonen Wateringen staat open voor samenwerking.

Wonen Wateringen is zeer actief op het terrein wonen en zorg. Met name door de samenwerking met Careyn, Pieter van Foreest en Philadelphia wordt hier inhoud aangegeven. Wonen Wateringen is voortdurend op zoek naar (bouw)locaties waar nieuwe (woon/zorg)-projecten gerealiseerd kunnen worden. Deze actieve opstelling heeft in 2009 geresulteerd in de samenwerking met gemeente Westland voor de planontwikkeling van de lokatie Kwintseiland Centrum en samenwerking met van Mierlo Planontwikkeling voor de planontwikkeling van de lokatie Dorpskade-Noord.

Wonen Wateringen beschikt over een kleine, flexibele, klantgerichte, professionele organisatie. De activiteiten van Wonen Wateringen zijn gericht op goede dienstverlening aan huurders en woningzoekenden. De corporatie laat zich niet sturen door de politieke waan van de dag of modieuze trends. De corporatie doet wat nodig is en wat voor een kleine organisatie haalbaar is. Winst maken is voor Wonen Wateringen geen doel op zich. Projecten mogen uitgaande van calculeerbare risico's de draagkracht van de corporatie niet te boven gaan. Bij de uitvoering van haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak mag de (financiële) continuïteit van de onderneming echter niet in gevaar worden gebracht.



Corporaties worden scherp in de gaten gehouden door de media en de politiek poogt bij voortduring meer greep te krijgen op het vermogen, respectievelijk de besteding ervan. Corporaties zijn evenwel private ondernemingen, die een maatschappelijk doel nastreven. Dit maatschappelijke doel 'het huisvesten van mensen die daar zelf(standig) niet of nauwelijks in kunnen voorzien' geeft invulling aan een grondwettelijke taak van de overheid. In dit opzicht zijn corporaties partners of bondgenoten van de overheid. In deze context is het onbegrijpelijk te moeten constateren dat de regering het tot zijn taak rekent om het vermogen en de resultaten van de corporaties middels heffingen en integrale invoering van de vennootschapsbelasting af te romen.

Bestuur respectievelijk Raad van Commissarissen zijn verantwoordelijk voor het goed functioneren van de corporatie en aansprakelijk als dat niet gebeurt. Gelet op de maatschappelijke taak die de corporatie op zich heeft genomen wordt gedegen rekening gehouden met het maatschappelijk krachtenspel waarin moet worden geopereerd.

In 2009 heeft Wonen Wateringen ondanks de 'credit crunch' en het voor corporaties weinig welwillende politieke klimaat gewoon gedaan, waar ze ruim vijftien jaar geleden voor is opgericht. Het ontwikkelen, bouwen en beheren van betaalbare kwaliteitsvolle woningen op goede locaties in Kwintsheul en Wateringen.

André van den Berg *directeur/bestuurder*

Wateringen, 28 juni 2010



Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De Raad van Commissarissen van stichting Wonen Wateringen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 12 tot en met 18 van de statuten van stichting Wonen Wateringen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als lid van Aedes onderschrijft de Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen de Aedescode. De Raad van Commissarissen is met het bestuur van Wonen Wateringen van mening dat de governance code voor woningcorporaties een bijdrage kan leveren aan de versterking van het vertrouwen in een eerlijk, integer en transparant functioneren van de in deze sector werkzame organisaties. Wonen Wateringen volgt de regels van de Governance code. Waar de corporatie de regels niet volgt biedt het uitgangspunt van de code 'pas toe of leg uit' goede mogelijkheden voor een passende oplossing. In dit verslag van de Raad wordt uitwerking gegeven aan dit uitgangspunt.

Samen met het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening biedt het verslag van de Raad van Commissarissen een helder en leesbaar beeld van stichting Wonen Wateringen in het algemeen en van het functioneren van de raad in het bijzonder.



Kader intern toezicht

Het kader voor het intern toezicht wordt gevormd door:

- De statutaire taakverdeling tussen Raad van Commissarissen en bestuur, waarbij het BBSH en het burgerlijk wetboek zijn gevolgd.
- De beleidscyclus bestaande uit het meerjarenbeleidplan, dat elke 4 à 5 jaar wordt bijgesteld of vervangen, het jaarplan (inclusief de bedrijfsbegroting), halfjaarbericht en themarapportages van het bestuur en het jaarverslag.
- De instemmingsbevoegdheid op besluiten buiten het mandaat van de statuten en/of jaarplan.
- De geconsolideerde toezichtstructuur op alle deelnemingen.

De realisatie van de doelen die zijn gesteld wordt gevolgd via halfjaarbericht en jaarverslag. In speciale themarapportages en de daaraan verbonden managementletter van het bestuur wordt aandacht besteed aan de voortgang en resultaten van het investeringsprogramma, de klanttevredenheid en de respons vanuit de maatschappelijke omgeving, financiële continuïteit en de resultaten uit bedrijfsvergelijkingen (benchmark). In de besprekingen van genoemde rapportages en verslagen wordt in samenspraak met het bestuur bepaald welke prioriteiten worden benoemd rond de realisatie van doelen.

Inhoudelijk toetst de Raad van Commissarissen voorstellen en besluiten van het bestuur op:

- de beleidsstrategie van Wonen Wateringen
- de financiële gevolgen
- de volkshuisvestelijke waarde
- de maatschappelijke waardering en aanvaarding.

Samenstelling en werkwijze van de Raad van Commissarissen

Per 31 december 2009 was de Raad van Commissarissen van stichting Wonen Wateringen als volgt samengesteld:

naam/geboortejahr/functie	beroep	eerste benoeming	aftredend in
JG Kleyberg (1945) <i>voorzitter</i>	gepensioneerd	2008	2011; herkiesbaar
mw A Bom-Lemstra (1962)	hoogheemraad	2009	2013; herkiesbaar
BJM Beukers (1943)	gepensioneerd	2006	2010; niet herkiesbaar
HJDS Mars RA (1957)	manager	2004	2011; niet herkiesbaar
P Pronk (1965)	projectontwikkelaar	2009	2012; herkiesbaar

Het Rooster van Aftreden is gebaseerd op de regel dat een lid van de RvC uiterlijk vier jaar na zijn benoeming aftreedt en maximaal één maal herbenoemd kan worden. Om te voorkomen dat in 2010 beide leden met financiële deskundigheid aftreden is wat betreft zittingsduur voor de heer H Mars een uitzondering gemaakt (tweede herbenoeming voor de duur van één jaar).



Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). Naast de normale ledenvergaderingen zijn een aantal door de VTW georganiseerde studiebijeenkomsten en workshops door leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2009 zesmaal regulier vergaderd met de bestuurder. Ook vond regelmatig, ter concretisering van de klankbordfunctie, overleg plaats tussen de bestuurder en voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen. Kenmerkend voor zowel vergaderingen met de bestuurder als voor de tussentijdse contacten zijn een goede sfeer en een open gedachtewisseling.

Aan de hand van de rapportages 'Voortgang Oranjewijk' en 'Werk in Uitvoering' zijn met de bestuurder de resultaten van activiteiten geëvalueerd. Daarbij zijn tevens de bedrijfsstrategie en beleidsvoornemens betrokken. Het jaarverslag en de jaarrekening 2008, het verslag van de accountantscontrole, het halfjaarbericht 2009 en managementletter naar aanleiding van de interimcontrole door de accountant zijn besproken en goedgekeurd, evenals het huurbeleid, de begroting voor 2010, de Investeringsbegroting 2009-2013 en achtereenvolgens 2010-2014, en het financieringsplan 2009-2013.

Overige onderwerpen die in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen aan de orde kwamen waren:

- aangaan vaststellingsovereenkomst met Belastingdienst
- wervingscampagne gericht op kandidaatstelling van leden Raad van Commissarissen
- verkoopplan 72 woningen voor starters en jonge huishoudens
- selectie accountantsbureau
- uitwerking Masterplan Oranjewijk
- sloop-/nieuwbouwplan Het Nieuwe Hofzicht
- verwerving aanleunwoningen Careyn/De Ark
- beoordeling financiële positie CFV / rapportage Corporatie in Perspectief
- meerjarenonderhoudplanning 2010-2019
- bewonersscan 2009



Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In november heeft de Raad van Commissarissen een overleg met de stakeholders bijgewoond.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van de corporatie. Geen van de leden is of was in dienst van de corporatie. Geen van de leden onderhoudt banden met aannemers of toeleveringsbedrijven. De statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen bevatten strikte bepalingen betreffende onverenigbaarheden. Ten aanzien van de interne gedragscode (integriteitscode) is de raad zich bewust van haar voorbeeldfunctie. Met ingang van 2009 is de integriteitscode samen met de klokkenluiderregeling op de website geplaatst.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets is in 2009 – in het kader van een wervingscampagne – bevestigd.

Profiel schets leden Raad van Commissarissen

Een lid van de Raad van Commissarissen dient bestuurlijke ervaring en een brede maatschappelijk betrokkenheid te hebben. Een lid van de raad moet onafhankelijk, onpartijdig en met enige distantie kunnen functioneren. Hij of zij dient te beschikken over een 'helicopter-view' gekoppeld aan analytisch vermogen. Enige (basis)kennis van de volkshuisvesting en financiën is onontbeerlijk. Additionele deskundigheid op bijvoorbeeld financieel-economisch, bouwkundig, juridisch, of aanverwant gebied is een pré. De raad moet qua aanwezige deskundigheid, ervaring en maatschappelijke achtergrond bij voorkeur breed en evenwichtig zijn samengesteld. Een (toekomstig) lid moet passen in het team. Een lid van de raad is bij voorkeur afkomstig uit of vertoont nauwe affiniteit met de kernen Kwintsheul of Wateringen. Van een lid van de Raad van Commissarissen wordt verwacht dat hij zich inzet voor de belangen van Wonen Wateringen en daarbij enig oog heeft voor de historie van de corporatie.

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad zijn belast met de selectie en voorbereiding voor de benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen ('selectiecommissie') en zijn tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft conform het advies van voorzitter en vice-voorzitter besloten tot benoeming van de mevrouw A. Bom-Lemstra en de heer P Pronk per 1 mei 2009.



Deze benoemingen zijn als volgt tot stand gekomen:

De 'selectiecommissie' heeft gezorgd voor de invulling van de wervingsprocedure middels een in de regionale weekbladen geplaatste advertentie. In totaal zijn twaalf reacties op de advertentie ontvangen; de 'selectiecommissie' heeft met een zestal kandidaten gesprekken gevoerd. Na deze gesprekken heeft de bestuurder kennisgemaakt met twee kandidaten. Op basis van deze gesprekken is een advies aan de Raad van Commissarissen opgemaakt. Belangrijke argumenten waren de kwaliteiten van de beide kandidaten en de passendheid hiervan bij de profielschets en de aanvulling op de capaciteiten van de overige leden van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2009 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De Raad van Commissarissen heeft in 2009 evenmin aanpassingen in het bezoldigingsbeleid en/of de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder doorgevoerd.

De bestuurstaak is van 1 januari 2009 tot en met 31 december 2009 uitgevoerd door de heer AJ van den Berg, algemeen directeur/bestuurder. De heer Van den Berg, geboren in 1951, werkt sinds 1 mei 1998 bij Wonen Wateringen.

Met betrekking tot de functiewaardering, de arbeidsvoorwaarden en het (bruto)inkomen van de directeur/bestuurder zijn het 'Handboek functieindeling Woondiensten' en de CAO Woon-diensten van toepassing. In overeenstemming met het 'Handboek functieindeling Woon-diensten' is de functie directeur/bestuurder gewaardeerd op niveau O. In afwijking van de adviesregeling commissie Izeboud ontvangt de directeur/bestuurder uitsluitend een vaste beloning.

De Raad heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld, dat in 2009 door de bestuurder (en alle medewerkers) van Wonen Wateringen bijzondere prestaties zijn geleverd. Op grond hiervan is aan de bestuurder en alle medewerkers een eindejaarsgratificatie van 5% van het vaste salaris toegekend.

De raad kent geen auditcommissie. Van oudsher vervult de gehele raad deze functie. Wonen Wateringen beschikt over op de operationele en financiële risicobeheersing gerichte procedures en controle systemen. Meer informatie hierover is te vinden in de risicoparagraaf van het volkshuisvestingsverslag.



Honorering Raad van Commissarissen

De honorering, welke door leden van de Raad van Commissarissen wordt ontvangen bestaat uit een bruto-vacatiegeld van € 5.565 per jaar voor de voorzitter, € 4.635 voor de vice-voorzitter en € 3.245 voor de overige leden van de Raad van Commissarissen. De honorering van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met de adviesregeling Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Wateringen.



Volkshuisvestingsverslag 2009



De kwaliteit van het woningbezit

De woningvoorraad

Ultimo 2009 heeft Wonen Wateringen in totaal 1.952 verhuureenheden in eigendom, waarvan 1.884 zelfstandige woningen en 68 overige verhuureenheden, waaronder garageboxen, winkels, ontmoetingsruimten, kinderdagverblijven, kantoren en bedrijfsruimten. Daarnaast voert Wonen Wateringen het administratief en technisch beheer van 74 aanleunwoningen Careyn/De Ark. Alle woningen en onroerende zaken in eigendom en beheer liggen in Kwintsheul en Wateringen.

Het woningbezit onderverdeeld naar aantal kamers (inclusief aanleunwoningen De Ark)

1 en 2 kamers	0.238 woningen	12%
3 en 4 kamers	1.407 woningen	72%
5 en 6 kamers	0.189 woningen	10%
overig en niet ingedeeld	0.128 woningen	06%

De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Eén van de doelstellingen van Wonen Wateringen is te zorgen voor betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Ruim 85% van alle woningen van Wonen Wateringen (inclusief aanleunwoningen De Ark) behoort tot de voor de doelgroep bereikbare voorraad met een huur lager of gelijk aan de aftoppingsgrens voor meer persoonshuishoudens (€ 548,19). In vergelijking met 2008 is de voor de doelgroep bereikbare woningvoorraad gelijk gebleven.

Het woningbezit onderverdeeld naar huurprijs (inclusief aanleunwoningen De Ark)

t.e.m. € 511,50 ¹	< 3 kamers	482 woningen	25%
van € 511,51 t.e.m. € 647,53	< 3 kamers	117 woningen	06%
t.e.m. € 548,18 ²	> 4 kamers	958 woningen	49%
van € 548,19 t.e.m. € 647,53	> 4 kamers	270 woningen	14%
meer dan € 647,53 ³		007 woningen	
overig en niet ingedeeld	0.	128 woningen	06%

1. aftoppingsgrens Huurtoeslag 1 en 2 persoons huishoudens | 2. aftoppingsgrens Huurtoeslag > 3 persoonshuishoudens | 3. vrije sectorgrens



Nieuwbouw

Wonen Wateringen zet in haar nieuwbouwbeleid in op 'het bouwen voor de doorstroming'. De corporatie is de overtuiging toegedaan dat met bouwen voor de doorstroming de meeste woningzoekenden tevreden worden gesteld bij eenzelfde nieuwbouwproductie en dat het op termijn maximale woningkwaliteit levert tegen de laagste maatschappelijke kosten. Woningen 'boven het middensegment van de woningmarkt' leveren langere doorstroomketens op dan goedkope (is: kleine) of specifieke doelgroepwoningen. Daarmee kunnen meer woningzoekenden hun woonwens realiseren en voor meer mensen neemt de slaagkans toe en de huidige mismatch tussen vraag en aanbod in algemene zin af.

Wonen Wateringen heeft een omvangrijk investeringsprogramma opgesteld voor renovatie, woningverbetering en nieuwbouw. Dit programma sluit aan bij de mogelijkheden van de gemeentelijke woningbouwplanning en de behoefte aan verbetering van het bestaand bezit. In 2009 is de bouwkundige uitvoering gestart van de navolgende projecten

24 patiowoningen in de huursector	'Vila Batista' (Kwaklaan in Wateringen).
13 appartementen in de huursector	Plan Vlietzicht (Juliahof, Wateringen)
24 wooneenheden verpleeghuiszorg	Plan Vlietzicht (Juliahof, Wateringen) (ism stichting Pieter van Foreest)
29 appartementen in de huursector	De Schout (Juliahof, Wateringen)
24 jongerenwoningen in de huursector	beneden/bovenwoningen (Juliahof, Wateringen)
48 jongerenwoningen in de koopsector	beneden/bovenwoningen (Juliahof, Wateringen)
zorgtuinderij Nieuw Zuiderveld	ontmoetingsruimte voor ouderen / kinderdagopvang
60 woningen grootschalige renovatie	Oranjewijk, Wateringen

In 2009 is het ontwerp voor het Stedenbouwkundig plan voor de 'nieuwe' Oranjewijk (plandeel herstructurering) afgerond en is de planvoorbereiding gestart van de navolgende projecten

sloop-/nieuwbouwplan Het Nieuwe Hofzicht (19 appartementen in de huursector)
sloop-/nieuwbouwplan Julianastraat (15-20 appartementen in de huursector)
renovatieplan 26 woningen Irenestraat (Oranjewijk)

Sloop

In 2008 is het Ontwikkelingsmodel Oranjewijk vastgesteld. In het plan is voorzien dat voor 148 (overwegend vooroorlogse) woningen sloop-/nieuwbouwplannen worden voorbereid. Inmiddels zijn concrete sloopbesluiten genomen voor 16 woningen Hofzicht (sloop voorzien eerste kwartaal 2010), 10 woningen Julianastraat (sloop voorzien tweede kwartaal 2010) en 44 woningen Emmastraat (sloop voorzien derde kwartaal 2011).



Verkoop

Wonen Wateringen heeft in 2004 woningen in bestaand bezit geormerkt om verkocht te worden aan zittende bewoners of bij mutatie aan een nieuwe bewoner. Het betreft een zestal complexen waar in voorgaande jaren woningen aan de zittende huurders zijn verkocht. Begin 2009 heeft een heroverweging van de toenmalige besluitvorming plaatsgevonden en zijn de voor verkoop in aanmerking komende woningen opnieuw geormerkt. In totaal betreft het 46 woningen; in 2009 zijn uit deze complexen drie woningen verkocht.

Herstructurering

Een fors aantal woningen (welgeteld 468 woningen, is circa 25% van het bezit) heeft in 2010 het einde van de economische levensduur (50 jaar) bereikt. Ten einde weloverwogen te kunnen besluiten over ingrijpende bouw- en woontechnische fysieke ingrepen, zijn groot-onderhoud-, renovatie- en sloop/nieuwbouwplannen voor het dit deel van het woningbezit opgemaakt. Met deze plannen als onderlegger is in 2007 een integraal strategisch beheerplan (Wijkontwikkelingsplan Oranjewijk) opgemaakt. De strategische keuzen die het Wijkontwikkelingsplan omvat, geeft richting geven aan het toekomstig beleid inzake investeringen in verbetering en vernieuwing van het woningbezit, in mutatiebeleid en in verhuurbeleid. Wijkontwikkelingsplan Oranjewijk voorziet er in dat circa 150 woningen worden gesloopt; voor de overige ruim 350 woningen volstaat goed onderhoud of is renoveren een betere oplossing. De investeringen in Oranjewijk moeten ertoe leiden dat mensen in hun eigen wijk kunnen doorstromen, bijvoorbeeld wanneer ze over meer inkomen beschikken of een groter gezin krijgen; maar ook wanneer ze ouder worden, de kinderen de deur uit zijn en daarom kleiner willen wonen. De achterliggende gedachte is om de sociale vitaliteit van de wijk te verbeteren. Voor Wonen Wateringen is dit het eerste, grote wijkvernieuwingsproject. De corporatie huldigt het standpunt dat het project alleen effect zal sorteren als belanghebbenden van meet af aan bij het proces worden betrokken. Immers, wijkvernieuwing is ook sociale vernieuwing. In de opmaat naar de besluitvorming zijn daarom meer dan 25 organisaties in de wijk (onderwijs, kerken, bewoners, winkeliers, sportorganisaties) gevraagd naar hun opvattingen over de (toekomst van de) wijk. De gegeven opvattingen hebben een belangrijke rol gespeeld in de uiteindelijk planvorming.

Onderhoud

Het onderhoudsbeleid van Wonen Wateringen is vooral gericht op het - met in achtneming van de kwaliteitscriteria van de corporatie - beheersbaar houden van de onderhoudskosten van het woningbezit. Bij de uitvoering van technisch noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden wordt



tevens bekeken of woonkwaliteitsverbeteringen en/of energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. Steeds meer onderhoudswerkzaamheden kunnen onder de noemer van woningverbetering, duurzaamheid of leefbaarheid worden gebracht. Bij keuze van materialen worden criteria als duurzaamheid, energiegebruik en milieubelasting standaard gehanteerd. De kwaliteit van de voorraad wordt grotendeels bepaald door het tijdig uitvoeren van (planmatig) onderhoud aan ons woningbezit. Hierbij dient er niet alleen gedacht te worden aan bouwtechnisch onderhoud maar ook aan het aanpassen van de woningen aan de eisen van deze tijd.

In de Onderhoudsbegroting 2009 stond een bedrag van € 1.137.000 gereserveerd voor het werkplan planmatig onderhoud. Alle werkzaamheden uit het werkplan planmatig onderhoud zijn in 2009 aanbesteed en in uitvoering genomen.

De kosten voor uitvoering planmatig onderhoud hebben € 1.181.00 bedragen.

Niet-planmatig onderhoud

In 2009 zijn 3.695 opdrachten aangemaakt voor het uitvoeren van werkzaamheden verbonden aan het zogenaamde niet-planmatige onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud). Tweederde deel van deze opdrachten worden uitgevoerd door de 'eigen' servicedienst. Dit betreft vooral de wat 'kleinere' klussen met een korte doorlooptijd. De grotere klussen niet-planmatig onderhoud worden door derden uitgevoerd.

Storingen aan centrale verwarmingsinstallaties met warmwatervoorziening, liften, elektrische installaties worden doorgegeven aan installatiebedrijven, waarmee Wonen Wateringen servicecontracten heeft afgesloten. Als dienstverlening aan de huurders beschikt Wonen Wateringen over een Servicefonds voor Huurdersonderhoud. Voor deelname aan deze extra service wordt huurder een abonnementsgeld in rekening gebracht.

Reparatieverzoeken

In de Bedrijfsbegroting 2009 is voor reparatieverzoeken een bedrag opgenomen van € 667.000. De werkelijke uitgaven bedragen in 2009 € 537.000. Het aantal binnengekomen reparatieverzoeken bedraagt: 2.572. In de loop der jaren is het aantal reparatieverzoeken afgenomen van gemiddeld 2,15 per woning in 2005 tot gemiddeld 1,66 per woning in 2010.

Mutatieonderhoud

Voor verhuis-/mutatieonderhoud in 2009 is € 439.000 begroot, de werkelijke kosten bedroegen € 675.000. Het verschil in 2009 tussen begroot en gerealiseerd verhuis-/mutatieonderhoud bedraagt daarmee € 236.000. De begroting is gebaseerd op de realisatie 2008. In 2009 is in 135 woningen verhuis-/mutatieonderhoud uitgevoerd (2008: 106 woningen).



De kosten voor het uitvoeren van verhuis-/mutatieonderhoud bedragen in 2009 gemiddeld € 5.113 per woning (2008: € 5.018 per woning). Het merendeel van het mutatieonderhoud wordt door derden uitgevoerd.

Beleid is dat onderhoudswerkzaamheden in de woning niet verplicht worden opgelegd aan de huurders. Dit houdt in dat in een aanzienlijk aantal gevallen pas bij mutatie de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het interieur, inclusief de bijbehorende woningverbetering uitgevoerd kunnen worden. De kosten voor mutatieonderhoud omvatten daarom zowel de kosten voor het uitvoeren van het feitelijke mutatieonderhoud in de woning als het aanbrengen van verbeteringen. Het totaal van de uitgaven voor mutatieonderhoud is onder te verdelen naar kosten mutatieonderhoud € 2.601 gemiddeld per woning; totaal 135 woningen (2008: € 3.155); kosten renovatie en vernieuwen doucheruimte € 6.183 gemiddeld per woning, totaal 30 woningen (2008: € 6.402); kosten renovatie en vernieuwen keukeninrichting € 3.810 gemiddeld per woning, totaal 31 woningen (2008: € 3.859); kosten vernieuwen plafonds € 2.745 gemiddeld per woning, totaal 13 woningen (2008: € 5.104).

Woningaanpassingen

In de loop der jaren is een groot aantal woningen aangepast ten behoeve van bewoners met een handicap. Tot en met 2009 zijn in 353 woningen één of meerdere aanpassingen aangebracht. In 2009 betrof het 46 woningen (2008: 44 woningen). De aanpassingen variëren van vrij eenvoudige ingrepen tot complete verbouwingen. De aan de aanpassingen verbonden kosten zijn volledig voor rekening van de gemeente Westland. De gemeente heeft op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) hiervoor een budget beschikbaar. In 2009 zijn met de gemeente werkafspraken gemaakt waarbij is nagestreefd de (snelheid van) dienstverlening aan de aanvrager te verbeteren.

Woningen die zijn aangepast en ten gevolge van mutatie leegkomen, proberen we opnieuw door een gehandicapte bewoner te laten bewonen.



Het verhuren van woningen

Nieuwe verhuringen in 2009

In 2009 zijn 117 vrijkomende woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad is in 2009 (6%) ten opzichte van 2008 (5%) met 1% toegenomen. In de jaren daarvoor is dat 7%. Van de in het verslagjaar 'opnieuw' verhuurde woningen zijn 31 woningen via de website www.wonenwateringen.nl aangeboden. Deze woningen zijn speciaal gelabeld ('voor jongeren' of 'voor ouderen'). 80 vrijkomende woningen zijn via de website www.woonnet-haaglanden.nl aangeboden en gepresenteerd in het lokale weekblad *Velonieus* en regionale krant *Beter Wonen* door middel van een advertentie. Per woning zijn gemiddeld 128 reacties op de advertenties ontvangen.

In 2009 is 27% van de woningen verhuurd aan kandidaten met een urgentie en 9% van de woningen is verhuurd aan kandidaten met toepassing van 'lokaal maatwerk'. De kandidaten bij een geslaagde verhuur hebben gemiddeld de vijfde plaats als rangorde.

De gemiddelde inschrijfduur bedraagt in 2009 voor doorstromers 69 maanden en voor starters 26 maanden.

Van de woningen waarvoor een sloopbesluit is genomen is de huur voor 6 woningen beëindigd; deze woningen zijn met een tijdelijk huurcontract aan Huishoppers aangeboden.

In 2009 zijn 7 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen waaronder pardonners en statushouders.

Wederom is in 2009 veel gediscussieerd over de woonruimteverdeling. Met name de verdringing van inwoners van Westland op de lokale woningmarkt heeft hoog op de agenda gestaan. In 2009 is 56% van de woningen verhuurd aan kandidaten die niet in Wateringen of Kwintsheul woonachtig waren. Door het huisvesten van een relatief grote groep woningzoekenden die geen woning vrij maken op de lokale woningmarkt, komen er niet veel verhuisketens op gang. Het aantal mutaties blijft dus relatief laag en de druk op de lokale woningmarkt blijft bestaan.

In 2009 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd, waardoor gedurende het verslagjaar geen bijdrage aan de doorstroming door Wonen Wateringen geleverd is.

Woningtoewijzing

Wonen Wateringen conformeert zich bij de woningtoewijzing aan de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening en de prestatieovereenkomst tussen de corporaties en gemeenten in Haaglanden.



Wonen Wateringen past het passenheids criterium huur-inkomen toe op een wijze dat qua inkomensniveau gemêleerde wijken ontstaan. Dit komt ons inziens de kwaliteit, de opbouw en de leefbaarheid van de wijken alleen maar ten goede.

Wonen Wateringen beschouwt - naast de primaire doelgroep van beleid (huishoudens die gezien het inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag) - ook de inkomens net daar boven (tot circa € 40.000 per jaar) als belangrijke aandachtsgroep. Deze huishoudens kunnen zich immers op de Westlandse woningmarkt geen koopwoning veroorloven, terwijl in de 'particuliere sfeer' nauwelijks huurwoningen worden aangeboden. In 2009 behoren in Westland ruim 4.600 huishoudens tot deze groep. Juist deze huishoudens hebben de afgelopen jaren hun kansen op de woningmarkt zien slinken.

Bijna 80% van de vrijkomende woningen is verhuurd aan kandidaten met een huishoudinkomen van lager dan € 33.000 ('de EU-norm') en 95% van de vrijkomende woningen is verhuurd aan mensen met een huishoudinkomen lager dan € 40.000 bruto per jaar. In onderstaande tabellen opgave volgens aanhangsel E van het BBSH van het aantal huishoudens naar huishoudgrootte, inkomen en huurklasse aan wie in 2009 aan vrijkomende woning is verhuurd.

	Inkomen lager/hoger dan grens Huurtoeslag	Huurprijs < kwaliteitskortingsgrens	Huurprijs > kwaliteitskortingsgrens < aftoppingsgrens	Huurprijs > aftoppingsgrens
Eenpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	lager dan	12	28	4
< 65 jaar	hoger dan			
> 65 jaar	lager dan		12	
> 65 jaar	hoger dan			
Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar	lager dan	3	11	8
< 65 jaar	hoger dan			
> 65 jaar	lager dan	3	3	
> 65 jaar	hoger dan			
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	lager dan		12	9
< 65 jaar	hoger dan			
> 65 jaar	lager dan			
> 65 jaar	hoger dan			



In 2009 zijn 15 woningen verhuurd met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens (per 1.7.2009 € 357,37) en 90 woningen met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens. Hiervan hebben 24 woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen (respectievelijk € 511,50 voor 1- en 2 prs huishoudens en € 548,18 voor 3 en meerprs huishoudens).

De 15 woningen met een huurprijs lager dan de kwaliteitskortingsgrens zijn alle verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen lager dan de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

De 66 woningen met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens en lager dan de aftoppingsgrens zijn alle verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen lager dan de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

De 24 woningen met een huurprijs hoger dan de aftoppingsgrens zijn alle verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen lager dan de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

Het huisvesten van urgenten

In 2009 hebben 20 woningzoekenden een urgentieaanvraag neergelegd bij Wonen Wateringen, 19 aanvragen zijn ingediend bij de Urgentiecommissie. De Urgentiecommissie heeft in het verslagjaar 16 urgentieaanvragen behandeld; in 13 dossiers is een urgentie toegekend.

In 2009 zijn 15 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest; allen binnen de streeftermijn van 3 maanden.

Het huurprijsbeleid

Naast de sociale doelstelling van Wonen Wateringen en de financiële continuïteit van de corporatie als onderneming spelen bij de vaststelling van het huurprijsbeleid ook de ontwikkelingen op de markt een belangrijke rol. Het huurbeleid conformeert zich aan de voorschriften van de rijksoverheid.

Huren

Door de minister van Volkshuisvesting is gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid. Voor 2009 betekent dit dat de huurstijging maximaal 2,5% mag bedragen. Dit percentage is doorgevoerd voor alle woningen, met uitzondering van de woning waarvoor een 'sloopbesluit' is genomen. De huren van alle complexen zijn per 1 juli 2009 met 2,5% verhoogd, de gemiddelde huursomstijging komt daarmee ook uit op 2,5% (2008: 1,6%). In de meerjarenbegroting was voor het jaar 2009 rekening gehouden met een huurstijging van 2,25%.

Bij in de loop van het jaar vrijkomende woningen wordt er in de regel huurharmonisatie toegepast. De huursom in 2009 is door huurharmonisatie met € 45.000 toegenomen.

Per 31 december 2009 bedraagt de gemiddelde netto huurprijs per woning per maand € 476 (2008: € 452).



Bezwaarschriften huurcommissie

Er is door één huurder gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2009. Het bezwaar is inmiddels door de huurcommissie ongegrond verklaard.

Huurachterstanden

Ultimo 2009 bedragen de huurachterstanden 1,04% van de bruto jaarhuur. In onderstaande tabel de ontwikkeling van de huurachterstand in de afgelopen vijf jaar.

Ontwikkeling huurachterstand in % van de bruto jaarhuur

2005	1,79%
2006	1,78%
2007	1,80%
2008	1,32%
2009	1,04%

Huurincasso

Wonen Wateringen voert een actief huur incassobeleid. Van onze huurders is circa tweederde bereid gevonden de huur maandelijks te betalen door middel van een automatische incasso. Blijft - ondanks het versturen van aanmaningen, een telefonische herinnering en/of persoonlijk gesprek - huurbetaling uit, dan wordt de vordering in handen gegeven van een deurwaarder. Een gerechtelijke ontruiming is in een enkel geval onvermijdelijk. In 2009 is er door de deurwaarder 12 keer een ontruiming aangezegd. In 3 gevallen heeft dit geleid tot een uitzetting. Om te voorkomen dat huurders vanwege huurschuld worden ontruimd wordt door Wonen Wateringen geprobeerd om in een vroegtijdig stadium in contact te komen. Door een persoonlijk gesprek aan te gaan kan veel ellende worden voorkomen. Huurders worden niet onnodig opgezadeld met extra kosten (kosten deurwaarder). Insteek is dat de huur moet worden betaald. Indien afspraken niet worden nagekomen dan wordt alsnog de deurwaarder ingeschakeld en wordt ontruiming uiteindelijk toch uitgevoerd.

Huurderving

Wonen Wateringen kent geen structurele leegstand. De totale huurderving vanwege incidentele leegstand bedraagt in 2009: € 88.000, dit is 0,86% van de jaarhuur. In 2008 bedroeg de totale huurderving: € 55.000, dit was 0,64% van de jaarhuur. Incidentele leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door uitvoering van onderhoud bij mutatie. Daarnaast ontstaat in een aantal gevallen huurderving als gevolg van het niet



accepteren van een aangeboden woning door een reeks van kandidaat huurders. De stijging van de huurdering is voor een deel ook het gevolg van de uitvoering van renovatieplannen in Oranjewijk, waarbij vrijkomende woningen in afwachting van voltooiing van de renovatie niet in verhuur of verkoop genomen zijn.

Huurdering als gevolg van onderhoudswerkzaamheden komt met name voor in situaties waarbij de vertrekkende huurders lang in hun woning hebben gewoond en er in die jaren niet of nauwelijks woningverbetering heeft plaatsgevonden. Ook kan huurdering ontstaan wanneer huurders een woning bij verhuizing 'uitgeleefd' achterlaten.

Indien een woning meerdere malen achtereenvolgend moet worden aangeboden aan een reeks van kandidaat huurders, die ieder voor zich na enige dagen bedenktijd de woning niet accepteren, ontstaat er eveneens huurdering. De tijd die verloren gaat bij het herhaaldelijk aanbieden van een huurwoning en de latere ingangsdatum van het nieuwe huurcontract wordt verwerkt als leegstand. Deze vorm van incidentele leegstand geeft ieder jaar een stijging te zien.

Woningzoekenden worden elk jaar kritischer. Het systeem van de woonruimteverdeling biedt hiertoe de ruimte.



Het overleg met huurders en andere stakeholders

Wonen Wateringen beschikt over een Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform waarin onder meer zijn opgenomen het reglement huurdersoverleg. Een huurdersplatform is evenwel niet actief. In samenwerking met de Huurdersvereniging Westland is in 2009 een wervingscampagne gevoerd. De campagne heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. De huurders van Wonen Wateringen zijn in 2009 via het bewonersblad 'Kwartier', dat vier keer is verschenen, op de hoogte gehouden van de belangrijkste beleidsontwikkelingen en geïnformeerd over onderwerpen die hen direct aangaan. In juni 2009 is onder ruim 200 huurders een telefonische enquête gehouden met vragen over de mening van de huurders ten opzichte van de waardering van de woning (prijs, kwaliteit), waardering over de voorzieningen in de woning, technische staat van de woning, de leefomgeving en de woonomgeving. Tevens is een waardering gevraagd over de klantvriendelijkheid en servicegerichtheid van Wonen Wateringen. Het doel van dit tweejaarlijkse onderzoek is voortdurend inzicht te verkrijgen in de tevredenheid van de klanten over de dienstverlening van Wonen Wateringen. De conclusie van het onderzoek is dat wanneer men de tevredenheid met de woning vergelijkt met de landelijke cijfers, Wonen Wateringen anno 2009 op alle aspecten hoger wordt beoordeeld. Ook vergeleken met de overige benchmarks (regionaal, niet-stedelijk en kleinere corporaties) presteert Wonen Wateringen op vrijwel alle aspecten hoger. Ten opzichte van de meting in 2007 zijn de scores van het merendeel van de aspecten gestegen.

Wonen Wateringen vindt het belangrijk om huurders zo goed mogelijk te informeren, hen direct te betrekken bij het beleid en waar mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen. Bij voorgenomen onderhouds-, renovatie- en/of sloopplannen zijn individuele huurders zowel schriftelijk als mondeling (tijdens een huisbezoek) op de hoogte gebracht van onderwerpen die voor hen van belang zijn. Via de internetsite: www.wonenwateringen.nl is veel informatie over Wonen Wateringen te vinden.

In het voorjaar van 2009 heeft Wonen Wateringen de 'Vliegende Startersweken' georganiseerd en in het najaar de 'Home Sweet Home' weken. De manifestaties waren gericht op respectievelijk starters en jonge huishoudens en 55-plussers. Tijdens deze themaweken is in de 'Wonen Wateringen Winkel' specifieke informatie gepresenteerd. Ook zijn speciale inloopinformatiebijeenkomsten georganiseerd waar wij de bezoekers onder andere hebben geïnformeerd over de projecten in uitvoering, en het systeem van de woonruimteverdeling. De bezoekers zijn in de gelegenheid gesteld om hun mening hierover te geven en te reageren op onze voornemens. Voor de bijeenkomsten was ruim voldoende belangstelling.



De bewonerscommissies

In 2009 zijn er in totaal acht bewonerscommissies actief. Met (vertegenwoordigers van) de bewonerscommissies wordt overleg gevoerd over onderwerpen die specifiek het complex betreffen. De volgende onderwerpen zijn onder andere besproken:

Uitvoering onderhoudswerkzaamheden: alvorens wordt gestart met planmatige onderhoudswerkzaamheden wordt overleg gevoerd met de bewonerscommissie over de aanpak, de uitvoering, de kleurstelling, de materiaalkeuze en de communicatie naar de individuele huurders. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de opmerkingen en suggesties van de bewonerscommissies.

Uitvoering schoonmaakwerkzaamheden: een permanent terugkerend item bij de diverse overleggen met de bewonerscommissies is de uitvoering van de schoonmaak werkzaamheden in die complexen waar sprake is van gemeenschappelijke ruimten.

Jongerenoverlast: in veel wijken en complexen komt wel enige vorm van overlast voor die wordt veroorzaakt door jongeren. Tijdens het overleg wordt gepoogd de problemen in kaart te brengen en wordt gediscussieerd over mogelijke oplossingen van de problematiek.

Individuele huurders

Regelmatig zijn er contacten tussen medewerkers van Wonen Wateringen en individuele huurders. De contacten met individuele huurders zijn veelvuldig en variëren van het melden van reparatieverzoeken, het treffen van een betalingsregeling bij huurachterstand, het bemiddelen in overlastsituaties, het beantwoorden van vragen over het woonruimteverdeling, het afsluiten van huurovereenkomsten en allerlei andere zaken betreffende de volkshuisvesting.

In 2009 zijn de contacten met huurders verder geïntensiveerd door het opvoeren van het aantal huisbezoeken in de voorbereiding van renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten.

Klachtencommissie

Wonen Wateringen streeft ernaar klachten van bewoners zoveel mogelijk te voorkomen. Een goed functionerende interne klachtenprocedure zorgt ervoor dat vragen en eventuele klachten van huurders snel en in de meeste gevallen adequaat worden afgehandeld. Desondanks kan het gebeuren dat bewoners ontevreden blijven en zich te kort gedaan voelen. Voor dit soort situaties bestaat een onafhankelijke Klachtencommissie waar deze klachten voorgelegd kunnen worden. Evenals in voorgaande jaren zijn er in 2009 geen klachten ingediend.



Overleg gemeente

In 2009 heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de gemeente Westland over met name het overeenkomen van werkafspraken op uiteenlopende terreinen. De overleg heeft geresulteerd in een set van 12 werk- en procesafspraken (onder andere WMO-aanpassingen, inzage in GBA, paraplu vergunning asbestverwijdering, laatste kansbeleid).

Het overleg met de gemeente over het overeenkomen van prestatieafspraken levert ook in 2009 niet het beoogde resultaat.

De gemeente Westland heeft het initiatief genomen voor het ontwikkelen van een bebouwingsplannen voor de kern Kwintshoek (onder andere centrumplan). Wonen Wateringen is deelnemer in een tweetal projectgroepen die in 2009 van start zijn gegaan.

Overleg stakeholders

In november 2009 heeft Wonen Wateringen voor de tweede achtereenvolgende maal een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst zijn de resultaten van een door de corporatie gehouden onderzoek naar de woonwensen van 55-plussers gepresenteerd. Met de ruim 60 aanwezige stakeholders is vervolgens een debat gevoerd hoe de uitkomsten van het onderzoek in beleid en activiteiten kan worden omgezet.



De bijdragen aan leefbaarheid

In 2009 is € 282.000 geïnvesteerd in leefbaarheid.

Voor Wonen Wateringen is de leefbaarheid van de woonomgeving minstens zo belangrijk als de kwaliteit van de woningen. Jaarlijks wordt geïnvesteerd (schoonmaakbedrijven, hoveniersbedrijf, onderhoudsaannemer) om de woonomgeving inclusief de bij de gebouwen behorende gemeenschappelijke ruimten op een aanvaardbaar niveau te houden. Bewoners worden persoonlijk of schriftelijk aangesproken op hun gedrag daar waar het gaat om vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten. Geconstateerde technische gebreken en graffiti worden snel en adequaat verholpen respectievelijk verwijderd.

De groenvoorzieningen rondom de complexen van Wonen Wateringen worden nauwlettend onderhouden en schoongehouden, waarnodig worden verbeteringen aangebracht. In 2009 zijn plantsoenen in de Oranjewijk geheel opnieuw aangelegd. Het ontwerp van de plantsoenen is door bewoners in een aantal workshops met een tuinarchitect gemaakt en uitgewerkt.

Met de wijkagenten is regelmatig overleg gevoerd over de situatie in de wijken. Daarnaast zijn er een aantal specifieke probleemsituaties besproken.

In 2009 zijn de contacten met huurders verder geïntensiveerd door het opvoeren van het aantal huisbezoeken. Gesprekken met huurders in de thuissituatie werpt zijn vruchten af omdat problemen direct zichtbaar zijn en mensen daarop aangesproken kunnen worden. Het direct aanspreken van huurders op hun gedrag draagt bij tot een betere leefbaarheid in een buurt, straat of complex. Met overlastveroorzakende huurders, huurders met betalingsachterstand, huurders die vervuilen of huurders die overlast ondervinden worden gesprekken gevoerd. Door een directe benadering krijgen wij met bijna alle huurders contact. Indien het leggen van contact niet lukt wordt met behulp van derden naar oplossingen gezocht. Hier werpt de kleinschaligheid van de corporatie zijn vruchten af. Door de menselijke maat als uitgangspunt te hanteren in combinatie met schaalgrootte van de corporatie staan de medewerkers dicht bij de klant en worden problemen vroegtijdig aangepakt waardoor in veel gevallen escalatie kan worden voorkomen.



Wonen en zorg

Wonen Wateringen wil een brug slaan van wonen naar welzijn en zorg door samen te werken met zorg- en welzijnsinstellingen. Die samenwerking is er ook, bijvoorbeeld met Philadelphia Zorg, Careyn, Pieter van Foreest en Welzijn Westland. De contacten met deze instellingen nemen in kwantiteit en kwaliteit zienderogen toe. Uiteindelijk doel is om de keuzemogelijkheden in wonen voor ouderen en anderen die zorg behoeven, te vergroten.

Wonen Wateringen wil deze doelstelling bereiken door uitbreiding van het aantal woningen dat geschikt is voor mensen die ondersteuning (vanuit zorginstellingen) nodig hebben. De woningen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen van de klanten en geschikt zijn om zorg te kunnen bieden. Voorbeelden zijn de vijftal projecten die in samenwerking met Philadelphia Zorg inmiddels zijn gerealiseerd (in totaal 53 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking en een wijkcentrum dat gerund wordt door mensen met een verstandelijke beperking). En het nieuwbouwproject Vlietzicht (Plan Juliahof) (kleinschalig wooncentrum voor 24 personen met verpleeghuiszorg) (start bouw oktober 2009) of Zorgtuinderij Nieuw Zuiderveld (dagopvang en –besteding voor circa 20 personen) (start bouw juni 2009). Met deze en andere projecten richt Wonen Wateringen zich op het creëren en waarborgen van een sociaal en fysiek veilige omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en met voorzieningen op loopafstand.

In januari 2009 is Wonen Wateringen gestart met het administratief en technisch beheer van 74 aanleunwoningen De Ark van stichting Careyn.



Het financieel beheer en beleid

Financiële continuïteit

Op grond van het Belastingplan 2006 zijn corporaties in 2006 en 2007 verplicht over hun *commerciële* activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben overleg gevoerd over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee corporaties sinds 1 januari 2006 te maken hebben. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) welke in februari 2008 is gepresenteerd.

Woningcorporatie Wonen Wateringen heeft besloten de VSO te ondertekenen.

Door het kabinetsbesluit in november 2007 om de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties voor *al* haar activiteiten al met ingang van 1 januari 2008 te laten plaatsvinden, heeft de belastingdienst besloten de VSO éézijdig op te zeggen met alle woningcorporaties met ingang van 1 januari 2008.

De gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht zijn inmiddels bekend en vastgelegd in een tweede vaststellingsovereenkomst (VSO II), waarover in 2008 besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ook is er nu inzicht in de regels met betrekking tot de fiscale openingsbalans, de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten.

Jaarresultaat

In 2009 behaalde Wonen Wateringen een jaarresultaat van € 1.370.000 vóór belasting (na belasting € 1.308.000). Van belang is te constateren dat de kernactiviteit (exploitatie van woningen) een positief financieel resultaat oplevert. Dit stelt Wonen Wateringen in staat de investeringen te doen die in de meerjarenplannen zijn opgenomen.

In 2009 zijn geen investeringsprojecten afgerond, er zijn derhalve ook geen investeringskosten die niet zijn geactiveerd ('onrendabele top').

Alle in 2009 gerealiseerde investeringen en alle uitgaven in dit jaar, zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting gedaan. Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve, waarvan de omvang na verwerking van dit resultaat € 18,8 mln (is 17,3% van het balanstotaal) bedraagt.

De verwachting in de financiële meerjarenramingen 2010-2014 is dat de kasstromen uit de operationele activiteiten in alle jaren een positief saldo tonen.



Resultaatvergelijking en resultaatanalyse

Het jaarresultaat 2009 (vóór belastingen) ad € 1.370.000 is in vergelijking met het jaarresultaat van 2008 ad € 1.704.000 met € 334.000 afgenomen. Voor een belangrijk deel (€ 286.000) is dit het gevolg van een correctie op de afschrijving bedrijfsonroerend goed. Met deze correctie wordt de administratieve verwerking van de 'terugverkoop' in 2008 van WCW Vastgoedbeheer BV aan de corporatie aangepast.

Indien deze correctie buiten beschouwing wordt gelaten dan bedraagt het jaarresultaat € 1.656.000; in de begroting voor 2009 is een jaarresultaat van € 1.334.000 voorzien. Het verschil tussen het 'jaarresultaat' en de raming in de begroting 2009 (€ 0,3 mln) is voornamelijk het gevolg van het hogere huuropbrengsten (€ 0,4 mln.).

Bij het opstellen van de begroting 2009 is daarbij uitgegaan van diverse investeringen in nieuwbouwprojecten en de daaraan gekoppelde financieringslasten in het jaar 2009. De start van deze nieuwbouwprojecten is uitgesteld of verschoven waardoor ook de investeringen en de daaraan gekoppelde financieringslasten zijn verschoven naar een later tijdstip. Ook is nu in de jaarrekening 2009 de verkoop van 48 woningen Juliahof al administratief verwerkt; terwijl deze activiteit niet in de ramingen voor de bedrijfsbegroting 2009 waren verwerkt. De mee- en tegenvallers en de administratieve verslaglegging van de verkoop 48 woningen Juliahofoting hebben uiteindelijk geleid tot een hoger jaarresultaat (voor belastingen) dan geraamd.

Solvabiliteit

De kredietwaardigheid van een onderneming wordt gewoonlijk bepaald aan de hand van de solvabiliteit. Met behulp van dit kengetal kan vastgesteld worden in hoeverre een onderneming op termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Solvabiliteit wordt veelal gedefinieerd als een percentage dat de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal weergeeft. Wonen Wateringen hanteert beleidsmatig een minimum solvabiliteitspercentage van 10%.

In 2009 bedraagt de solvabiliteit 17,3 % (2008: 19,2%). In de meerjarenramingen 2010-2014 is de verwachting dat de solvabiliteit in 2014 24% zal bedragen.

Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft naast de solvabiliteit een indicatie of een onderneming op termijn overlevingskansen heeft. In 2009 is de rentabiliteit van het eigen vermogen 6,9% (2008: 6,8%) en de rentabiliteit van het totale vermogen 4,3% (2008: 4,8%).



Liquiditeit

De mate waarin een onderneming in staat is aan de betalingsverplichtingen op korte termijn te voldoen, wordt bepaald aan de hand van het liquiditeitspercentage. De liquiditeit wordt vaak aangegeven door middel van de current ratio. Dit verhoudingsgetal wordt berekend door het totaal bedrag aan vlottende activa te delen door het totaal bedrag aan schulden op korte termijn. In 2009 bedraagt de current ratio 0,36(2008: 0,12).

Wonen Wateringen tracht de liquiditeitspositie daar waar mogelijk te optimaliseren. Daarvoor wordt periodiek een geactualiseerde liquiditeitsprognose opgesteld voor minimaal 12 maanden. Ter afdekking van eventuele tijdelijke liquiditeitstekorten is een kredietfaciliteit van € 6,4 mln. bij de Bank Nederlandse Gemeenten overeengekomen, waarvan in 2009 ook gebruik is gemaakt.

Renterisicobeheer

Het rentemanagement van Wonen Wateringen is gebaseerd op de uitgangspunten van het Financieel statuut en is primair gericht op het stabiliseren van de bedrijfsresultaten in de toekomst en op de bescherming van het eigen vermogen. Wonen Wateringen streeft daarnaast naar minimalisering van de vermogenskosten.

Financieringsbeleid

Het financierings- en beleggingsbeleid heeft Wonen Wateringen uitgewerkt en vastgelegd in een Treasurystatuut. In de eerste maanden van 2010 is het Treasurystatuut herijkt en opnieuw opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Voor de korte termijn is in het eerste kwartaal 2009 een Treasury jaarplan vastgesteld.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW / Centraal Fonds Volkshuisvesting CFV

Op grond van het BBSH beoordeelt het WSW en het CVF jaarlijks middels een onderzoek de financiële positie van Wonen Wateringen en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Dit gebeurt aan de hand van de jaarrekening van het voorgaande jaar en de ingediende prognosegegevens over de periode van 2009 t/m 2014. Uit de ontvangen beoordeling van het WSW blijkt dat Wonen Wateringen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid die door deze instelling gesteld wordt, zodoende kan Wonen Wateringen op reguliere wijze gebruik maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW.

Op basis van de ingediende informatie over het verslagjaar 2008 concludeert het Centraal Fonds Volkshuisvesting dat het vermogen op balansdatum 31 december 2008 groter is dan het



voor Wonen Wateringen vastgestelde risicobedrag hetgeen tot het oordeel 'voldoende solvabiliteit' leidt.

Op basis van de ingediende prognosegegevens over de periode 2009 t/m 2014 concludeert het fonds dat de voorgenomen activiteiten de continuïteit op korte termijn in gevaar kunnen brengen, hetgeen tot een 'B-continuïteitsoordeel' heeft geleid. Door aanpassing van het strategisch voorbeleid en enkele andere maatregelen kent de financiële positie inmiddels weer een gezond uitgangspunt en wordt Wonen Wateringen weer als een A-corporatie aangemerkt.

De minister van WWI heeft het CFV gevraagd de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken uit te voeren. Met deze bijzondere projectsteunheffing ('Vogelaar-heffing') worden additionele inspanningen van corporaties in de 40 wijken ondersteund. De hoogte van de heffing per corporatie wordt bepaald door twee componenten te weten: een bedrag per woon-gelegenheid en de WOZ waarde van de woongeleggenheid van de corporatie met als peildatum 31 december 2008. De heffing is in oktober 2009 ontvangen voor een totaal van € 115.000,00.

Beleggingsbeleid

Wonen Wateringen gaat zorgvuldig en voorzichtig te werk bij het beleggen van de bij de corporatie beschikbare middelen. Hoofddoel van het beleggingsmanagement is niet het behalen van een maximaal, maar een zo gunstig mogelijk rendement op overtollige liquide middelen tegen aanvaardbare risico's, waarbij de hoofdsommen in ieder geval geen risico lopen. De volgende beleggingscategorieën worden aanvaardbaar geacht:

korte termijn < 1 jaar	middellange termijn 1 tot 5 jaar	lange termijn > 5 jaar
rekening courant	spaarrekeningen	Mediumterm Notes
spaarrekeningen	(termijn) deposito's	aandelenfondsen
(termijn) deposito's	Mediumterm Notes	obligaties
interne financiering	interne financiering	interne financiering

Deposito's worden uitsluitend gevestigd bij door de Nederlandse Bank gecontroleerde instellingen. Ter vermindering van valutarisico's wordt belegd in in Euro gestelde Mediumterm Notes. Aandeelachtige beleggingen dienen minimaal de hoofdsom te garanderen.

Deelnemingen

Anticiperend op het vervallen van de fiscale vrijstellingen en inspeliend op de te verwachten wijzigingen in het BBSH heeft Wonen Wateringen eind 2003 besloten de commerciële activiteiten waar mogelijk onder te brengen in afzonderlijke ondernemingen. Daartoe is een



ondernemingsstructuur opgezet, waarbinnen vennootschappen de niet-kernactiviteiten uitvoeren. Door de juridische vormgeving en opzet van de structuur is de zeggenschap en het toezicht van de corporatie op deze ondernemingen en hun activiteiten duurzaam verzekerd. Bij het vervallen van de partiële vrijstelling voor vennootschapsbelasting is het (administratieve) onderscheid tussen kernactiviteiten en niet-kernactiviteiten niet langer opportuun. Eind 2008 is het onroerend goed en zijn de activiteiten van de ondernemingen overgedragen aan de toegelaten instelling (stichting).

Agora BV (50% deelneming) is een werkmaatschappij van Wonen Wateringen en van Mierlo bouwmaatschappij BV. De onderneming is opgericht rond de gezamenlijke ontwikkeling van het nieuwbouwproject Mariënhove te Kwintseul. Na de voltooiing van dit project in 2003 zijn in de onderneming géén activiteiten ontplooid.

In onderstaand overzicht enkele financiële kengetallen van de ondernemingen (deelnemingen) per ultimo 2008. De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. In 2009 zijn in de ondernemingen geen activiteiten uitgevoerd en is er derhalve ook geen sprake van een resultaat over 2009. In de jaarrekening 2009 wordt er dan ook geen geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd.

onderneming	deelneming	resultaat 2008 vóór belasting	aandelen kapitaal	agioreserve	rekening-courant verhouding met TI
WCW Holding	100%	€ 36.832	€ 18.000	€ 850.000	€ 821.711
WCW Vastgoedbeheer	100%	€ 22.944 -/-	€ 18.000		€ 8.320
WCW Projecten	100%	€ 2.265	€ 18.000		
Agora BV	50%	€ 7.306 -/-	€ 18.400		€ 57.956

Externe controle

De controlewerkzaamheden over het boekjaar 2009 zijn door de Raad van Commissarissen opgedragen aan Deloitte accountants. Aan de opdrachtverlening is een selectieprocedure voorafgegaan. Aan de procedure hebben drie bureau's deelgenomen.

De accountantsverklaring vindt u elders in dit jaarverslag.



Risicoparagraaf

Wonen Wateringen opereert financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid houdt in dat op een verantwoorde manier met onze middelen moet worden omgegaan.

In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die ervoor getroffen zijn.

Administratieve organisatie-interne controle risico's

Het gaat hierbij om risico's van onbetrouwbare informatie voorziening als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle. Met betrekking tot deze risico's zijn bij Wonen Wateringen de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- voor al het personeel zijn functie- (en deels ook taak-) omschrijvingen aanwezig
- de procuratie is vastgelegd
- er zijn actuele beschrijvingen aanwezig van bestaande procedures
- er is een management informatiesysteem
- er is een integriteitscode / interne gedragscode
- er is een procedure Klokkenluiderregeling
- er is een protocol 'Omgaan met agressie in de werksituatie'

Woningmarktrisico's

De woningmarktrisico's betreffen vooral de risico's van structurele leegstand als gevolg van een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. Van oudsher is het woningbestand van Wonen Wateringen gesitueerd op goed in de lokale en regionale markt liggende locaties. Uitgangspunt bij nieuwbouw of het verwerven van woningen van derden is primair, dat de locatie goed moet zijn. Structurele leegstand is voor de corporatie een onbekend fenomeen.

Om de woningmarktrisico's te beheersen wordt door Wonen Wateringen gebruik gemaakt van:

- een systeem om via regelmatige bewonersonderzoeken te tevredenheid en verhuurbaarheid te bewaken
- monitoring van de gegevens inzake vraag en aanbod in de regio, de gemeente Westland en de kernen Kwintsheul en Wateringen, die via het woonruimteverdelingssysteem beschikbaar zijn.
- een regionaal inzicht in de woningbehoefte op basis van eigen onderzoek en/of documenten van de gemeente Westland, waaronder Woningbouwmonitor.



Er is geen per complex gedetailleerd meerjaren huurbeleidsplan aanwezig. Dit zal aandacht krijgen als het Huurbeleid van het ministerie van VROM daartoe aanleiding en mogelijkheid geeft. Vooralsnog wordt volstaan met een aanname voor de gemiddelde huurstijging gedurende de komende tien jaar.

Van verkoop van huurwoningen is in de afgelopen jaren in beperkte mate sprake geweest. De verkoop van woningen zoals die wordt voorzien hebben primair een volkshuisvestelijk oogmerk (slaagkans koopstarters verhogen).

Financiële risico's

Alle activiteiten en plannen van Wonen Wateringen worden vertaald in een Integrale Financiële Meerjarenprognose. Jaarlijks wordt deze meerjaren begroting uitgewerkt over een periode van 5 jaar. De realisatie wordt bewaakt via de jaarlijkse verantwoordingsstukken.

De belangrijkste financiële risico's betreffen het niet kunnen waarborgen van de financiële continuïteit van de stichting alsmede het financierings- en liquiditeitsrisico.

Om deze risico's voldoende te kunnen beheersen zijn ondermeer de volgende maatregelen getroffen:

- het definiëren van een minimale solvabiliteitseis van 10% waarop het beleid wordt afgestemd en het waarborgen hiervan door te beschikken over een beleidsplan.
- het rente risico wordt gelimiteerd door jaarlijks als plafond de WSW norm van 15% te hanteren
- het voorzien in een meerjarenbegroting
- het hanteren van een liquiditeitsprognose
- het hanteren van een treasury statuut ten behoeve van alle treasury activiteiten
- het hanteren van een leningen vervalkalender
- het bewaken en analyseren van de huurachterstanden
- het jaarlijks actualiseren van de verzekeringsportefeuille (opstal en bedrijfsactiviteiten)

Onderhoudrisico's

Het gaat hierbij onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woningbezit en/of de marktontwikkelingen.

Ter beheersing van deze risico's:

- beschikt de corporatie over een systeem voor strategisch voorraadbeheer dat in 2010 geactualiseerd wordt
- is de technische staat in beeld gebracht en een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld
- wordt jaarlijks de (meerjaren)onderhoudsbegroting geactualiseerd waarin alle te nemen maatregelen voor het woningbezit zijn/worden verwerkt
- wordt de woningcartotheek van het woningbezit continue actueel gehouden



Projectrisico's

Gelet op de toenemende complexiteit bij projectontwikkeling worden de risico's bij nieuwbouwprojecten groter. De resultaatontwikkeling wordt in belangrijke mate bepaald door de omvang van de niet te activeren investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Deze risico's worden door Wonen Wateringen vooral beheerst door het opstellen van voorcalculaties. De projecten worden intern bewaakt aan de hand van de voortgangsrapportage. Door Wonen Wateringen wordt veel tijd geïnvesteerd in de planvoorbereiding teneinde tijdens de realisatie van het nieuwbouwproject zo veel mogelijk verrassingen te voorkomen.

Voor alle nieuwbouwprojecten geldt dat het IFEC is toegepast (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd). Dit wil zeggen dat wanneer een nieuwbouwproject daadwerkelijk concreet gaat worden voor de corporatie en dat er intern middels het uitwerken van calculaties, opmaken van een exploitatiebegroting de mogelijke financiële risico's in kaart zijn gebracht het intern geformaliseerd kan worden. Daarna zal het extern gecommuniceerd gaan worden middels een aanvraag bouwvergunning bij de gemeente, verwerking van het project in de financiële meerjarenbegroting, het aantrekken van een financiering bij banken en uiteindelijk de vermelding van het project in het jaarverslag.

Fiscale risico's

Hierbij gaat het om de risico's van het niet naleven van de regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. Gelet op het toenemende fiscale regime waar corporaties mee te maken krijgen wordt in een vroeg stadium inzicht gezocht omtrent de diverse fiscale aspecten. Om deze risico's voor Wonen Wateringen te beperken wordt gebruik gemaakt van externe expertise.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat Wonen Wateringen zich bewust is van de hierboven genoemde risico's en dat er in belangrijke mate reeds maatregelen getroffen zijn om mogelijke risico's te vermijden dan wel te beheersen. De risicoafweging en de verantwoording daarover is voor het management en de interne toezichthouders vanuit de good governance gedachte een steeds belangrijker rapportage onderdeel.



Organisatie

Raad van Commissarissen

Ultimo 2009 bestaat de Raad van Commissarissen van Wonen Wateringen uit vijf leden. Voor bijzonderheden omtrent de samenstelling, werkzaamheden van de Raad van Commissarissen wordt korthedshalve verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur

De corporatie wordt bestuurd door de statutaire directeur, de heer AJ van den Berg (geboren 5 april 1951). De heer Van den Berg is sinds 1998 in dienst van de corporatie.

De werkorganisatie

De organisatie is 24 uur per dag telefonisch bereikbaar. Op werkdagen is voor publiek het kantoor (Wonen Wateringen Winkel) open van 08.30 uur tot 16.30 uur, vrijdag tot 12.30 uur. Op 31 december 2009 heeft Wonen Wateringen 19 medewerkers (2008: 18). Uitgedrukt in fulltime equivalenten (fte) bestaat de totale formatie in 2009 uit 16,4 fte (2008 15,7). De organisatie wordt bewust klein en overzichtelijk gehouden. Als er op een bepaald moment sprake is van onvoldoende capaciteit of wanneer noodzakelijke kennis in een specifieke situatie ontbreekt, wordt deze ingehuurd. Ten behoeve van de directievoering en projectleiding bij nieuwbouwprojecten is een overeenkomst gesloten met Tuit bouwadvies en -management.

Naast de heer AJ van den Berg, directeur bestaat het managementteam per 31 december 2009 uit: mevrouw BM Duijvestijn, wnd hoofd Financiën, mevrouw AAA Verspeek, hoofd verhuur-/bewonerszaken en de heer B Starrenburg, hoofd van de afdeling Technisch Beheer.

De rechtspositie van de medewerkers in dienst van Wonen Wateringen is geregeld in de CAO Woondiensten. Alle medewerkers inclusief de directeur nemen deel aan de collectieve pensioenregeling voor woningcorporaties. Alle functies met uitzondering van de directeur zijn beschreven en ingedeeld volgens het Handboek functie-indeling woondiensten. Per 1 januari 2005 is het CATS functiewaarderingssysteem ingevoerd bij Wonen Wateringen.

Integriteitscode en Klokkenluiderregeling

Sinds 2007 beschikt Wonen Wateringen over een gedragscode voor het personeel in de meest ruime zin. De interne gedragscode voorziet ondermeer in regels ten aanzien van het



aannemen van geschenken. De code verbiedt medewerkers en directie geschenken van commerciële waarde aan te nemen, voordeel te geven aan derden ten koste van de corporatie of om te profiteren van zakelijke kansen die de stichting toe komen. In 2009 heeft Wonen Wateringen een 'klokkenluiderregeling' opgesteld.

Huisvesting

Wonen Wateringen is sedert 1999 gehuisvest in een representatief kantoorpand aan de Dorpskade in Wateringen. Het kantoor is goed bereikbaar en centraal gelegen op loopafstand van het grootste deel van het woningbezit.

Personeelsoverleg

Mede als gevolg van de relatief kleine formatie is het niet mogelijk medewerkers bereid te vinden om zich te kandideren als lid van de ondernemingsraad. In 2009 heeft het voltallige personeel tweemaal overleg gevoerd met de bestuurder.



Slotwoord

Wonen Wateringen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winst-oogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de regio Haaglanden. In het Volkshuisvestingsverslag is uiteengezet op welke wijze Wonen Wateringen in 2009 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten, die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is in ook 2009 geen sprake geweest. Op deze plaats mag benadrukt worden dat Wonen Wateringen zich sinds de verzelfstandiging van de corporaties in 1995 bewust uitsluitend beperkt heeft tot datgene wat behoort tot de kerntaken van een woningcorporatie. Wonen Wateringen heeft - binnen het kader van haar mogelijkheden - getracht de primaire doelgroep zo goed mogelijk te bedienen. Wonen Wateringen heeft de ter beschikking staande middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Samenwerking - zowel buiten als binnen de organisatie - is onontbeerlijk voor het goed functioneren van Wonen Wateringen. Mede dankzij goede relaties met collega-corporaties, diverse instellingen en ondernemingen is Wonen Wateringen in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting met elan uit te voeren. Heel veel werk wordt jaarlijks door een relatief kleine groep mensen verricht. Een woord van dank voor de grote inzet van alle betrokkenen is hiervoor op zijn plaats.



Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het Volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2009 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van de stichting. Op basis van deze constatering en na kennisneming van de accountantsverklaring heeft de Raad van Commissarissen de door het bestuur vastgestelde jaarstukken Jaarbericht 2009 in de vergadering van 28 juni 2010 goedgekeurd.

Bestuur

Raad van Commissarissen

AJ van den Berg

JG Kleyberg *voorzitter*

A Bom-Lemstra

BJM Beukers

HJDS Mars *vice-voorzitter*

P Pronk



Kengetallen 2005 – 2009

	2009	2008	2007	2006	2005
Gegevens woningbezit					
<i>Aantal verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen	1884	1887	1875	1874	1892
<i>Onroerende zaken niet zijnde woningen</i>					
. Winkels/Bedrijfsruimte	5	6	1	1	1
. Garages	56	56	13	13	13
. Schuren*					23
. Kinderdagverblijf	2	2			
. Werkplaatsen Emmastraat	2	2	2	2	2
. Ontmoetingsruimte Leeuwerik	1	1	1	1	
. Ontmoetingsruimte 't Baken	1	1	1		
. Ontmoetingsruimte Tolland 2	1	1			
Totaal	1952	1956	1893	1891	1931

* In 2006 zijn de schuren samengevoegd bij de woningen

Verzekerde waarde per woning 128.513 125.800 121.600 120.000 109.000

Mutaties woningbezit

Aantal woningen opgeleverd		16		26	4
Aantal aangekochte woningen					
Gele Kwikstaart 58			1		
Aantal verkochte woningen	3	3	1		
Aantal woningen gesloopt				44	
Ontmoetingsruimte 't Baken			1		
Ontmoetingsruimte Leeuwerik				1	
Correctie voorgaande jaren	1		1		
Aantal garages gekocht		43			
Aantal bedrijfsruimten gekocht	1	4			
Aantal bedrijfsruimten verkocht	1				
Aantal kinderdagverblijven gekocht		2			
Aantal ontmoetingsruimtes gekocht		1			
Aantal garages samengevoegd bij woningen				23	



Kengetallen 2005 – 2009 (vervolg)

	2009	2008	2007	2006	2005
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>					
Goedkoop (<357,37)	270	279	278	300	355
Betaalbaar (357,37 – 548,18)	1302	1297	1261	1277	1286
Duur (> 548,18)	312	312	336	295	251
Kwaliteit					
Aantal reparatie verzoeken per woning	1,66	1,77	1,91	2,07	2,15
Onderhoudskosten per woning:					
Planmatig onderhoud	627	552	960	322	808
Niet planmatig onderhoud*	667	767	881	647	613
Totaal kosten per woning	1294	1319	1841	969	1421
* inclusief loonkosten td					
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddeld aantal punten	141	132	131	132	130
Gemiddelde netto huurprijs	476	452	442	435	416
Verhuren van woningen					
Mutatiegraad	6%	5%	7%	7%	5,2%
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,12%	1,42%	1,80%	1,78%	1,79 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,88%	0,63%	0,69%	0,59%	0,43 %
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	17,4	19,2	18,9	19,7	13,0
Liquiditeit	0,4	0,1	0,6	0,8	0,3
Rentabiliteit eigen vermogen in %	6,9	6,8	3,18	25,8	-3,2
Rente vreemd vermogen in %	4,2	4,9	5,0	5,0	5,0
Rentabiliteit totaal vermogen in %	4,3	4,7	4,3	8,9	3,1
Interne financiering per woning t/m 2005 incl. aangegane verplichtingen	11.901	12.088	7.989	6.455	9.735



Kengetallen 2005 – 2009 (vervolg)

	2009	2008	2007	2006	2005
Balans en Winst- en Verliesrekening					
Eigen vermogen per woning	10.001	9.287	8.719	8.449	6.201
Totaal opbrengsten per woning	6.963	5.736	5.600	5.292	5.177
Kapitaalslasten per woning	2.385	2.179	2.124	2.087	2.086
Resultaat per woning	694	633	277	2.182	-197

Personeelsbezetting

Aantal formatieplaatsen gesplitst naar activiteiten

Verhuur/bewonerszaken	3,9	3,4	3,6	2,2	2,1
Financieel economische zaken	2,5	2,3	2,7	2,7	2,7
Pr en Communicatie	1,0	1,0	0,7	0,7	
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Technische dienst incl. adm/td	8,0	8,0	7,0	7,0	7,7
Nieuwbouw			1,0	1,0	1,0
Nevenexploitaties/leveringen en diensten	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Totaal aantal personeelsleden	19	18	19	18	18
Totaal fte's per 1000 woningen	8,72	8,31	8,59	7,84	7,72



Financieel verslag 2009

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen stichting Wonen Wateringen
in haar vergadering van 28 juni 2010.



Balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming)

(bedragen in € 1.000)

Activa	31.12.09	31.12.08
Materiële vaste activa		
. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	88.512	80.093
. Onroerende zaken in ontwikkeling	14.617	8.730
. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	689	761
Totaal materiële vaste activa	103.818	89.584
Financiële vaste activa		
. BWS subsidie	5	191
. Deelnemingen	828	828
. Actieve latentie	1.547	0
Totaal financiële vaste activa	2.380	1.019
Vlottende activa		
. Voorraden	238	127
. Onderhanden projecten	618	228
. Vorderingen		
Huurdebiteuren	121	229
Gemeente Westland	19	12
Belastingen	523	0
Overige vorderingen	566	23
Overlopende activa	125	189
Totaal vorderingen	1.354	453
. Liquide middelen	182	66
Totaal vlottende activa	2.392	874
Totaal generaal	108.590	91.477



Balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming)

(bedragen in € 1.000)

Passiva	31.12.09	31.12.08
Eigen vermogen		
. Overige reserves	18.842	17.533
Voorzieningen		
. Passieve latentie	1.665	0
Langlopende schulden		
. Leningen kredietinstellingen	81.396	66.762
Kortlopende schulden		
. Schulden aan leveranciers	2.431	443
. Belastingen, premies sociale verzekeringen	473	588
. Schulden aan groepsmaatschappijen	803	830
. Schulden aan kredietinstellingen	766	3.332
. Overlopende passiva	2.214	1.989
Totaal kortlopende schulden	6.687	7.182
Totaal generaal	108.590	91.477



Winst- en verliesrekening 2009

(bedragen in € 1.000)

	2009	2008
Bedrijfsopbrengsten		
. Huren	10.759	10.115
. Vergoedingen	395	381
. Bijdragen	0	14
. Opbrengsten verkopen	1.796	275
. Overige bedrijfsopbrengsten	169	50
Totaal bedrijfsopbrengsten	13.119	10.835
Bedrijfslasten		
. Afschrijving op materiële vaste activa	1.630	1.135
. Overige waardeveranderingen	0	0
. Lonen en salarissen	778	691
. Sociale lasten	89	86
. Pensioenlasten	139	132
. Lasten onderhoud	2.144	2.241
. Gerealiseerde projectkosten nieuwbouw	1.330	0
. Uitgaven t.b.v. leefbaarheid	282	33
. Overige bedrijfslasten	2.007	1.917
Totaal bedrijfslasten	8.399	6.235
Bedrijfsresultaat	4.720	4.600
. Rentebaten	61	441
. Rentelasten	3.411	3.349
. Opbrengsten uit deelnemingen	0	12
Jaarresultaat voor belastingen	1.370	1.704
. belastingen	62	508
Jaarresultaat na belastingen	1.308	1.196



Kasstroomoverzicht (vlg. indirecte methode)

bedragen in €1.000

	2009	2008
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatieresultaat voor toegerekende rente	4.720	4.612
Aanpassingen voor:		
. afschrijvingen	1.581	1.297
. mutatie voorraden	-111	4
. mutatie onderhanden projecten	-618	
. mutatie vorderingen	-378	4.380
. mutatie kortlopende schulden	2.071	1.279
Te betalen vennootschapsbelasting	-466	-508
Ontvangen rente	61	441
Betaalde rente	-3.411	-3.349
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.449	8.156
Investeringsactiviteiten		
Investerings in mat.vaste activa in ontwikkeling	-15.750	-4.402
Investerings mat. vaste activa in exploitatie	-411	-9.881
Desinvesteringen mat. vaste activa in exploitatie	608	
Inventaris	-34	-13
Afname financiële vaste activa	186	3.484
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.401	-10.812
Financieringsactiviteiten		
Ontvangen nieuwe leningen	19.500	10.000
Aflossing langlopende schulden algeheel	-4.538	-4.538
Aflossing langlopende schulden regulier	-328	-314
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.634	5.148
Netto kasstroom	2.682	2.492
Liquide middelen begin boekjaar	-3.266	-5.758
Liquide middelen einde boekjaar	-584	-3.266
Mutatie liquide middelen	2.682	2.492



Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en passiva evenals de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde tenzij anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Bij het samenstellen van de balans en winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn aangehouden. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Voor de indeling en de presentatie van de in deze Jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model van de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

Schattingswijziging

Als onderdeel van de actualisatie van het voorraadbeleid is in 2009 de complexindeling aangepast. Tot dusverre is uitgegaan van de één-complexgedachte. In 2009 is het aantal complexen gesteld op twee, waarbij rekening is gehouden met de verschillende kernen waar het bezit is gelegen en de uiteindelijke grootte van de clusters (kastroomgenererende eenheden). De complexindeling sluit aan bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van Wonen Wateringen. Voor het resultaat betekent dit voor 2009 dat er geen afwaarderingen plaats moeten vinden als gevolg van minimumwaarderingregel. Deze schattingswijziging heeft geen effect op het resultaat. Op basis van de oude complexindeling zou voor 2009 evenmin een afwaardering plaats hebben gevonden.

Stelselwijziging

Met ingang van het verslagjaar is een geactualiseerde RJ 221 van toepassing. De belangrijkste consequentie is dat met ingang van 2009 projecten die nog niet in opdracht van derden in ontwikkeling zijn verwerkt, gewaardeerd worden overeenkomstig RJ 220 'Voorraden'. Doordat in 2009 sprake is van een geactualiseerde RJ 221 is sprake van een stelselwijziging in 2009. Dit betekent dat de verwerking en toelichting van de effecten van de nieuwe RJ 221 plaats heeft gevonden overeenkomstig RJ 140 'Stelselwijzigingen'.



De stelselwijziging is retrospectief verwerkt. De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn aangepast aan de gewijzigde grondslag. Het cumulatieve effect op het eigen vermogen is nihil.

Consolidatie

Met ingang van de jaarrekening 2009 wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2008 werd de directe deelneming WCW Holding BV en indirecte deelnemingen WCW Projecten BV en WCW Vastgoedbeheer BV geconsolideerd. In 2008 hebben deze ondernemingen hun activiteiten gestaakt. Omdat de meerderheidsdeelneming en indirecte deelnemingen nu afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn wordt geen geconsolideerde jaarrekening samengesteld.

Balanswaardering

Materiële vaste activa

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen en de eventuele onrendabele investeringen worden benoemd bij de 'Niet in de balans opgenomen informatie' op het moment in het jaar dat de opdracht tot bouwkundige realisatie van het plan daadwerkelijk is verstrekt.

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De indeling in complexen houdt rekening met de verschillende kernen waar het bezit is gelegen en de uiteindelijke grootte van de clusters (kasstroomgenererende eenheden). De complexindeling sluit aan bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van Wonen Wateringen. (zie ook onder 'Schattingswijziging'- pagina 47). De woningen met daarbij behorende installaties, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, dan wel tegen lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtair systeem. Bij na- investeringen worden alleen kosten geactiveerd, wanneer deze kosten leiden tot een uitbreiding van de capaciteit, verlenging van de gebruiksduur, toename van de restwaarde of die een gevolg zijn van wettelijke verplichtingen.

Waardering grond

De grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en blijft gedurende de exploitatieperiode gehandhaafd.



De onroerende zaken in ontwikkeling

Investerings die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten, waarvoor de feitelijke verplichting (in de vorm van een aannemingsovereenkomst) dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, zijn beoordeeld of en in hoeverre het project als een verlieslatend contract kan worden aangemerkt. Een verlieslatend contract wil zeggen dat de bedrijfswaarde van de te exploiteren woning lager is dan de boekwaarde. In relatie met de waarderingsgrondslag historische kostprijs wordt een voorziening getroffen voor het verschil tussen de lagere bedrijfswaarde en de boekwaarde van het verlieslatend contract. De voorziening wordt opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen. De projectkosten worden pas geactiveerd nadat de voorziening onrendabele investeringen voor dat bouwproject nihil is.

De bedrijfswaarde per 1 januari 2010 wordt gevormd door de contante waarde van het saldo van de kasstromen verbonden met de toekomstige inkomsten en uitgaven over de geschatte resterende economische levensduur van de investering inclusief de 'netto' waarde van de grond. De 'netto'-waarde van de grond is gebaseerd op de huidige waarde van de grond berekend op basis van het grondbeleid van Gemeente Westland, verminderd met de kosten voor sloop, kosten voor uitplaatsing en bouwrijp maken van de grond met een disconteringspercentage van 6%.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

. Huurontwikkeling 2010	1,20%
. Huurontwikkeling 2011	2,50%
. Huurontwikkeling 2012	2,50%
. Huurontwikkeling 2013	2,50%
. Huurontwikkeling 2014	2,50%
. Jaarlijkse lastenontwikkeling	2,50%
. Jaarlijkse onderhoudslasten planmatig onderhoud	2,50%
. Jaarlijkse onderhoudslasten niet planmatig onderhoud	2,50%
. Disconteringsvoet	6,00%

De bedrijfswaardeberekening is gebaseerd op het 'going-concern' principe. In de berekeningen zijn de resultaten van het verkoopbeleid zoals dat in 2009 is vastgesteld (nog) niet verwerkt. Verwerking daarvan zal plaatsvinden in 2010 ná actualisering en vaststelling van het strategisch voorraadbeheerplan.

De bedrijfswaardeberekening heeft geen aanleiding gegeven tot het op complexniveau verlagen van de boekwaarde.

'Complex Kwintshoek' heeft een positief verschil bedrijfswaarde versus boekwaarde van 3,7 mln. 'Complex Wateringen' heeft een positief verschil tussen bedrijfswaarde en boekwaarde



van 18,6 mln, terwijl het deel van de niet te activeren stichtingskosten van de 'nieuwbouw in aanbouw' in dit complex vooralsnog wordt geraamd op € 5,8 mln.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidie

Waardering van de te vorderen BWS-subsidie vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Deelnemingen

De (directe en indirecte) deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde.

Belastinglatentie vennootschapsbelasting

Latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de vaste activa en de fiscale boekwaarden van die posten. Latente belastingvorderingen worden berekend per fiscale eenheid, tegen de belastingtarieven vastgesteld op de balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde. De contante waarde van de latente belastingen is berekend uitgaande van een rekenrente na belasting (netto rente) van 3,39%. Volgens de richtlijnen voor de jaarverslaggeving dient de nominale waarde van de latentie te worden toegelicht in de jaarrekening. De nominale waarde van de actieve latenties bedraagt per balansdatum € 0,7 miljoen. De nominale waarde van de passieve latenties bedraagt € 1,9 miljoen. Voor het bepalen van de latentie zijn de materiële vaste activa in 4 categorieën ingedeeld

- 1 Bezit bestemd voor doorexplotatie
- 2 Bezit bestemd voor sloop zonder herbouw
- 3 Bezit bestemd voor sloop met herbouw
- 4 Bezit bestemd voor verkoop zonder voorwaarden

1. Bezit bestemd voor doorexplotatie

Bij het bezit bestemd voor doorexplotatie is het onduidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.



2. Bezit bestemd voor sloop zonder herbouw

Bij dit bezit is meestal niet geheel duidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

3. Bezit bestemd voor sloop met herbouw

Bij het bezit bestemd voor sloop met herbouw is nog niet zeker wat teruggebouwd gaat worden en hiermee onzeker wat de verrekenbaarheid is van de actieve latentie in de toekomst. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

4. Bezit bestemd voor verkoop zonder voorwaarden

De latentie met betrekking tot het bezit bestemd voor de verkoop zonder voorwaarden is gebaseerd op het door het bestuur vastgestelde verkoopprogramma voor de komende 5 jaar.

Latentie voor de leningen

De latentie die voortvloeit uit het verschil tussen de nominale waarde en de fiscale waarde van de opgenomen en uitstaande leningen wordt gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende looptijd per lening. Hierbij is ervan uitgegaan dat amortisatie van het fiscale agio en disagio lineair plaatsvindt.

Vorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen is gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen.

Voorraad koopwoningen

De voorraad koopwoningen bestaat uit onverkochte, wel en niet opgeleverde, koopwoningen en zijn conform RJ 220 'Vorraden' gewaardeerd tegen voortbrengingskosten gecorrigeerd voor eventuele waardeverminderingen. Voor de nog niet verkochte woningen die wel in ontwikkeling en/of in aanbouw zijn, vindt er geen verantwoording van de kosten en opbrengsten plaats in de winst- en verliesrekening.

Onderhanden projecten

De presentatie van de onderhanden projecten vindt plaats conform de richtlijnen van de Jaarverslaggeving (richtlijn RJ 645).

Voor onderhanden projecten is hierin aangegeven dat de specifieke richtlijn RJ 221 "Onderhanden projecten in opdracht van derden" van toepassing is. De waardering vindt plaats tegen voortbrengingskosten verminderd met gedeclareerde termijnen en eventuele afwaarderingen voor verwachte verliezen. De verantwoording van opbrengsten en kosten vindt plaats volgens de percentage of completion method naar rato van de verkochte eenheden



gerelateerd tot de totale te verwachten opbrengsten en de fysieke voortgang. De bestede kosten voor de verkochte woningen worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "lasten onderhanden projecten".

Pensioenvoorziening

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde-pensioenregeling. De corporatie heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Het SPW heeft geen objectieve sleutel voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in positieve of negatieve risico's aan de aangesloten werkgevers.

Voorziening onrendabele investeringen

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten en herstructureringsprojecten, waarvoor de feitelijke verplichtingen (aannemingsovereenkomst) dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre het project als een verlieslatend contract kan worden aangemerkt. Wanneer de bedrijfswaarde van het project lager is dan de boekwaarde, dan wordt een voorziening voor deze onrendabele investering gevormd. Als gevolg van de keuze van de waarderinggrondslag historische kostprijs wordt slechts een voorziening getroffen wanneer het complex (kasstroom genererende eenheid), waartoe de nieuw te bouwen woning behoort geen ruimte biedt om de onrendabele top te dekken. De projectkosten komen bij aanvang van het project eerst ten laste van het in de voorziening opgenomen project. Wanneer de voorziening onrendabele investeringen voor dat project nihil is, vindt activering van de projectkosten plaats onder materiele activa in ontwikkeling.



Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Opbrengst verkopen

Dit betreft de netto verkoopopbrengst van verkochte woningen.

Overige waardeveranderingen

Hieronder wordt het verschil tussen de boekwaarde en de lagere bedrijfswaarde verantwoord als deze duurzaam is.

Lasten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud evenals de kosten van het planmatig onderhoud. Het jaarlijks terugkerend onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden, de kosten van materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, etc.

Rente baten

Onder rentebaten zijn verantwoord de rente over de te vorderen BWS subsidie evenals de rente op overige vorderingen en de ontvangen rente over de liquide middelen.



Rente lasten

Deze post bestaat uit de betaalde rente over de opgenomen leningen, betaalde rente op liquide middelen en de rente op overige schulden.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die als uitzonderlijk kunnen worden beschouwd.

Belastingen

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. Voor een toelichting op de belastingplicht wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen en de toelichting op de Winst- en verliesrekening.

Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder de overige schulden voorkomende verplichtingen.



wonen wateringen



Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.



Toelichting op de balans

(bedragen in € 1.000)

Activa	2009	2008
Materiële vaste activa		
. Onroerende zaken in exploitatie	88.512	80.093
. Onroerende zaken in ontwikkeling	14.617	8.730
. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	689	761
	103.818	89.584

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Woningen en woon- gebouwen	onr zaken niet zijnde woningen	overigen zaken	totaal
Saldo 1 januari 2009				
. Aanschaf	86.132	7.421	273	93.826
. Cumulatieve afschrijving	-13.347	-264	-122	-13.733
Saldo	72.785	7.157	151	80.093
<i>Mutaties</i>				
. Investerings	9.934	340		10.274
. Desinvesteringen	-182	-426		-608
. Overb. van onderh.projecten	228			228
. Correctie afschrijvingen	19	12		31
. Afschrijvingen	-1.368	-128	-10	-1.506
Totaal mutaties	8.631	-202	-10	8.419
<i>Totaal onroerende zaken in exploitatie</i>				
. Aanschafwaarde	95.633	7.335	273	103.241
. Cumulatieve afschrijving	-14.217	-380	-132	-14.729
Boekwaarde 31.12.09	81.416	6.955	141	88.512

Woningen geclassificeerd voor verkoop

Voor 2010 zijn 15 woningen geclassificeerd voor verkoop. De opbrengst is geraamd op ca. € 2.550.000 met een boekwaarde van ca. € 1.221.000. Voor 2011 en volgende jaren zijn 5 woningen per jaar geclassificeerd voor verkoop.



Bedrijfswaarde

Het verschil tussen de contante waarden van de geraamde inkomsten en uitgaven tot einde exploitatie bedraagt € 94,3 mln. De 'netto'-waarde van de grond wordt geraamd op € 16,5 mln. De rentabiliteitswaarde correctie is € 5,3 mln. De bedrijfswaarde bedraagt derhalve € 116,1 mln. De boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is € 88,5 mln.

De bedrijfswaarde eind 2008 (exclusief de rw-correctie) bedraagt € 85,0 mln. De bedrijfswaarde eind 2009 (exclusief de rw-correctie) bedraagt € 110,8 mln. De mutatie ad € 25,8 mln. kan als volgt worden gespecificeerd:

. Saldo per 1 januari 2009	85,0 mln
Correctie vogelaarheffing	1,3 mln
Gecorrigeerd saldo 1 januari 2009	86,3 mln
. Jaarresultaat:	
Effect contante waarde en restant levensduur	-3,8 mln
. aanpassing van beleidsparameters en uitgangspunten:	
In de huurprijscomponent	12,5 mln
Onderhoudslasten verlaging	6,2 mln
Overige lasten verhoging	-2,5 mln
Aanpassing levensduur	12,9 mln
Restwaarde grond	-1,2 mln
Aankoop bezit (bedrijfspannen)	0,2 mln
Voorgenomen sloop	0,2 mln
. Saldo per 31 december 2009 (exclusief rw-correctie)	110,8 mln
. Rentabiliteitswaardecorrectie:	
Invloed nieuwe leningen	2,1 mln
Aflossingen	3,2 mln
. Bedrijfswaarde per 31 december 2009	116,1 mln

In 2009 zijn er beleidsparameters en uitgangspunten voor de bedrijfswaarde berekening aangepast ten opzichte van de bedrijfswaarde berekening van 2008. Dat heeft voornamelijk gevolgen voor mutatie in de huur, onderhoud en levensduur. De stijging van de huur heeft vooral te maken door de aanpassing van de parameters en de huurharmonisatie ineens. Doordat in 2009 het hele woning bezit is geïnventariseerd, is de meerjarenonderhoudsbegroting aangepast en dat blijkt een positieve uitwerking te hebben op de bedrijfswaarde. In 2009 is de renovatie van het Lenteblok en 60 woningen Oranjewijk afgerond, waardoor de levensduur van deze woningen zijn aangepast. Tevens is het besluit genomen om woningen met een economische levensduur korter dan 10 jaar waarvoor nog geen sloopbesluit is



vastgesteld nog 10 jaar te blijven exploiteren voor de bedrijfswaarde berekening. Door aanpassing van de levensduur wordt de bedrijfswaarde met 12,9 mln verhoogd.



Onroerende zaken in ontwikkeling

bedragen in € 1.000	saldo 1-1-2009	investering boekjaar	in expl. genomen in boekjaar	boekwaarde 31-12-2009
901/902 Lenteblok	379	3.439	3.818	0
903 Nieuwe Kwak	799	2.712	0	3.511
904 Zorgtuinderij	892	619	0	1.511
905 Juliahof 1	1.000	999	0	1.999
906 Juliahof 2	2.561	1.575	1.565*	2.571
907 Juliahof 3	776	1.820	0	2.596
908 Oranjewijk	3	4.477	4.480	0
909 Irenestraat	12	19	0	31
911 Nieuwe Hofzicht	7	84	0	91
912 Emmastraat	0	6	0	6
914 Westlandse Zoom	2.301	0	0	2.301
	8.730	15.750	9.863	14.617

*Dit betreft de grondkosten van de 48 verkoopwoningen (Bebo's) welke worden geactiveerd. De grond wordt in het kader van de "Koop- goedkoopregeling" uitgegeven in erfpacht.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

bedragen in € 1.000	inventaris	vervoer middelen	totaal
<i>Saldo 1 jan. 2009</i>			
Aanschaf	1.097	137	1.234
Cumulatief afschrijving	-391	-82	-473
Saldo	706	55	761
<i>mutaties in boekjaar</i>			
Investeringen	18	50	68
Desinvesteringen		-34	-34
Correctie afschrijvingen		18	18
Afschrijvingen	-91	-33	-124
Totaal mutaties	-73	1	-72
Aanschafwaarde	1.115	153	1.268
Cumulatieve afschrijvingen	-482	-97	-579
Boekwaarde 31.12.09	633	56	689



Afschrijvingsmethoden en -termijnen

De afschrijvingsmethoden en termijnen bedragen respectievelijk voor:

	tijd/wijze
. Woningen	50 annuïtair
. Liften	20 annuïtair
. CV-installaties	25 annuïtair
. Warmwatervoorzieningen	15 annuïtair
. Isolerende beglazing	20 annuïtair
. Garages	50 annuïtair
. Schuren / fietsenboxen	30 annuïtair
. Dakkapellen	35 annuïtair
. Inventaris	5/10 annuïtair
. Vervoermiddelen	5 annuïtair

De woningen van complex 29 (HVAT woningen) worden in overeenstemming met de geldende voorschriften afgeschreven in 40 jaar.

Verzekeringen

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De verzekerde waarde wordt jaarlijks aangepast volgens de indexclausule. Per 31 december 2009 bedraagt de verzekerde waarde € 242 mln. De vervoermiddelen zijn de eerste twee jaar all-risk verzekerd. Voor de automatiseringapparatuur en de eventuele reconstructie van de administratie zijn afzonderlijke verzekeringen afgesloten.

Grond

De grond onder alle complexen is in juridisch eigendom van Wonen Wateringen. De grond van de 48 Bebo's wordt in het kader van de "Koop-goedkoop" regeling uitgegeven in erfpacht. Wonen Wateringen blijft juridisch eigenaar van de grond.

Actuele waarde

Volgens de grondslag welke gehanteerd wordt bij de bepaling van de onroerend zaakbelasting bedraagt de actuele waarde van het totale bezit per 31 december 2009 € 397 mln (peildatum 01-01-2008).

De bedrijfswaarde (94,3 mln) vermeerderd met de restwaarde van de grond (16,5 mln) en de rentabiliteitswaarde correctie (5,3 mln) bedraagt € 116,1 mln.



Financiële vaste activa

BWS subsidie	cpl.36	cpl.37	totaal
. Begin boekjaar	179	12	191
. Rente		1	1
. Ontvangen bijdrage	179	8	187
	0	5	5

Deelnemingen

	WCW Holding BV	Agora BV	Totaal
. begin boekjaar	819	9	828
. mutaties resultaat 2009	0	0	0
	819	9	828

In onderstaand overzicht enkele financiële kengetallen van de ondernemingen (deelnemingen) per ultimo 2008. In 2009 zijn in de ondernemingen geen activiteiten uitgevoerd en is er derhalve ook geen sprake van een resultaat over 2009.

onderneming	deelneming	resultaat 2008 vóór belasting	aandelen kapitaal	agioreserve	rek-courant verhouding met TI
WCW Holding (Wateringen)	100%	€ 36.832	€ 18.000	€ 850.000	€ 821.711
WCW Vastgoedbeheer (Wateringen)	100% indirect	€ 22.944 -/-	€ 18.000		€ 8.320
WCW Projecten (Wateringen)	100% indirect	€ 2.265	€ 18.000		
Agora BV (Wateringen)	50%	€ 7.306 -/-	€ 18.400		€ 57.956

Actieve latentie

(bedragen in € 1.000)	Totaal
Stand 1-1-2009	0
Bij:	
. Mutatie latentie u.h.v. verliescompensatie	871
. Mutatie latentie u.h.v. verkopen	676
Stand 31-12-2009	1.547



VLOTTENDE ACTIVA	2009	2008
Vorraden		
Vorraden onderhoudsmaterialen		
. Saldo 1-1	127	131
. Ingekochte materialen	137	126
. Verbruik materialen	-147	-130
. Saldo 31-12	117	127
Nog niet verkochte Bebo's (4)		
. Saldo 1-1	0	0
. Mutaties boekjaar	121	0
.Saldo 31-12	121	0
Onderhanden projecten		
1 koopwoning Gele Kwikstaart		
. Saldo 1-1	228	228
. Mutaties boekjaar, overboeken naar in exploitatie	-228	0
. Saldo 31-12	0	228
44 koopwoningen Bebo's		
. Saldo 1-1	0	0
. Mutaties boekjaar	618	0
. Saldo 31-12	618	0
Vorderingen		
<i>Huurdebiteuren</i>		
Betalingsachterstand:	aantal	in € 1.000
1 maand	62	23
1 t/m 2 maanden	23	19
2 t/m 3 maanden	14	20
3 t/m 4 maanden	4	7
4 t/m 5 maanden	5	10
5 t/m 6 maanden	4	15
Vanaf 6 maanden	6	27
	118	121

De achterstand bedraagt 1,12% van de jaarhuur

Eind 2008 was de achterstand € 229.000 (1,42% van de jaarhuur)



bedragen in € 1.000

2009

2008

Vorderingen (vervolg)

Gemeente Westland

. Bijdrage aanpassing woningen 19 12

Belastingen

Stand per 1-1 0 0

. Aangepaste schatting VPB 2008 (baat) 57

. Vooruitbetaalde VPB o.b.v. voorlopige aanslag 2009 466

Stand per 31-12 523 0

Overige vorderingen

. Vooruitbetaalde pensioenpremie 13 15

. Te ontvangen diversen huurders 18

. Terug te vorderen B.T.W. 240

. Te ontvangen termijnen kopers nieuwbouw 284

. Overigen 11 8

Totaal overige vorderingen 566 23

Overlopende activa

. Rekeningcourant WCW Projecten 11

. Waarborgsom Willem III straat 88 88

. Diversen 37 90

Totaal overlopende activa **125 189**

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

. Giro 2 5

. Rabo betaalrekening 132 22

. Rabo huur 48 39

182 66

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.



bedragen in € 1.000

2009

2008

Eigen vermogen

Overige reserves

Beginsaldo 1-1

17.534

16.338

Jaarresultaat

1.308

1.196

Stand per 31-12

18.842

17.534

Voorzieningen

Passieve latentie u.h.v. leningen

Stand per 1-1

0

0

BIJ: Vorming latenties u.h.v. leningen

1.665

0

Stand per 31-12

1.665

0

Nominale waarde

1.911

0

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

81.396

66.762

Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jr

51.859

40.335

Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jr.

76.859

62.224

Leningen kredietinstellingen

. Beginsaldo

66.762

61.614

. Nieuwe leningen

19.500

10.000

. Algehele aflossing

-4.538

-4.538

. Reguliere aflossing

-328

-314

81.396

66.762

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de ultimo 2009 afgesloten leningsovereenkomsten bedraagt 4,55 %.

Het reguliere aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 343.000,00.

De leningen van de kredietinstellingen zijn verstrekt onder garantie van de gemeente dan wel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Kortlopende schulden

bedragen in € 1.000	2009	2008
Schulden aan leveranciers		
. Crediteuren algemeen	144	299
. Crediteuren onderhoud	149	128
. Crediteuren materialen	3	2
. Crediteuren nieuwbouw	2.135	0
. Stookkosten	0	14
	2.431	443
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
. Loonheffing	39	28
. Premie AAP/AP/ANW/Vut	7	0
. Premie OVP / FSOW	3	0
. Sociale lasten	12	10
. te betalen VPB		508
. BTW af te dragen	412	42
	473	588
Schulden aan groepsmaatschappijen		
. WCW Vastgoed Beheer BV	803	830
Overlopende passiva		
. Vooruit ontvangen huur	130	103
. Transitorische rente	1.864	1.833
. Te verrekenen met bewoners	17	39
. Careyn, afrekening tweede halfjaar 2009	185	
. Overigen	18	14
totaal overlopende passiva	2.214	1.989



Niet in de balans opgenomen verplichtingen

bedragen in € 1.000	2009	2008
<i>Aangegane verplichtingen</i>		
. complex 903 Vila Batista (vh De nieuwe Kwak)	1.450	254
. complex 904 Zorgtuinderij Nieuw Zuiderveld	1.180	0
. complex 905 De Schout	3.348	0
. complex 907 Vlietzicht	3.266	0
. complex 909 renovatie Irenestraat	43	0
. complex 910 Julianastraat	5	0
. complex 911 Hofzicht	68	0
. overloop onderhoud	0	106
Totaal aangegane verplichtingen	9.360	360

Voor de complexen 909 en complex 911 zijn in het voorjaar van 2010 opdrachten tot bouwkundige uitvoering verstrekt. Verwacht wordt dat het deel van de investeringskosten dat niet-geactiveerd kan worden circa € 900.000 zal bedragen.

Voorwaardelijke verplichting

Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Wonen Wateringen heeft voor de woningen als beleid om de woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop weer door te verkopen onder vergelijkbare voorwaarden. Wonen Wateringen is van mening dat, gelet op haar beleidskeuze, alle belangrijke economische voordelen en risico's bij de oorspronkelijke verkooptransactie zijn overgedragen aan de koper, waardoor verwerking van de verkoop destijds, en de toelichting van de terugkoopplicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, voldoet aan de bepalingen in bijlage 2 van de RJ 270.

Er zijn 4 woningen vanuit het bestaande bezit verkocht onder de KoopGarant-regeling. De oorspronkelijke opbrengstwaarde van deze woningen is circa € 576.000. De geboekte winst is circa € 350.000. Van de genoemde woningen staat op de balans geen teruggekochte woning die ultimo 2009 onder deze regeling in de verkoop stond. Bij geen van de verkochte woningen is een einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen. De huidige marktwaarde wordt geraamd op circa € 765.000 (WOZ-waarde).

Huurverplichting

Wonen Wateringen is voor het kantoor Dorpskade 25-27 huurverplichtingen aangegaan voor een bedrag van circa € 126.000 per jaar. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf



jaar ingaande 1 november 2000 en wordt na het verstrijken van genoemde termijn voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar. De lopende periode verstrijkt 31 oktober 2010 en zal weer worden voortgezet met een volgende periode van vijf jaar. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI).

Aankoop Willem 3 straat

Wonen Wateringen is actief in het innemen van strategische posities op (bouw)locaties waar nieuwe projecten gerealiseerd kunnen worden. In dit kader is in 2007 een koopovereenkomst gesloten voor de lokatie Willem III straat 17-19 (woning en twee bedrijfshallen).

In 2007 is één bedrijfshal in eigendom overgedragen; leveringsdatum van de andere bedrijfshal en woning is tot dusverre uitgesteld. De lokatie is gelegen in de Oranjewijk direct grenzend aan het plandeel waar de corporatie sloop-/nieuwbouwplannen in voorbereiding heeft. Naar aanleiding van volumestudies is inmiddels de conclusie getrokken dat planontwikkeling op de lokatie niet past binnen het financieel sturingskader. De kredietcrisis en de veranderingen op de woningmarkt zijn hier voor een belangrijk deel debet aan. In 2009 is de in bezit zijnde bedrijfshal verkocht.

Grondaankoop

In 2009 heeft Wonen Wateringen overeenkomsten gesloten waarbij het recht wordt verkregen in totaal 5 hectare tuinbouwgrond te verwerven. De overeenkomsten kunnen door Wonen Wateringen eenzijdig worden opgezegd tot uiterlijk 1 december 2010. Alsdan is geen vergoeding o.i.d. verschuldigd. In samenwerking met marktpartijen wordt inmiddels een bebouwingsplan opgemaakt en na overleg met onder andere gemeente zal worden bepaald of ontwikkeling van de lokatie kansrijk is; waarvan in februari 2011 dan levering van de gronden kan plaatsvinden.

Obligo WSW

De obligoverplichting naar het WSW bedraagt 3,85% van de door het WSW geborgde leningen ad. € 34.000.000, is € 1.309.000. Het WSW heeft in haar brief van 1 februari 2010 Wonen Wateringen bericht dat zij verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose geen beroep te zullen doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans van Wonen Wateringen.

Cap en Floor

27 mei 2009 is een Cap-constructie afgesloten met de BNG op een geldlening van 5 mln. Het afgesproken rentepercentage is 3,68%. De ingangsdatum is 3 juli 2009 en de einddatum is 4 juli 2016. Eveneens is op 27 mei 2009 met de BNG voor dezelfde lening een Floor-constructie afgesproken. Het afgesproken rentepercentage hiervoor is 3,00%, met dezelfde begin- en einddatum als de Cap. De betaalde premie is rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht.



Toelichting op de Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten	2009	2008
Huren		
. Te ontvangen netto-huur woningen en woongebouwen	10.386	10.078
onroerende zaken niet zijnde woningen	468	101
	10.854	10.179
. Af: huurderving		
leegstand	-88	-55
overige redenen	-7	-9
	10.759	10.115
 <i>Toelichting netto huur 2009</i>		
. huuropbrengsten voorgaande jaar	10.179	9.894
. huurverhoging per 1 juli 2009: (1 juli 2008 1,60%; 1 juli 2009 2,50%)	207	134
. woningen verkocht	-13	-16
. huurharmonisatie ineens	45	39
. nieuw in exploitatie complex 45	63	30
. Dorpskade 31 (bedrijfspan) aangekocht	127	83
. Aankoop bedrijfspannen complex 90	210	
. renovatie Lenteblok	17	
. uitbreiding isolatievoorzieningen + cv	19	15
	10.854	10.179
 <i>Huurderving overige redenen:</i>		
Overige oninbaar	9	9
	9	9

De huurderving in 2009 bedraagt 0,88% (2008 is 0,63%)



(bedragen in € 1.000)

Vergoedingen	2009	2008
. Te ontvangen vergoedingen:		
overige zaken, leveringen en diensten	432	435
te verrekenen met bewoners	-32	-48
. Af: derving wegens leegstand	-5	-6
	395	381

Bijdragen

. Jaarlijkse bijdrage inzake aanpassing woningen	0	2
. Afkoop jaarlijkse bijdrage aanpassingen	0	12
	0	14

Opbrengst verkopen

. Verkoopopbrengst	1.044	436
. Boekwaarde	-577	-154
. Verkoopkosten	-14	-7
. Opbrengst verkoop 44 Bebo's	1.343	
	1.796	275

In 2009 zijn 3 woningen en 1 bedrijfspand van het bestaand bezit verkocht (2008 3 woning) en 44 nieuwbouw woningen (Bebo's).

Overige bedrijfsopbrengsten

. Werkzaamheden t.b.v. WCW Vastgoedbeheer B.V.		8
. Vergoeding zendmasten	26	25
. Bijdrage koopwoningen cpl 16		2
. Adm./toezicht WMO-aanpassingen/schade	9	10
. Afboeking ten onrechte opgenomen kosten oud jr.	94	
. Vergoeding beheerwoningen	27	0
. Overige opbrengsten	13	5
	169	50



(bedragen in € 1.000)

Bedrijfslasten	2009	2008
Afschrijving op materiële vaste activa		
. Woningen en woongebouwen	1.082	985
. Onroerende zaken niet zijnde woningen	414	29
. Overige zaken	10	9
. Activa tdv exploitatie	124	112
	1.630	1.135
Overige waardeveranderingen		
. Onrendabele investeringen	0	0
	0	0
Lonen en salarissen		
. Personeelsleden	768	716
. Leden Raad van Commissarissen	20	19
. Ontvangen ziekengeld	-10	-44
	778	691
Sociale Lasten	89	86
Pensioenlasten	139	132
Aantal formatieplaatsen	16,3	15,7



(bedragen in € 1.000)

Lasten onderhoud	2009	2008
. Lasten klachtenonderhoud derden	537	798
. Lasten mutatie onderhoud derden	675	532
. Lasten overige exploitaties	44	114
. Lasten planmatig onderhoud derden	1.181	1.043
. Uitgevoerd door eigen TD	-293	-246
	2.144	2.241
Gerealiseerde projectkosten nieuwbouw		
. Gerealiseerde projectkosten 48 Bebo's	1.330	0
Uitgaven leefbaarheid en woonomgeving		
. Opknappen plantsoen H.Hoekstraat	262	
. Onderhoud groenvoorziening	20	33
	282	33
Overige bedrijfslasten		
. Overige personeelskosten	40	79
. Huisvestingskosten	198	188
. Bestuurskosten	14	24
. Algemene kosten	485	645
. Belasting	504	477
. Verzekeringen	92	75
. Overige directe exploitatielasten	674	429
	2.007	1.917
<i>Overige directe exploitatiekosten</i>		
. Kosten leveringen en diensten	293	281
. Kosten projectontwikkeling	47	
. Inventarisatie woningbezit Alphaplan	102	
. Bijdrageheffing wijkenaanpak (Vogelaarheffing)	115	
. Overigen	117	148
	674	429



De kosten inzake de leveringen en diensten betreffen de aan de diverse nutsbedrijven betaalde bedragen inzake de levering van gas, licht en water. Ook worden hier verantwoord de kosten van het schoonhouden van de dakgoten en de rookgas- en overige afvoerkanalen.

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Ten laste van het boekjaar 2009 komt € 17.800 voor de kosten voor onderzoek van de jaarrekening 2008 door BDO. De kosten voor onderzoek van de jaarrekening 2009 en de daarmee samenhangende rapportage's, zoals de DVI, door Deloitte Accountants B.V. komen ten laste van 2010.

Volgens de opdracht aan Deloitte zullen deze kosten € 25.000 exclusief b.t.w. bedragen.

Voor de aangifte VPB 2008 en 2009 is eveneens Deloitte ingeschakeld. De kosten hiervan zijn nog niet bekend.

Rentebaten

. Vergoeding Cascade Westlandse Zoom	57	58
. Rente te vorderen BW subsidie	4	10
. Rente overige vorderingen	0	5
. Rente lening WCW Vastgoedbeheer B.V.	0	154
. Rente lening WCW Projecten B.V. Blokkendoos	0	88
. Rente lening WCW Projecten B.V. Juliahof	0	126
	61	441

Rentelasten

. Rente langlopende leningen	3.317	3.189
. Rente schulden kredietinstellingen	29	209
. Heffingsrente Vennootschapsbelasting 2008	27	
. Heffingsrente Vennootschapsbelasting 2009	2	
. Borgstellingvergoeding WSW	5	1
. Mutatie transitorische rente	31	-50
	3.411	3.349

Opbrengsten uit deelneming

Resultaat deelneming WCW Holding B.V.	0	12
	0	12



Belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2009. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2009 naar alle waarschijnlijkheid hiervan zal afwijken, aangezien bij de onderstaande berekening is uitgegaan van interpretaties van de afspraken binnen de VSO II, waarbij echter de *best practice* in belangrijke mate nog ontbreekt.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd (bedragen in € 1.000):

Commercieel resultaat voor VPB		1.370
Af:		
. Correctie verkoopopbrengsten		-1.796
. Fiscale afschrijving op activa t.d.v. exploitatie		-316
. Fiscale afschrijving op agio leningen o/g		-202
. Correctie activeringen die kwalificeren als instandhouding		-6.265
Bij:		
. Correctie gerealiseerde kosten nieuwbouw		1.330
. Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)		1.344
. Vogelaarheffing (geen fiscale kosten)		118
. Aftrekbeperking gemengde kosten		4
. Fiscale vrijval disagio leningen o/g		956
Fiscaal resultaat 2009		-3.457
Vennootschapsbelasting		
. Eerste € 200.000	20%	-40
. Daarna over restant	25,5%	-831
Totaal acute vennootschapsbelasting over 2009		- 871 (a)
Belastingdruk 25,2%		
. Correctie schatting vennootschapsbelasting 2008		-57 (b)
. Vorming passieve latentie 2009 uhv fiscaal waarderingsverschil over de periode 2010 t/m 2014 mbt de leningportefeuille	1.665	(c)
. Vorming actieve latentie 2009 uhv fiscaal waarderingsverschil over de periode 2010 t/m 2014 mbt de ingerekende verkopen	-675	(d)
Totale vennootschapsbelasting in W&V 2009		62 (a t/m d)



Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Wonen Wateringen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2009 en het fiscale resultaat 2009 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2008 en 2009 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is er nog geen duidelijkheid over de manier waarop de onderhoudslasten moet worden omgegaan. Dit in relatie tot het zogenaamde bodenplaat arrest. Deze onzekerheid kan in de toekomst nog tot een aanpassing in de VPB-last leiden.



Overige gegevens

Bestemming van het resultaat

Het resultaat over het boekjaar 2009 is, vooruitlopend op besluitvorming door bestuur en Raad van Commissarissen, toegevoegd aan het eigen vermogen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 juli 2010 zullen 74 aanleunwoningen Careyn/De Ark worden aangekocht. Wonen Wateringen zal het eigendom verkrijgen voor de totale verwervingskosten van € 6,3 mln kosten koper.



Accountantsverklaring