



# Jaarbericht 2010

Verslag Raad van Commissarissen | Volkshuisvestingsverslag | Financieel verslag



# wonen wateringen





wonen  
wateringen 

**Jaarverslag over 2010**



# wonen wateringen





Inhoudsopgave	
Missie .....	2
Bestuurlijke organisatie .....	2
Een woord vooraf.....	3
Verslag van de Raad van Commissarissen .....	5
Volkshuisvestingsverslag 2010 .....	11
Kengetallen 2006 – 2010 .....	40
Financieel verslag 2010 .....	43
Balans per 31 december 2010 .....	44
Winst- en verliesrekening 2010.....	46
Kasstroomoverzicht .....	47
Toelichting op de jaarrekening .....	48
Toelichting op de balans.....	62
Toelichting op de winst- en verliesrekening .....	76
Overige gegevens .....	82
Ondertekening van het jaarverslag.....	83
Controleverklaring .....	84



## **Missie**

Stichting 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

mevrouw J Brocke

de heer HJDS Mars RA *vice-voorzitter*

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).

Stichting 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.

Stichting Wonen Wateringen is lid van 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 B.V. WCW Holding B.V., heeft een 100% deelneming in WCW Vastgoedbeheer B.V. en een 100% deelneming in WCW Projecten B.V.

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

Woningcorporaties als Wonen Wateringen zien hun klanten veranderen en meer eisen stellen aan de woning en de woonomgeving. De vraag naar meer keuze in kwaliteit – onder meer uitgedrukt in vierkante meters woonruimte, uitrusting van de woning en comfort (ook dienstverlening) – neemt toe. Vaak is ook de kwaliteit van de woonomgeving maatgevend. Die moet veiligheid en geborgenheid bieden, ook voor mensen die daarbij extra ondersteuning nodig hebben. Dé (ontwikkel)opgave voor de komende jaren is het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument. Daarbij is een kwaliteitssprong noodzakelijk om het verschil tussen de gevraagde en geboden woonkwaliteit te overbruggen.

Wonen Wateringen wil een grotere differentiatie en hogere kwaliteit van haar woningvoorraad realiseren door het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten, maar in het bijzonder ook door renovatie en vervanging van woningen op buurt- of wijkniveau, passend in de ontwikkelingen als geschetst in de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020. Daarnaast wil de corporatie invulling geven aan een totaal concept van wonen door nieuwe, klantgerichte producten en diensten te ontwikkelen, die de keuzevrijheid van de woonconsument bevorderen.

Om haar ondernemingsdoelstellingen te realiseren en de professionaliteit, deskundigheid en financiële gezondheid van de organisatie te behouden en te versterken, heeft Wonen Wateringen strategische keuzes gemaakt. Die keuzes vallen uit naar het behouden van zelfstandigheid gekoppeld aan een solide verankering in de Wateringse en Heulse gemeenschap en een versterking van haar marktpositie door samenwerking en allianties. Voor zijn acteren in de markt heeft Wonen Wateringen gekozen voor een strategie met een focus op de klant waarbij gestuurd wordt op een hoge mate van klantgerichtheid en klanttevredenheid.

## Toekomstgericht ondernemen

Onze samenleving is volop in beweging. Wat voor de maatschappij als geheel geldt, gaat ook op voor woningcorporaties; de behoeften van de klant veranderen. Wonen Wateringen anticipeert daar slagvaardig op. Dit betekent dat we doorzetten wat we goed doen en inspelen op de wensen en eisen van deze tijd.

Onze corporatie is in de afgelopen één, twee jaar hard gegroeid. Er zijn veel nieuwe woningen gebouwd, en activiteiten en diensten ontwikkeld in een steeds breder wordend werkveld met meer verantwoordelijkheden en uiteenlopende prestatievelden. En de ambities van Wonen Wateringen gaan nog veel verder. Voor de medewerkers van Wonen Wateringen is



# wonen wateringen

toekomstgericht denken en ondernemen niet alleen een must maar ook een inspirerende uitdaging.

In dit jaarverslag wordt inzicht gegeven in de wijze waarop en de mate waarin Wonen Wateringen er in geslaagd is met haar in 2010 uitgevoerde activiteiten hieraan inhoud te geven. Met het besef dat de vele veranderingen veel vragen van onze medewerkers, wil ik hen hartelijk danken voor hun inzet in 2010.

André van den Berg *directeur/bestuurder*

Wateringen, juni 2011



## **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;
- Realisatie 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 (mei 2008). 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 toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen;

- 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 klant-



tevredenheid 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 2010 was de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Wateringen als volgt samengesteld:

naam/geboortjaar/functie	beroep	eerste benoeming	aftridend ultimo
JG Kleyberg (1945) <i>voorzitter</i>	gepensioneerd	2008	2011; herkiesbaar
mw A Bom-Lemstra (1962)	hoogheemraad	2009	2013; herkiesbaar
vacature			2014; 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.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 december 2010 is de heer BJM Beukers afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. In zijn vergadering van 1 maart 2011 heeft de Raad van Commissarissen mevrouw J Brocke (partner Flynth audit) benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. In het selectieproces en bij de benoeming van mevrouw Brocke is de actuele profielschets die is opgesteld in het kader van de Governance structuur Wonen Wateringen gevolgd.

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 Toezichhouders 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 2010 viermaal 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 gedachtenwisseling.

Aan de hand van de rapportage '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 2009, het verslag accountantscontrole, het halfjaarbericht 2010 en managementletter zijn besproken en goedgekeurd, evenals de (voorgenomen) bestuursbesluiten terzake Financieel Sturingskader, het Treasurystatuut, beleidskader 'innemen (grond)positie en projectontwikkeling', beleid huurprijsaanpassing, verwerving 74 woningen Arkpaviljoen, verwerven appartementengebouw Swanevelt (nieuwbouw; turnkeyproject), Jaarplan en bedrijfsbegroting voor 2011 en het Investeringsplan 2011-2015.

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

- Maatregelen nav continuïteitsoordeel 2009 (B-status):
- Verslag en opvolging wijkavond 'Wonen Wateringen gaat buurten':
- Uitwerking Masterplan Oranjewijk:
- Rapportage Corporatie in Perspectief:
- Voortgang opvolgen punten 'managementletter':
- Visitatie en lidmaatschap Aedes:
- Beëindigen grondpositie Kwintseheul Noord:
- Beleidsnotitie 'Visie op woonruimteverdeling':
- Prestatieoordeel ministerie van VROM.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

## Governance structuur

Wonen Wateringen onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Hieronder wordt het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht verstaan.

De Governancecode voor Woningcorporaties is leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. De code wordt zoveel mogelijk toegepast en de beginselen worden in



hoofdpijnen onderschreven. Wonen Wateringen heeft de daarin opgenomen principes en uitwerkingen opgevolgd of uitgelegd waarom wordt afgeweken.

## 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. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad.

Ten aanzien van de interne gedragscode (integriteitscode) is de raad zich bewust van haar voorbeeldfunctie. De integriteitscode samen met de klokkenluidersregeling zijn op de website geplaatst. Tot vertrouwenspersoon in het kader van het integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling is de heer drs JJAH Klein-Breteler benoemd. In 2010 zijn er geen onregelmatigheden gemeld.

## 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 2010 – in het kader van de werving van een nieuw lid voor de Raad – 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 Kwintsehil 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 is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2010 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De Raad van Commissarissen heeft in 2010 evenmin aanpassingen in het bezoldigingsbeleid en/of de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder doorgevoerd.

De bestuurstaak is van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 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 2010 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 4,6% van het vaste salaris toegekend.

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

## Honorering Raad van Commissarissen

De honorering, welke door leden van de Raad van Commissarissen wordt ontvangen bestaat uit een bruto-vergoeding van € 5.730 per jaar voor de voorzitter, € 4.775 voor de vice-voorzitter en € 3.340 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.



## Transparantie

Bestuur en Raad van Commissarissen hechten grote waarde aan voldoende openheid en inzichtelijkheid. Belangrijke informatie en documenten worden in dit verband toegankelijk gemaakt via de website van Wonen Wateringen.

In het bijzonder betreft dit:

- Het strategisch beleidskader Wonen Wateringen, waarin onder meer zijn opgenomen de missie, doelstellingen en strategie van Wonen Wateringen:
- Het actuele jaarplan en jaarverslag:
- Governance structuur:
- De statuten en reglement Raad van Commissarissen:
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling.

## Extern toezicht

Het extern toezicht wordt uitgeoefend door de Minister van BIZA. Het uitvoerend en preventief toezicht wordt verricht door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, in opdracht van de Minister. Wonen Wateringen heeft in 2010 tijdig de vereiste informatie over 2009 aangeleverd. Na beoordeling van deze informatie heeft het Centraal Fonds laten weten dat Wonen Wateringen niet is geselecteerd voor nader dossieronderzoek en beschikt over voldoende financieel weerstandsvermogen.

## Dankwoord van de Raad van Commissarissen

Tot slot wil de Raad van Commissarissen haar waardering uitspreken voor de inzet van iedereen die op welke wijze dan ook een bijdrage heeft geleverd aan de resultaten van ons werk in 2010.

JG Kleyberg

voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Wateringen



**Volkshuisvestingsverslag 2010**



## De kwaliteit van het woningbezit

### De woningvoorraad

Ultimo 2010 heeft Wonen Wateringen in totaal 2.073 verhuureenheden in eigendom, waarvan 1.999 zelfstandige woningen en 74 overige verhuureenheden, waaronder garageboxen, winkels, ontmoetingsruimten, kinderdagverblijven, kantoren en bedrijfsruimten. Alle woningen en onroerende zaken in eigendom en beheer liggen in Kwintsheul en Wateringen.

#### Ontwikkeling in het woningbezit in 2010

---

op 1 januari in bezit en exploitatie	1.884 woningen
in 2010 opgeleverd en in exploitatie genomen	77 woningen
in 2010 uit exploitatie en gesloopt	26 woningen
in 2010 aangekocht	74 woningen
in 2010 verkocht	10 woningen
op 31 december in bezit en exploitatie	1.999 woningen

### De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Eén van de doelstellingen van Wonen Wateringen is te zorgen voor betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Bijna 80% van alle woningen van Wonen Wateringen behoort tot de voor de doelgroep bereikbare voorraad met een huur lager of gelijk aan de aftoppingsgrens voor meer persoonshuishoudens (€ 548,18). In vergelijking met 2009 is de voor de doelgroep bereikbare woningvoorraad wat afgenomen (2009: 85%).

#### Het woningbezit onderverdeeld naar huurprijs

---

t.e.m. € 511,50 <sup>1</sup>	1.325 woningen	66%
van € 511,50 t.e.m. € 548,18 <sup>2</sup>	270 woningen	13%
van € 548,18 t.e.m. € 647,53 <sup>3</sup>	359 woningen	18%
meer dan € 647,53	45 woningen	2%

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



## Nieuwbouw

In 2010 heeft Wonen Wateringen fors ingezet op nieuwbouwactiviteiten. Wij werken nauw samen met de gemeenten en participeren actief in de te ontwikkelen uitleggebieden. Door locaties te verwerven en/of samen te werken met gemeenten en commerciële ontwikkelaars konden wij onze nieuwbouwpoging realiseren.

Op uitbreidings-, inbreidings- en herstructureringslocaties bouwt Wonen Wateringen woningtypen waar het grootste tekort aan is. Op dit moment zijn dat voornamelijk starterswoningen en huurappartementen.

Wonen Wateringen bouwt met het oog op differentiatie voor en doorstroming van een beperkt aantal duurdere eengezinswoningen met een marktgerichte prijs/kwaliteitverhouding, die qua ruimte en comfort aan de vraag voldoen.

Het jaar 2010 stond in het teken van de voorbereiding, realisatie en oplevering van in totaal 366 woningen, waarvan 280 woningen in nieuwbouwprojecten en 86 woningen in renovatieprojecten. Om hier ruimte voor te maken sloopte Wonen Wateringen de afgelopen jaren ongeveer 3% van de bestaande voorraad (69 woningen). Daadwerkelijk zijn er in 2010 77 woningen in 3 nieuwbouwprojecten opgeleverd. De oplevering van deze nieuwe woningen heeft de doorstroming op de lokale woningmarkt sterk bevorderd.

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. Onderstaand een overzicht van de in 2010 opgeleverde en in exploitatie genomen projecten waarbij indicatief het niet te activeren deel van de investeringskosten is weergegeven.

24 patiowoningen in de huursector	'Vila Batista' (Kwaklaan in Wateringen)	€ 980.000
29 appartementen in de huursector	De Schout (Juliahof, Wateringen)	€ 1.390.000
24 jongerenwoningen in de huursector	beneden/bovenwoningen (Juliahof, Wateringen)	€ 1.075.000
zorgtuinderij Nieuw Zuiderveld	ontmoetingsruimte voor ouderen / kinderdagopvang	€ 235.000
60 woningen grootschalige renovatie	Oranjewijk, Wateringen	



De investeringskosten per woning bedragen in project Vila Batista méér dan € 200.000; hetgeen wordt veroorzaakt door het feit dat ook de aanleg van de complete infrastructuur voor rekening en risico van Wonen Wateringen is uitgevoerd. Indien deze kosten buiten het totaal van de investeringskosten worden gelaten bedragen de investeringskosten per woning minder dan € 200.000.

Eind 2010 zijn de navolgende nieuwbouw- en renovatieprojecten in uitvoering

48 jongerenwoningen in de koopsector	beneden/bovenwoningen (Juliahof, Wateringen)
13 appartementen in de huursector	Plan Vlietzicht (Juliahof, Wateringen)
24 wooneenheden verpleeghuiscare	Plan Vlietzicht (Juliahof, Wateringen) (ism stichting Pieter van Foreest)
19 appartementen in de huursector	Het Nieuwe Hofzicht (Oranjewijk)
26 woningen grootschalige renovatie	Irenestraat (Oranjewijk)

In 2010 is de planvoorbereiding onder handen van de navolgende projecten

sloop-/nieuwbouwplan Julianastraat (18 appartementen in de huursector)
sloop-/nieuwbouwplan Emmastraat (circa 50 woningen in de sociale huur- en koopsector)
nieuwbouwplan Swanevelt (21 huurappartementen Hof van de Wateringhe, turnkeyproject)
nieuwbouwplan Heerenbanck (6 woonstudio's en dagbestedingsruimte in centrum Wateringen)
kinderdagverblijf Julia (Juliahof, Wateringen – ism Kinderopvang Bim Bam, Naaldwijk)
haalbaarheidsstudie Centrumplan Kwintsheul (circa 30 huurwoningen en maatschappelijk vastgoed)

In het verleden kreeg Wonen Wateringen voldoende bouwmogelijkheden aangereikt door de gemeente. Nu deze slechts een beperkt deel van de uitbreidingsnieuwbouw wil of kan bestemmen voor sociale huur is Wonen Wateringen actiever in het verwerven van bouwmogelijkheden. Het verrichten van strategische (grond)aankopen maakt dan ook onderdeel uit van het verwervingsbeleid van Wonen Wateringen. In 2010 is daartoe een toetsingskader opgesteld. In 2010 zijn geen nieuwe (grond)posities ingenomen, daarnaast is besloten geen gebruik te maken van de opties op grondverwerving (Driesprong, Kwintsheul).

## 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 uitgevoerd in eerste kwartaal 2010; start bouw april 2010), 10 woningen Julianastraat (sloop uitgevoerd in derde kwartaal 2010, start bouw voorzien eerste kwartaal 2011) en 44 woningen Emmastraat (sloop voorzien derde kwartaal 2011).



## Verkoop

Uit woningmarktonderzoek is gebleken dat er forse vraag bestaat naar koopwoningen met een koopprijs tot € 200.000. Om aan deze vraag te voldoen verkopen wij een deel van onze woningvoorraad. Wij verkopen voornamelijk kleine eengezinswoningen met voorrang aan huurders en starters, waarbij de zittende huurder als eerste in de gelegenheid wordt gesteld om 'zijn' woning te kopen. Om koopwoningen bereikbaar te maken voor alle inkomenscategorieën, bieden wij onze woningen aan door middel van koopvarianten. Hiermee bevorderen wij het eigen woningbezit in ons werkgebied. Daarnaast willen we door woningen te koop aan te bieden een bijdrage leveren aan het bevorderen van de doorstroming. Tot slot maakt de verkoop van woningen middelen vrij die weer ingezet kunnen worden voor het realiseren van andere ambities, zoals de bouw van nieuwe woningen.

In totaal betreft het 156 woningen in diverse complexen die voor verkoop in aanmerking komen. In 2010 zijn uit deze complexen 10 woningen verkocht, waarvan 9 woningen zijn verkocht met de koopvariant Koop Goedkoop<sup>®</sup>.

## 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 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 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.

In 2010 zijn de voorgenomen renovatieprojecten binnen het Wijkontwikkelingsplan alle voltooid (86 woningen) en zijn twee sloop-/nieuwbouwprojecten in uitvoering genomen.

## Aanpak energiebesparing

Wonen Wateringen is erg betrokken bij energiebesparing omdat de energielasten een fors deel uitmaken van de vaste lasten van de huurders. Energiebesparingen beperken de energielasten en dus de totale woonlasten. Met de themaweeken 'Wonen Wateringen energiebesparingsweken' zijn alle huurders door middel van een speciaal magazine en presentatie en inloopmiddagen in de Wonen Wateringen Winkel geïnformeerd over de mogelijkheden die er zijn om het energiegebruik terug te dringen. De snel stijgende energieprijzen vormen een ernstige bedreiging van de woonlasten en dwingen ons om voor de oudere woningen te kiezen tussen drastisch aanpassen of vervangen. Wonen Wateringen hecht eraan om de wijken waar veel oudere woningen staan zoveel mogelijk intact te laten. Binnen het Wijkontwikkelingsplan Oranjewijk is voorzien dat voor circa 25% van de woningen een renovatieplan wordt uitgevoerd. Filosofie achter dit besluit is dat renovatie in plaats van sloop een duurzame manier is om te gaan met het huidige woningbezit. De jury van de WoonAward Haaglanden 2010 riep in juni dit renovatieplan Oranjewijk uit tot winnaar van de WoonAward Haaglanden 2010. De renovatie van de woningen in de Oranjewijk is volgens de jury gebaseerd op weloverwogen keuzes en Wonen Wateringen heeft de bewoners goed betrokken bij de renovatie.

Omdat de woningcorporatie is uitgegaan van een koop-goedkoop-constructie zijn de woningen toegankelijk voor starters en dat zorgt voor verjonging van de wijk. Mede daardoor en door het verkregen woongenot is de jury van mening dat het project een positieve impact zal hebben op de omliggende wijk. Het aanpakken van de 'schil' (met o.a. geprefabriceerde gevels) van de woningen ziet de jury als een goede stimulans voor de bewoners om installaties en interieur zelf aan te pakken.

In 2010 is Wonen Wateringen ook een traject ingegaan om plannen en technieken te ontwikkelen waarmee deze woningen substantieel energiezuiniger worden. De inventarisatie van de energielabels voor onze woningen, die we in 2010 hebben afgerond vormt een aanzet en geeft een goed beeld van de huidige situatie. De eerste uitkomsten geven aan dat er nog een flinke taak voor ons ligt. Komend jaar zullen we formuleren welke de doelstellingen zijn voor het programma, zowel inhoudelijk als in de tijd.



## Woningbezit Wonen Wateringen aantallen en energielabels

A-label (inclusief bouwjaar > 1992)	482 woningen
B-label	116 woningen
C-label	397 woningen
D-label	229 woningen
E-label	518 woningen
F-label	153 woningen
sloopwoningen / geen label	104 woningen

## 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, energieverbruik 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 2010 stond een bedrag van € 957.000 gereserveerd voor het werkplan planmatig onderhoud. Alle werkzaamheden uit het werkplan planmatig onderhoud zijn in 2010 aanbesteed en in uitvoering genomen. De kosten voor uitvoering planmatig onderhoud hebben € 1.007.000 bedragen.

## Niet-planmatig onderhoud

In 2010 zijn 3.695 opdrachten aangemaakt voor het uitvoeren van werkzaamheden verbonden aan het zogenaamde niet-planmatige onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud). Een belangrijk 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 Huurders onderhoud. Voor deelname aan deze extra service wordt de huurder een abonnementsgeld in rekening gebracht.

## Dagelijks klachtenonderhoud

In de Bedrijfsbegroting 2010 is voor reparatieverzoeken een bedrag opgenomen van € 829.000. De werkelijke uitgaven bedragen in 2010 € 506.000. Het aantal binnengekomen reparatieverzoeken bedraagt: 3.325. In de loop der jaren is het aantal reparatieverzoeken afgenomen van gemiddeld 2,07 in 2006 tot 1,66 in 2010.

De eigen onderhoudsdienst van Wonen Wateringen voert een groot deel van het dagelijks klachtenonderhoud uit. Zij zijn 'het gezicht' van Wonen Wateringen. Vanuit de dagelijkse praktijk worden problemen vaak vroegtijdig gesignaleerd. Klachten worden zo spoedig mogelijk verholpen.

## Mutatieonderhoud

In 2010 is in 175 woningen verhuis-/mutatieonderhoud uitgevoerd (2009: 135 woningen) en/of onderhanden. Voor mutatieonderhoud is in 2010 € 552.000 begroot, de werkelijke kosten bedroegen € 460.000. Het verschil in 2010 tussen begroot en gerealiseerd mutatieonderhoud bedraagt daarmee € 92.000 positief.

Het merendeel van het mutatieonderhoud wordt door derden uitgevoerd. Het resultaat is vooral het gevolg van een aangepast beleid voor de uitvoering en uitbesteding van het mutatieonderhoud.

Beleid is dat de noodzakelijke werkzaamheden in het interieur 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.

## Individueel op maat werken

Onze klanten hebben individuele wensen waaraan wij zoveel mogelijk tegemoet willen komen in onze dienstverlening. Wij bieden de klant keuzevrijheid. Een concreet voorbeeld daarvan zijn de keuzes die klanten kunnen maken uit diverse soorten afwerking en inbouwelementen bij nieuwbouw of renovatie: diverse kleuren wand- en vloertegels, keukenfronten en aanrechtbladen, kranen, sanitair, enzovoort.

In 2010 is het productaanbod vernieuwd. In onze 'Winkel' hebben wij een keuzecentrum ingericht waar huurders de producten kunnen bekijken en zo hun keuzes kunnen maken.



In samenwerking met Keukenstudio Maassluis wordt huurders van nieuwbouwwoningen een uitgebreid keuze- en optiepakket voor de keukeninrichting aangeboden.

## Woningaanpassingen

In de loop der jaren is een groot aantal woningen aangepast ten behoeve van bewoners met een handicap. Tot en met 2010 zijn in 375 woningen één of meerdere aanpassingen aangebracht. In 2010 betrof het 22 woningen (2009: 46 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. De afname van het aantal aanpassingen hangt naar verwachting samen met het besluit van de gemeente dat relatief kleine aanpassingen niet langer voor een vergoeding in aanmerking komen.

In 2010 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 2010

In 2010 zijn 201 nieuwe huurovereenkomsten aangegaan; waarvan 124 woningen in bestaand bezit. De mutatiegraad (5%) is hiermee vrijwel gelijk aan die in 2009. In de jaren daarvoor is dat 7%. Van de in het verslagjaar 'opnieuw' verhuurde woningen zijn 20 woningen met een huurcontract voor bepaalde tijd aan Huishoppers aangeboden (betreft de woningen waarvan de exploitatie binnen één tot twee jaar wordt beëindigd).

In 2010 zijn ook nog eens 77 woningen in nieuwbouwprojecten verhuurd.

In 2010 verhuurde woningen naar huurprijsklasse (exclusief Huishopwoningen)

huurprijs onder kwaliteitskortingsgrens (circa € 360)	5%
huurprijs onder aftoppingsgrens (circa tot € 555)	38%
huurprijs onder huurtoeslag grens (circa tot € 655)	52%
vrije sectorhuur (vanaf circa € 655)	5%

### Woonruimteverdeling

Wonen Wateringen is aangesloten bij het regionaal woonruimteverdeelsysteem, dat de gehele stadsregio Haaglanden omvat. Dit aanbodmodel wordt gekenmerkt door een actieve rol van de woningzoekende: hij reageert zelf op een woning naar wens uit de wekelijkse publicatie van vrijkomende woningen. Woningzoekenden kunnen reageren op de aangeboden woningen, door het insturen van een woonkeuzebon of via internet. Meer dan 90% van de woningzoekenden reageert inmiddels via internet.

Door gemiddeld 162 woningzoekenden is op iedere woning van Wonen Wateringen gereageerd. Niettemin moest iedere woning gemiddeld 7,2-maal worden aangeboden vóórdat een woningzoekende de woning daadwerkelijk wilde huren. Opvallend is daarbij dat 65% van de huurders niet reageert op een definitieve aanbieding.

In 2010 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. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt in 2010 voor doorstromers in Westland 70 maanden en voor starters in Westland 37 maanden.

Daarnaast zien we dat er door zeer veel mensen van buiten Westland min of meer lukraak wordt ingeschreven op een woning, zonder dat hen direct helder is waar die woning staat en



welke fysieke en sociale woonomgeving aanwezig is. Dit leidt tot zeer veel weigeringen, daarmee tot een frustratie van het toewijzingsbeleid en belangrijker nog: tot een langere leegstand van de woning die daarmee niet beschikbaar is voor woningzoekenden.

In een door Explica in opdracht van Sociale Verhuurders Haaglanden uitgevoerd onderzoek blijkt dat de positie van de woningzoekenden in Wateringen afwijkt van die van de andere woningzoekenden in Haaglanden. Hun slaagkans is relatief laag en de inschrijvingsduur hoog. In het najaar van 2010 heeft Wonen Wateringen een beleidsnotitie 'Visie op woonruimte-verdeling' uitgebracht. In de notitie wordt een beeld van de situatie op de lokale woningmarkt geschetst en - met oog voor wet- en regelgeving - van de oplossingen die wij zien.

## Woningtoewijzing

Wonen Wateringen wijst haar huurwoningen toe op basis van de Huisvestingsverordening Haaglanden 2005.

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 € 45.000 per jaar) als belangrijke aandachtsgroep. Deze huishoudens kunnen zich immers op de Westlandse woningmarkt geen koopwoning veroorloven. In 2010 behoren in Westland ruim 4.500 huishoudens tot deze groep. Juist deze huishoudens hebben de afgelopen jaren hun kansen op de woningmarkt zien slinken.

### Nieuwe huurders naar inkomenskenmerk

Minima	25%
BBSH-doelgroep	29%
lage middeninkomens	30%
hogere inkomens	16%



In onderstaande tabellen staat een opgave volgens aanhangsel E van het BBSH van het aantal huishoudens naar huishoudgrootte, inkomen en huurklasse aan wie in 2010 een vrijkomende woning is verhuurd.

Inkomen		Huurprijs < kwaliteitskortingsgrens	Huurprijs	
lager/hoger dan grens Huurtoeslag	Huurprijs > kwaliteitskortingsgrens		Huurprijs > aftoppingsgrens	Huurprijs > aftoppingsgrens
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	lager dan	7	17	25
> 65 jaar	lager dan		16	6
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	lager dan	3	9	26
> 65 jaar	lager dan	1		28
<b>Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>				
< 65 jaar	lager dan		10	22

## 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.

## Huren

Door de minister van Volkshuisvesting is gekozen voor een inflatievolgend huurbeleid. Voor 2010 betekent dit dat de huurstijging maximaal 1,2% 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 2010 met 1,2% verhoogd, de gemiddelde huursomstijging komt daarmee ook uit op 2,5% (2008: 1,6%).

Bij in de loop van het jaar vrijkomende woningen wordt er in de regel huurharmonisatie toegepast.

Per 31 december 2010 bedraagt de gemiddelde netto huurprijs per woning per maand € 486 (2009: € 476).



## Achterstand huurbetalingen

Ultimo 2010 bedraagt de betalingsachterstand 1,26% van de bruto jaarhuur (2009: 1,12%). In absolute zin bedraagt de toename € 26.000. Voor een belangrijk deel (€ 17.000) betreft de toename achterstanden waarvan de incasso in handen van de deurwaarder is gegeven. Ook wordt een afnemende betalingsdiscipline bij bedrijfsonroerend goed gesignaleerd.

## 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 2010 is er door de deurwaarder 16 keer een ontruiming aangezegd. In 3 gevallen heeft dit geleid tot een uitzetting; 1-maal ivm hennepsteelt, 2-maal ivm betalingsachterstand.

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 2010: € 184.000, dit is 1,61% van de jaarhuur. In 2009 bedroeg de totale huurderving: € 95.000, dit was 0,88% van de jaarhuur. De stijging van de huurderving is voor een belangrijk deel het gevolg van voorgenomen sloop van de woningen en/of de uitvoering van renovatieplannen in Oranjewijk, waarbij vrijkomende woningen in afwachting van voltooiing van de renovatie niet in verhuur/verkoop genomen zijn.

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. Huurderving 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 huurderving ontstaan wanneer huurders een woning bij verhuizing 'uitgeleefd' achterlaten.



# wonen wateringen



Een huurwoning moet gemiddeld 7,2 keer worden aangeboden (2009: 6,6) voordat hij door de kandidaat-huurder wordt geaccepteerd. 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 huurderving. 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 stelt zich ten doel een klantgestuurde organisatie te zijn. We informeren onze klanten over actuele zaken en betrekken bewoners bij het invullen van onze taken, zoals bij groot onderhoud en leefbaarheid. Bewonersparticipatie is een essentieel onderdeel van onze bedrijfsvoering. Hierbij speelt persoonlijk en individueel contact de belangrijkste rol.

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.

In 2010 zijn alle huurders uitgenodigd voor een 'wijkavond'. Tijdens zes avonden zijn de bewoners door gastvrouw Agnes Kamstra gevraagd naar hun mening en waardering van de gehuurde woning (prijs, kwaliteit), de dienstverlening van de corporatie en de kwaliteit van de leef- en de woonomgeving. Wat zijn de sterke en zwakke punten? Waar liggen kansen? Waar moet aandacht aan worden besteed? De discussie met en tussen de bewoners tijdens de zes avonden leverden prima inzichten op over wat er leeft in de wijken en buurten. Met deze uitkomsten als vertrekpunt gaat Wonen Wateringen haar beleid en de aanpak voor leefbare wijken tegen het licht houden.

De huurders van Wonen Wateringen zijn in 2010 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.

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](http://www.wonenwateringen.nl) is veel informatie over Wonen Wateringen te vinden.

In het najaar van 2010 heeft Wonen Wateringen de 'Energiebesparingsweken' georganiseerd. Tijdens deze themaweken is in een speciaal magazine en in de 'Wonen Wateringen Winkel' specifieke informatie over de mogelijkheden tot energiebesparing gepresenteerd. Ook zijn in samenwerking met Essent/Westland Energie speciale inloopinformatiebijeenkomsten georganiseerd waar wij de bezoekers onder andere hebben geïnformeerd over de mogelijkheden tot het besparen van energie.



## 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 de woonruimteverdeling, en het afsluiten van huurovereenkomsten.

In 2010 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 2010 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. Het overleg heeft begin 2010 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 leverde ook in 2010 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 2010 heeft Wonen Wateringen voor de tweede achtereenvolgende maal een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst heeft Wonen Wateringen een presentatie gegeven van de wijze waarop zij invulling geeft aan het Energieconvenant corporatiesector. Vervolgens zijn rond het thema 'energiebesparing' en 'alternatieve energiebronnen' presentaties gegeven door Essent en door trendwatcher R Creemers.



## **De bijdragen aan leefbaarheid**

Op het gebied van leefbaarheid was 2010 een belangrijk jaar voor Wonen Wateringen. Leefbaarheid maakte een ontwikkeling door van iets wat de corporaties erbij doen tot een belangrijk speerpunt van de organisatie. Wij zetten ons in voor behoud en verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in wijken en buurten en voor het realiseren van gevarieerde woonmilieus.

In dit taakveld zijn integrale aanpak en samenwerking essentieel. De taken varieerden van huurincasso, de aanpak van woonoverlast, begeleiding bij kleurwijzigingen van het schilderwerk, het verzorgen van informatiebrochures bij nieuwbouw en groot onderhoud tot het begeleiden van de uitverhuizing van individuele huurders bij sloop.

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.

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

In 2010 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.



## Sponsoring

In het kader van 'leefbaarheid' worden door Wonen Wateringen in beperkte mate lokale activiteiten gesponsord. Sponsoring heeft, als uiting van de maatschappelijke betrokkenheid van de corporatie, uitsluitend tot doel lokale verenigingen en activiteiten financieel te ondersteunen. Sponsoring heeft geen 'commerciële' doelen zoals bijvoorbeeld naamsreclame. Voor sponsoring is een jaarlijks budget beschikbaar van maximaal 0,2% van de netto jaarlijkse huurinkomsten.

De criteria waaraan sponsoraanvragen moeten voldoen;

- Sponsoring vindt alleen plaats aan verenigingen of stichtingen uit ons werkgebied die zich voor doeleinden inzetten die een plaatselijk (Wateringen, Kwintsheul) of regionaal (Westland) karakter hebben;
- De doelstelling van die vereniging of stichting hebben een sociaal/cultureel doel en de aanvraag mag niet vanuit commercieel oogpunt geschieden;
- Een aanvragende instantie staat lokaal positief bekend;
- Niet in aanmerking komen verzoeken met politieke of religieuze doelstellingen, wensen van individuen die voor zichzelf iets willen, gevaarlijke of risicovolle sporten en sporten die het milieu belasten;
- Het sponsorevenement is een ontmoetingsplaats voor mensen;
- Het project of evenement moet aansluiten bij wat er 'ruim' leeft in de lokale gemeenschap.

In 2010 is totaal € 16.250 aan sponsoring besteed. De drie lokale sportverenigingen, de Wateringse Wielerdag, het popfestival Waterpop, de stichting Vrienden Ouderen Wateringen/Kwintsheul, de Kernboot Kwintsheul (Varend Corso) en de carnavalsvereniging De Jolige Druif (ouderenmiddag) zijn de belangrijkste ontvangers van de sponsorgelden.



## **Wonen en zorg**

Wonen Wateringen streeft ernaar ouderen en mensen met beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en functioneren. Dit sluit aan bij de wens van de meeste mensen om met behulp van welzijn- en zorgdiensten zo lang mogelijk de regie te houden over hun eigen leven. De vraag naar kleinschalige woonvormen voor bijzondere doelgroepen neemt toe. Het aantal verzoeken van zorgaanbieders om voor hun doelgroepen te bouwen stijgt. Met regelmaat geeft Wonen Wateringen gehoor aan die verzoeken. Zo realiseren wij kleinschalige woonvormen en werken we samen met zorginstellingen aan de realisatie van woningen waarvoor een 24-uurs zorggarantie kan worden afgegeven. We zijn met gemeenten in overleg over de totstandkoming van woonzorgzones en wijkontwikkelingsplannen waarin het streven naar levensloopbestendige en vitale wijken centraal staat. Uiteraard doen we dat in samenwerking met diverse belanghouders. De zorgpartners van 2010 waren onder andere Philadelphia Zorg, Careyn, Pieter van Foreest en Vitis Welzijn Westland. Uiteindelijk doel is om de keuze-mogelijkheden 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) (oplevering eerste kwartaal 2011) of Zorgtuinderij Nieuw Zuiderveld (dagopvang en -besteding voor circa 20 personen) (in exploitatie oktober 2010). 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.



## Het financieel beheer en beleid

### Jaarresultaat

In 2010 behaalde Wonen Wateringen een jaarresultaat van € 42.000 vóór belasting. Het jaarresultaat is in vergelijking met het jaarresultaat van 2009 met € 1.328.000 afgenomen. Voor een belangrijk deel is dit het gevolg van een correctie op de boekwaarde door toepassing van de minimum waarderingsregel bij het als 'wonen-zorg' getypeerd deel van het woningbezit. 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.

Alle in 2010 gerealiseerde investeringen en alle uitgaven in dit jaar, zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting gedaan.

De verwachting in de financiële meerjarenramingen 2011-2015 is dat de kasstromen uit de operationele activiteiten in alle jaren een positief saldo tonen.

### 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 2010 bedraagt de solvabiliteit 15,9% (2009: 17,4%). In de meerjarenramingen 2011-2015 is de verwachting dat de solvabiliteit in 2015 18,4% zal bedragen.

### Rentabiliteit

De rentabiliteit geeft naast de solvabiliteit een indicatie of een onderneming op termijn overlevingskansen heeft. In 2010 is de rentabiliteit van het eigen vermogen (als gevolg van de afwaardering van de boekwaarde van het bezit) 7,6% (2009: 6,9%) en de rentabiliteit van het totale vermogen 4,1% (2009: 4,3 %).



## 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 2010 bedraagt de current ratio 0,3 (2009: 0,4).

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 € 6.400.000 bij de Bank Nederlandse Gemeenten overeengekomen, waarvan in 2010 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 Treasury statuut. In de eerste maanden van 2010 is het Treasurystatuut herijkt en opnieuw opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

## 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 van BIZA. Dit gebeurt aan de hand van de jaarrekening van het voorgaande jaar en de ingediende prognosegegevens over de periode van 2010 t/m 2015.

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 borging faciliteiten van het WSW.

Op basis van de ingediende informatie over het verslagjaar 2009 concludeert het Fonds dat het vermogen op balansdatum 31 december 2009 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 2010 t/m 2015 concludeert het fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie, hetgeen tot een 'A1-continuïteitsoordeel' heeft geleid.

## 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 door Wonen Wateringen 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 vermijding 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 inspeland 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 Kwintshoeul. Na de voltooiing van dit project in 2003 zijn in de onderneming géén activiteiten ontplooid. In november 2010 is de vennootschap opgeheven.

In onderstaand overzicht enkele financiële kengetallen van de ondernemingen (deelnemingen) per ultimo 2010. In 2010 zijn (evenals in 2009) in de ondernemingen geen activiteiten uitgevoerd. De verbindingen zijn niet geconsolideerd.

onderneming	deelneming	resultaat 2010 vóór belasting	aandelen kapitaal	agioreserve	rekening-courant verhouding met TI
WCW Holding	100%	€ 797 -/-	€ 18.000	€ 850.000	€ 815.605
WCW Vastgoedbeheer	100%	€ 199 -/-	€ 18.000		€ 5.620
WCW Projecten	100%	€ 199 -/-	€ 18.000		€ 19.285 -/-

#### Externe controle

De controlewerkzaamheden over het boekjaar 2010 zijn door de Raad van Commissarissen opgedragen aan Deloitte Accountants. De controleverklaring 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 Klokkenluidersregeling:
- 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 de tevredenheid en verhuurbaarheid te bewaken:
- Monitoring van de gegevens inzake vraag en aanbod in de regio, de gemeente Westland en de kernen Kwintseiland 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 BIZA 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 Treasurystatuut 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 2011 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 2010 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 2010 heeft Wonen Wateringen 20 medewerkers (2008: 19). Uitgedrukt in fulltime equivalenten (fte) per 1.000 woningen bestaat de totale formatie in 2010 uit 8,45 fte (2009 8,72).

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 2010 uit: mevrouw W Kok, manager Financiën, mevrouw C van der Stel, manager wonen en de heer B Starrenburg, manager 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.



## 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 2010 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 2010 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten, die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is ook in 2010 geen sprake geweest. Op deze plaats mag benadrukt worden dat Wonen Wateringen zich sinds de verzelfstandiging van de corporaties in 1995 zich 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.



## Kengetallen 2006 – 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Gegevens woning bezit</b>					
<i>Aantal verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen	1999	1884	1887	1875	1874
<i>Onroerende zaken niet zijnde woningen</i>					
Winkels/Bedrijfsruimten	9	5	6	1	1
Garages	56	56	56	13	13
Kinderdagverblijf	3	2	2		
Werkplaatsen Emmastraat	2	2	2	2	2
Ontmoetingsruimten	4	3	3	2	1
Subtotaal onroerende zaken niet zijnde woningen	74	68	69	18	17
Totaal	2073	1952	1956	1893	1891
<i>Mutaties verhuureenheden</i>					
Aantal woningen opgeleverd	77		16		26
Aantal woningen aangekocht	74				
Gele Kwikstaart 58				1	
Aantal verkochte woningen	-10	-3	-3	-1	
Aantal gesloopte woningen	-26				-44
Totaal mutaties woningbezit	115	-3	12	1	-18
<i>Mutaties onroerende zaken niet zijnde woningen</i>					
Bedrijfsruimten	4	-1	4		
Garages			43		-23
Kinderdagverblijf	1		2		
Ontmoetingsruimten	1		1	1	1
Correctie voorgaande jaren				1	
Totaal mutaties onroerende zaken niet zijnde woningen	6	-1	51	1	-22
Totaal mutaties	121	-4	63	2	-40



	2010	2009	2008	2007	2006
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>					
Goedkoop (<357,37)	212	270	279	278	300
Betaalbaar (357,37-548,18)	1384	1302	1297	1261	1277
Duur (>548,18)	403	312	312	336	295
Totaal	1999	1884	1888	1875	1872
<b>Kwaliteit</b>					
Aantal reparatie verzoeken per woning	1,66	1,66	1,77	1,91	2,07
Onderhoudskosten per woning:					
Planmatig onderhoud	504	627	552	960	322
Niet planmatig onderhoud	515	667	767	881	647
Totaal kosten per woning	1019	1294	1319	1841	969
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>					
Gemiddeld aantal punten	131	141	132	131	132
Gemiddelde netto huurprijs	486	476	452	442	435
<b>Verhuren van woningen</b>					
Mutatiegraad	6%	6%	5%	7%	7%
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,26	1,12	1,42	1,80	1,78
Huurderving in % van jaarhuur	1,61	0,88	0,63	0,69	0,59
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	15,9	17,4	19,2	18,9	19,7
Liquiditeit	0,3	0,4	0,1	0,6	0,8
Rentabiliteit eigen vermogen in %	7,6	6,9	6,8	3,18	25,8
Rente vreemd vermogen in %	4,6	4,2	4,9	5,0	5,0
Rentabiliteit totaal vermogen in %	4,1	4,3	4,7	4,3	8,9
Interne financiering per woning	12.553	11.901	12.088	7.989	6.455
<b>Balans en Winst- en verliesrekening</b>					
Eigen vermogen per woning	10.197	10.001	9.287	8.719	8.449
Totaal opbrengsten per woning	8.374	6.963	5.736	5.600	5.292
Kapitaalslasten per woning	2.528	2.385	2.179	2.124	2.087
Resultaat per woning	771	694	633	277	2.182



# wonen wateringen



	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Personeelsbezetting</b>					
<i>Aantal formatieplaatsen gesplitst naar activiteiten</i>					
Verhuur/bewonerszaken	3,7	3,9	3,4	3,6	2,2
Financieel economische zaken	3,2	2,5	2,3	2,7	2,7
Pr en communicatie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Technische dienst incl. adm/td	8,0	8,0	8,0	7,0	7,0
Nieuwbouw				1,0	1,0
Totaal aantal formatieplaatsen	16,9	16,4	15,7	16,3	14,9
Totaal aantal personeelsleden	20	19	18	19	18
Totaal fte's per 1000 woningen	8,45	8,72	8,31	8,59	7,84



**Financieel verslag 2010**

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Wateringen in haar vergadering van 9 juni 2011.



**Balans per 31 december 2010**

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>Activa</b>	Toe- lichting	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
Vaste activa			
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>1</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.1	113.212	88.512
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.2	10.561	14.617
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	1.3	634	689
Totaal materiële vaste activa		124.407	103.818
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>2</b>		
Te vorderen BWS-subsidies	2.1	0	5
Deelnemingen	2.2	802	828
Belastinglatenties	2.3	938	1.097
Totaal financiële vaste activa		1.740	1.930
Vlottende activa			
<b>Voorraden</b>	<b>3</b>	196	238
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>4</b>	0	618
<b>Vorderingen</b>	<b>5</b>		
Huurdebiteuren	5.1	163	121
Gemeenten	5.2	504	19
Vennootschapsbelasting	5.3	523	973
Overige vorderingen	5.4	301	566
Overlopende activa	5.5	132	125
Totaal vorderingen		1.623	1.804
Liquide middelen	6	563	182
<b>Totaal activa</b>		<b>128.529</b>	<b>108.590</b>



**Balans per 31 december 2010**

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>Passiva</b>	Toe- lichting	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>Eigen vermogen</b>	7		
Overige reserves	7.1	20.383	18.842
<b>Voorzienen</b>	8		
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.1	0	1.665
Voorzienen onrendabele investeringen nieuwbouw	8.2	15	0
Totaal voorzieningen		15	1.665
<b>Langlopende schulden</b>	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	99.313	81.396
<b>Kortlopende schulden</b>	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	4.405	766
Schulden aan leveranciers	10.2	639	2.431
Groepsmaatschappijen	10.3	802	803
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	336	473
Overige schulden	10.5	149	0
Overlopende passiva	10.6	2.487	2.214
Totaal kortlopende schulden		8.818	6.687
<b>Totaal passiva</b>		<b>128.529</b>	<b>108.590</b>



**Winst- en verliesrekening 2010**

(x € 1.000)

	Toe- lichting	2010	2009
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	11	11.237	10.759
Vergoedingen	12	377	395
Verkoop onroerende goederen	13	5.034	1.796
Overige bedrijfsopbrengsten	14	91	169
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>16.739</b>	<b>13.119</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	15	1.599	1.630
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	16	1.726	0
Lonen en salarissen	17	794	778
Sociale lasten	18	95	89
Pensioenlasten	19	145	139
Kosten uitbesteed werk	20	4.357	1.330
Lasten onderhoud	21	1.745	2.144
Overige bedrijfslasten	22	2.177	2.289
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>12.638</b>	<b>8.399</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>4.101</b>	<b>4.720</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten	23	83	61
Rentelasten		4.142	3.411
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>4.059</b>	<b>3.350</b>
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>		<b>42</b>	<b>1.370</b>
Belastingen	24	1.508	-62
Resultaat deelnemingen	25	-9	0
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>		<b>1.541</b>	<b>1.308</b>



## Kasstroomoverzicht

(Volgens de indirecte methode) (x €1.000)

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bedrijfsresultaat	4.101	4.720
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	905	1.580
- Veranderingen in werkkapitaal:		
. mutatie operationele vorderingen	967	-378
. mutatie voorraden	42	-111
. mutatie onderhanden projecten	618	-618
. mutatie voorzieningen	15	0
. mutatie operationele schulden	-449	2.071
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>6.199</b>	<b>7.264</b>
Ontvangen interest	83	61
Betaalde interest	-3.748	-3.411
Te betalen/ontvangen vennootschapsbelasting	478	-466
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-3.187</b>	<b>-3.816</b>
Investerings in mat. vaste activa in ontwikkeling	-17.356	-15.750
Investerings in mat. vaste activa in exploitatie	-6.806	-411
Desinvesteringen mat. vaste activa in exploitatie	15	608
Investerings in mat. vaste activa t.d.v. de exploitatie	-62	-34
Desinvesteringen financiële vaste activa	22	186
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-24.187</b>	<b>-15.401</b>
Mutatie R/C kredietinstellingen	3.639	-2.565
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	23.500	19.500
Aflossingen van langlopende schulden	-5.583	-4.866
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.556</b>	<b>12.069</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>381</b>	<b>116</b>
Liquide middelen begin boekjaar	182	66
Liquide middelen einde boekjaar	563	182
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>381</b>	<b>116</b>



## **Toelichting op de jaarrekening**

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### **Regelgeving**

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de RJ uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De inmiddels verschenen nieuwe Richtlijn 645, welke ingaat in 2012, is nog niet toegepast.

### **Groepsverhoudingen**

Stichting Wonen Wateringen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Op grond van artikel 2:407 lid 1 is afgezien van het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van artikel 2:379 is onderstaand opgenomen:

Deelnemingen:

<u>Naam</u>	<u>Statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatste kapitaal</u>
WCW Holding B.V.	Wateringen	100%
WCW Vastgoedbeheer B.V.	Wateringen	100% indirect
WCW Projecten B.V.	Wateringen	100% indirect

### **Schattingswijziging**

Ten aanzien van de toetsing op basis van de minimum waarderingsregel is een indeling naar Product Markt Combinaties (PMC) toegepast. In 2009 is een PMC indeling toegepast met een



indeling naar de twee woonkernen waarin wij werkzaam zijn, te weten Kwintsheul en Wateringen. In 2010 is de PMC indeling verder uitgewerkt waarbij aansluiting is gezocht bij intern beleid, bedrijfsvoering en de relevante beleidsdocumenten van gemeente Westland (zoals Woonvisie, Sociaal Kader en Structuurvisie). In de indeling wordt nu onderscheid gemaakt naar 'ruimdorps wonen' en 'kleinstedelijk wonen', waaraan een PMC 'Woningen zorgprojecten' en een PMC 'niet woningen' zijn toegevoegd. Deze verdere uitwerking van PMC's heeft als gevolg dat de boekwaarde van het bezit binnen de PMC 'Woningen zorgprojecten' met € 1.726.000 is afgewaardeerd (bij toepassing van de PMC-indeling zoals in 2009, zou voor 2010 geen afwaardering plaats hebben gevonden).

Daarnaast was de 'netto'-waarde van de grond in 2009 gebaseerd op de huidige waarde van de grond berekend op basis van het grondbeleid van de gemeente Westland, verminderd met de kosten voor sloop, kosten voor uitplaatsing en bouwrijp maken van de grond met een disconteringspercentage van 6,0%. De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde in 2010 heeft plaatsgevonden op basis van de historische kostprijs.

Jaarlijks evalueert Stichting Wonen Wateringen de parameters en de uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde en waar nodig worden deze aangepast. Voor de achtergrond van deze schattingswijziging verwijzen wij naar het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde.

## **Stelselwijziging**

### Pensioenen

Overeenkomstig de herziene richtlijnen in RJ 271.3 waardeert de Stichting Wonen Wateringen met ingang van 2010 de (Nederlandse) pensioenverplichtingen volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering' zoals nader uiteengezet onder de grondslagen voor de waardering van de voorzieningen. Deze stelselwijziging heeft geen effect op vermogen en resultaat.

## **Fouterstel**

Bij het bepalen van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 is voor twee leningen uitgegaan van een te hoge fiscale waarde. Deze fout is geconstateerd tijdens het opstellen van de jaarrekening 2010 en verwerkt in het resultaat over 2010. Het resultaat 2010 is als volgt beïnvloed:

1. Vennootschapsbelasting bate van € 223.000 als gevolg van het aanpassen van de aangifte 2008:
2. Vennootschapsbelasting bate van € 233.000 als gevolg van het aanpassen van de raming 2009:



3. Vennootschapsbelasting bate van € 1.838.000 als gevolg van het aanpassen van de passieve latentie u.h.v. fiscale waardering van de leningportefeuille naar een actieve latentie.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

Activa en passiva worden indien niets vermeld gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **1 Materiële vaste activa**

#### *1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde op het niveau van de PMC's. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De bedrijfswaarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken in exploitatie kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de begin 2011 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Clustering van kasstroomgenererende eenheden sluit aan bij het interne beleid en de bedrijfsvoering van de Stichting Wonen Wateringen. Bij de bepaling van de minimumwaarde is voor dit verslagjaar afwijkend van voorgaand jaar gekozen voor een clustering op woningen in



kleinstedelijk gebied, woningen in ruimdorps gebied, woningen zorgprojecten en overige niet zijnde woningen.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurderving van 0,6 % (voorgaand jaar 0,6 %):
- Mutatiegraad van 7,0 % en huurharmonisatie tot 80 % van de maximaal redelijke huur (evenals voorgaand jaar):
- (na) Investeringen op basis van feitelijke verplichtingen (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd):
- Een restwaarde van de grond op basis van de historische kostprijs:
- Een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar 6,00 %):
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investeringen:
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde:
- Woningen met een economische levensduur korter dan 10 jaar waarvoor nog geen sloopbesluit is vastgesteld blijven nog 10 jaar in exploitatie voor de bedrijfswaarde berekening (evenals voorgaand jaar):
- De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Bij de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met in onderstaande tabel vernoemde percentages.

Periode	Huur stijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2011	1,3	2,0	2,0	2,0	2,0
2012	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2013	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2014	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2015	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
2016-2061	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteits-waardecorrectie van de bestaande leningportefeuille. De rentabiliteits-waardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de waardering van deze post op de balans.



De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal verkopen	5	5	5	5	5

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de historische kostprijs. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van de annuïtaire methode, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

## *1.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

Dit betreffen complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie die worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Bij het bepalen van de bijzondere waardevermindering wordt rekening gehouden met een eventuele overwaarde van de PMC waartoe het project bij oplevering gaat behoren.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten.



Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten/voorraden, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst-en-verliesrekening en naar rato van de voortgang verantwoord onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen over de economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen.

#### Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

## **2 Financiële vaste activa**

### *2.1 Te vorderen BWS-subsidie*

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 15 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

### *2.2 Deelnemingen*

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Wonen Wateringen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Stichting Wonen Wateringen geheel of ten dele instaat voor de schulden van de



desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Stichting Wonen Wateringen ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### *2.3 Belastinglatenties*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. De actieve latenties hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve latenties u.h.v. de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering worden berekend 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 3,26%. Volgens de richtlijnen voor de jaarverslaggeving dient de nominale waarde van de latentie worden toegelicht in de jaarrekening.

De actieve belastinglatentie u.h.v. verliescompensatie is opgenomen tegen nominale waarde. De actieve latentie u.h.v. verliescompensatie heeft betrekking op de te verrekenen belastingbedragen en is vermeerderd met de compensabele verliezen uit voorgaande jaren.

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.

De opgenomen latentie u.h.v. verkopen heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Voor het bepalen van de latentie zijn de materiële vaste activa hierbij 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 onder voorwaarden*

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

## **3 Voorraden**

Voorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

Het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

## **4 Onderhanden projecten**

De onderhanden projecten (onroerende zaken verkocht in aanbouw) in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere



kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post verkoop onroerende goederen zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de post kosten uitbesteed werk in de winst-en-verliesrekening.

## **5 Vorderingen**

### *5.1 Huurdebiteuren*

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

### *5.4/5.5 Overige vorderingen en overlopende activa*

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **8 Voorzieningen**



Vorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

#### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering hiervan door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

#### Vorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Wonen Wateringen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Jaarlijks beoordeelt Stichting Wonen Wateringen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

#### *8.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw*

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van de investering. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van de investering overtreft, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde. Bij het bepalen van het verwachte verlies wordt rekening gehouden met een eventuele overwaarde van de PMC waartoe de investering gaat behoren.



## **9 Langlopende schulden**

De langlopende leningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Een financieel instrument is een overeenkomst die leidt tot een financieel actief bij de ene partij en een financiële verplichting of eigenvermogensinstrument bij een andere partij. Financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Stichting Wonen Wateringen maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Wonen Wateringen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

## **11 Huren**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2010 bedroeg dit maximumpercentage 1,2 %. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

## **12 Vergoedingen**

De bijdragen van huurders die zijn overeengekomen voor de levering van goederen en diensten.

## **13 Verkoop onroerende goederen**

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van economische levering (veelal passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.



## 15 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	tijd	wijze
Grond in eigendom		geen afschrijvingen
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 552 (HVAT woningen) worden in overeenstemming met de geldende voorschriften afgeschreven in 40 jaar.

## 19 Pensioenlasten

Verwezen wordt naar paragraaf 8 pensioenvoorziening.

## 21 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van waardeverhoging van het actief.



## **22 Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

## **23 Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

## **24 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 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 woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Wonen Wateringen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Stichting Wonen Wateringen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **25 Resultaat van deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Wonen Wateringen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.



Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.



## Toelichting op de balans

(x € 1.000)

### 1 Materiële vaste activa

#### 1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is onderstaand opgenomen:

	Woningen en woon gebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Overige zaken	Onroerende en roerende zaken in exploitatie
<i>1 januari 2010</i>				
Verkrijgingsprijzen	96.112	7.335	273	103.720
Cumulatieve afschrijvingen	-14.410	-666	-132	-15.208
Boekwaarde per 1 januari 2010	81.702	6.669	141	88.512
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	25.147	3.413		28.560
Desinvesteringsen	-651			-651
Afschrijvingen	-1.345	-128	-10	-1.483
Overige waardeveranderingen	-1.726			-1.726
Totaal mutaties 2010	21.425	3.285	-10	24.700
<i>31 december 2010</i>				
Verkrijgingsprijzen	120.608	10.748	273	131.629
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-17.481	-794	-142	-18.417
Boekwaarde per 31 december 2010	103.127	9.954	131	113.212

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.



## Woningen geclassificeerd voor verkoop

Voor 2011 zijn 5 woningen geclassificeerd voor verkoop. De verkoopopbrengst is geraamd op circa € 759.000 met een boekwaarde van circa € 380.500. Voor 2012 en volgende jaren zijn 5 woningen per jaar geclassificeerd voor verkoop.

## Mutatie bedrijfswaarde materiële vaste activa

De bedrijfswaarde (inclusief rentabiliteitscorrectie) in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 18.002.000 ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo voorgaande verslagjaar. De boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is € 113.212.000.

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

(x € 1.000)

Bedrijfswaarde per 1 januari 2010	116.216
Grondwaarde per 1 januari 2010	-16.503
Rw-correctie per 1 januari 2010	-5.357
Bedrijfswaarde exclusief grondwaarde en rw-correctie	94.356
Jaarresultaat:	
a. Versieverschil	69
b. Vrijval kasstromen	-5.928
c. Effect een jaar opschuiven	6.627
Gevolgen van mutaties in het bezit	
a. Verkocht bezit	561
b. Verbeteringen in het bezit	867
c. Nieuwbouw	11.359
d. Aangekocht bezit	4.853
e. Overige mutaties in bezit	-1.040
Gevolgen nadere interne schattingen parameters:	
a. Indexaties	-3.547
b. Disconteringsvoet	10.352
c. Levensduur	768
Gevolgen wijzigingen in exploitatiebeleid	
a. Huren	-1.896
b. Huurderving	110
c. Onderhoudslasten	-4.803
d. Exploitatiebatens en -lasten	-3.643
Gevolgen van wijzigingen in het investeringsbeleid	
a. Verkopen	3.511
Boekwaarde grond	16.857



Rw-correctie	
a. Autonome ontwikkeling	-840
b. Invloed nieuwe leningen	2.829
c. Disconteringsvoet	-2.561
Bedrijfswaarde per 31 december 2010	134.218

## 1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

De mutaties in de onroerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling
Boekwaarde per 1 januari 2010	14.617
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	17.735
Overboekingen	-21.791
Totaal mutaties 2010	-4.056
Boekwaarde per 31 december 2010	10.561

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen de volgende projecten:

	01-01-2010	Inves- teringen	Over boekingen	31-12-2010
903 Villa Batista (voorheen de Nieuwe Kwak)	3.511	2.208	-5.719	0
904 Zorgtuinderij	1.511	1.902	-3.413	0
905 De Schout (Juliahof 1)	1.999	3.335	-5.334	0
906 Bebo's (Juliahof 2)	2.571	2.323	-4.894	0
907 Vlietzicht (Juliahof 3)	2.596	2.913		5.509
909 Renovatie Irenestraat	31	2.400	-2.431	0
910 Prinses van Oranje, Oranjewijk		201		201
911 Het Nieuwe Hofzicht, Oranjewijk	91	1.607		1.698
912 Emmastraat, Oranjewijk	6	2		8
913 Swanevelt		809		809
915 Heerenbanck		22		22
916 Westlandse Zoom	2.301	13		2.314
Totaal	14.617	17.735	-21.791	10.561



### 1.3 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende zaken ten dienst van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Inventaris	Vervoermiddelen	Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie
1 januari 2010			
Verkrijgingsprijzen	1.115	153	1.268
Cumulatieve afschrijvingen	-482	-97	-579
Boekwaarde per 1 januari 2010	633	56	689
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	62		62
Afschrijvingen	-101	-16	-117
Totaal mutaties 2010	-39	-16	-55
31 december 2010			
Verkrijgingsprijzen	1.177	153	1.330
Cumulatieve afschrijvingen	-583	-113	-696
Boekwaarde per 31 december 2010	594	40	634

#### Verzekeringen

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De woningen zijn met ingang van juli 2010 verzekerd op basis van het aantal opgegeven VHE's. 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 Stichting Wonen Wateringen. De grond van de 48 Bebo's wordt in het kader van de "Koop-goedkoop" regeling uitgegeven in erfpacht. Stichting 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 de onroerende zaken in exploitatie per 31 december 2010 € 405.867.000 (peildatum 01-01-2010). De bedrijfswaarde van € 112.576.000 vermeerderd



met de boekwaarde van de grond van € 16.857.000 en de rentabiliteitswaarde correctie van € 4.785.000 bedraagt € 134.218.000.

## 2 Financiële vaste activa

### 2.1 Te vorderen BWS-subsidies

	2010	2009
1 januari		
Te vorderen BWS-subsidie	5	191
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde rente		1
Ontvangen BWS-subsidie	-5	-187
Totaal mutaties	5	186
31 december		
Te vorderen BWS-subsidie	0	5

### 2.2 Deelnemingen

Deelnemingen betreffen participaties van Stichting Wonen Wateringen en haar groepsmaatschappijen. De samenstelling van de participaties is als volgt:

	2010	2009
WCW Holding B.V.	802	819
Agora B.V.	0	9
Totaal boekwaarde deelnemingen per 31 december	802	828

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	828	828
Desinvesteringen	-17	
Resultaat deelnemingen	-9	
Boekwaarde per 31 december	802	828

Per 30 november 2010 is de liquidatie van Agora B.V. geëffectueerd.



## 2.3 Belastinglatenties

Het saldo belastinglatenties betreft latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en langlopende schulden.

Per 31 december 2010 bedraagt de latentie op het vastgoed € 260.000, de langlopende schulden € 149.000 en de verliescompensatie € 529.000.

Het verloop van de post belastinglatenties is als volgt:

	2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	1.097	0
Mutaties u.h.v. verkoop	-416	676
Mutaties u.h.v. verliescompensatie	108	421
Mutaties u.h.v. leningen	149	0
Boekwaarde per 31 december	938	1.097

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 88.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 982.000.

## 3 Voorraden

	2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	238	127
Mutaties materialen	79	-10
Mutaties nog niet verkochte koopwoningen (Bebo's)	-121	121
Boekwaarde per 31 december	196	238

## 4 Onderhanden projecten

	2010	2009
Boekwaarde per 1 januari	618	228
Mutaties koopwoning naar exploitatie		-228
Mutaties koopwoningen project Bebo's	-618	618
Boekwaarde per 31 december	0	618



## 5 Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

Betalingsachterstand:	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
	2010	2010	2009	2009
1 maand	64	24	62	23
1 t/m 2 maanden	27	30	23	19
2 t/m 3 maanden	9	14	14	20
3 t/m 4 maanden	8	15	4	7
4 t/m 5 maanden	3	6	5	10
5 t/m 6 maanden	5	15	4	15
Vanaf 6 maanden	9	44	6	27
Subtotaal huurdebiteuren	125	147	118	121
Correcties huren		16		
Totaal huurdebiteuren per 31 december	125	163	118	121

De achterstand bedraagt € 147.000 ofwel 1,26% van de jaarhuur. Eind 2009 was de achterstand € 121.000 (1,12% van de jaarhuur).

### 5.2 Gemeenten

	2010	2009
Vordering op gemeente Westland betreffende bijdrage aanpassing woningen	4	19
Vordering op gemeente Westland betreffende subsidie BLS voor plan Juliahof 1	500	
Totaal gemeenten per 31 december	504	19

### 5.3 Vennootschapsbelasting

	2010	2009
Vooruitbetaalde VPB o.b.v. voorlopige aanslag 2008	507	507
Vooruitbetaalde VPB o.b.v. voorlopige aanslag 2009		466
Diversen	16	
Totaal vennootschapsbelasting per 31 december	523	973



#### 5.4 Overige vorderingen

	2010	2009
Vooruitbetaalde pensioenpremie	11	13
Terug te vorderen BTW	2	240
Te ontvangen termijnen kopers nieuwbouw	235	284
Diversen	53	29
Totaal overige vorderingen per 31 december	301	566

#### 5.5 Overlopende activa

	2010	2009
Waarborgsom Willem III straat	88	88
Diversen	44	37
Totaal overlopende activa per 31 december	132	125

### 6 Liquide middelen

	2010	2009
Bank	563	182
Totaal liquide middelen per 31 december	563	182

De liquide middelen staan, uitgezonderd € 10.000, ter vrije beschikking van de corporatie. Het bedrag van € 10.000 staat op een geblokkeerde rekening van de bank als bankgarantie aan de Gemeente Westland voor de grondexploitatie van de Julianastraat.

### 7 Eigen vermogen

	2010	2009
Stand per 1 januari	18.842	17.534
Jaarresultaat	1.541	1.308
Stand per 31 december	20.383	18.842

### 8 Voorzieningen

#### 8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2010	2009
Stand per 1 januari	1.665	0
Onttrekking/dotaties u.h.v. leningen	-1.665	1.665
Stand per 31 december	0	1.665



## 8.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is als volgt:

	2010	2009
Stand per 1 januari	0	0
Dotaties nieuwbouw koopwoningen Bebo's	15	0
Stand per 31 december	15	0

Verwacht wordt dat van het bedrag op balansdatum het gehele bedrag van € 15.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

## 9 Langlopende schulden

### 9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting Wonen Wateringen en haar verbindingen is als volgt:

	2010	2009
Stand per 1 januari	81.396	66.762
Nieuwe leningen	23.500	19.500
Algehele aflossing	-5.249	-4.538
Reguliere aflossing	-334	-328
Stand per 31 december	99.313	81.396

#### Rente- en kasstroomrisico

De gemiddelde rentevoet van de ultimo 2010 afgesloten leningsovereenkomsten bedraagt 4,37% (2009: 4,55%) en de gemiddelde restant looptijd bedraagt 7,51 jaar (2009: 8,40 jaar).

De resterende looptijd van de leningen bedraagt:

< 1 jaar (kortlopend)	5.313
Van 1 tot 5 jaar	25.800
> 5 jaar	68.200
Totaal	99.313

De leningen van de kredietinstellingen zijn verstrekt onder garantie van de gemeente dan wel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De onroerende zaken zijn niet hypothecair verbonden. De langlopende schulden hebben geen betrekking op schulden aan deelnemingen waarin Stichting Wonen Wateringen invloed van betekenis kan uitoefenen.



## 10 Kortlopende schulden

	31-12-2010	31-12-2009
Schulden aan kredietinstellingen	4.405	766
Schulden aan leveranciers	639	2.431
Groepsmaatschappijen	802	803
Belastingen en premies sociale verzekeringen	336	473
Overige schulden	149	
Overlopende passiva	2.487	2.214
Totaal kortlopende schulden	8.818	6.687

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Stichting Wonen Wateringen heeft bij de Bank Nederlandse Gemeenten B.V. een kredietfaciliteit van € 6.400.000. Op balansdatum is voor € 4.405.000 van deze faciliteit getrokken.

### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2010	31-12-2009
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	64	61
Omzetbelasting	272	412
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	336	473

### 10.5 Overige schulden

Het saldo overige schulden bestaat uit het negatief saldo onderhanden projecten (Bebo's) van € 149.000.

### 10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2010	31-12-2009
Niet vervallen rente	2.258	1.864
Vooruit ontvangen huren	166	130
Nog te verrekenen servicekosten	3	17
Careyn, afrekening tweede half jaar	8	185
Overigen	52	18
Totaal overlopende passiva	2.487	2.214



## **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

Stichting Wonen Wateringen vormt met de volgende verbindingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting WCW Holding B.V., WCW Vastgoedbeheer B.V. en WCW Projecten B.V. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Stichting Wonen Wateringen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### *Huurverplichtingen*

Stichting Wonen Wateringen is voor het kantoor Dorpskade 25-27 huurverplichtingen aangegaan voor een bedrag van circa € 127.000 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 2015. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI).

### *Aankopen*

#### Willem III straat

Stichting 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 locatie Willem III straat 17-19 (woning en twee bedrijfshallen). De juridische levering van het onroerend goed heeft in twee gedeelten (2007 en 2011) plaatsgevonden.

De locatie is gelegen in de Oranjewijk direct grenzend aan het plandeel waar Wonen Wateringen sloop-/nieuwbouwplannen in voorbereiding heeft. Naar aanleiding van volumestudies is inmiddels de conclusie getrokken dat planontwikkeling op de locatie niet past binnen het financieel sturingskader. De kredietcrisis en de veranderingen op de woningmarkt zijn hier voor een belangrijk deel debet aan. Besloten is het onroerend goed te vervreemden; inmiddels is één van beide bedrijfshallen verkocht; de andere hal en de woning worden inmiddels 'te koop' aangeboden.



### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor investeringen in huurwoningen, voor renovatie/verbeteringen en voor koopwoningen. Specificatie is als volgt:

	2010	2009
Investeringsverplichtingen		
Complex 903 Vila Batista (voorheen de Nieuwe Kwak)		1.450
Complex 904 Zorgtuinderij		1.180
Complex 905 De Schout		3.348
Complex 907 Vlietzicht	379	3.266
Complex 909 Renovatie Irenestraat		43
Complex 910 Prinses van Oranje, Julianastraat	21	5
Complex 911 Hofzicht	1.276	68
Complex 912 Heerlijkheit van Oranje (Emmastraat)	26	
Complex 913 Swanevelt	3.042	
Complex 915 Heerenbanck	68	
Complex 919 MA-street, Oranjewijk	40	
Totaal investeringsverplichtingen	4.852	9.360

### *WSW obligo verplichting*

De obligoverplichting naar het WSW bedraagt € 2.213.750 en is berekend op basis van het obligotarief van 3,85% over de door het WSW geborgde leningen van in totaal € 57.500.000. Het WSW heeft in haar brief van 1 februari 2010 Stichting Wonen Wateringen bericht dat zij verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te zullen doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans van Stichting Wonen Wateringen.

### *Financiële instrumenten*

27 mei 2009 is een Cap-constructie afgesloten met de BNG op een geldlening van € 5.000.000. 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. De contante waarde per 31 december 2010 bedraagt - € 188.062.

### *Voorwaardelijke verplichting*

Stichting Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Stichting Wonen Wateringen heeft voor de woningen als beleid om de



woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop weer door te verkopen onder vergelijkbare voorwaarden. Stichting 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 2010 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 € 764.000 (WOZ-waarde).

#### *Subsidie rechten*

Aan diverse investeringsprojecten zijn subsidies en bijdragen toegekend. In de Jaarrekening over 2010 zijn niet alle toegezegde subsidies en bijdragen in de balans verwerkt. Het betreft een totaal van € 1.800.000 aan subsidies en/of bijdragen.

De gemeenteraad Westland heeft in september 2008 besloten over de verdeling van ISV-bijdragen over een aantal projecten in Westland. In deze verdeling wordt aan projecten van Stichting Wonen Wateringen in totaal € 721.870 'voorlopig toegekend'. De betrokken projecten zijn inmiddels allen afgerond. Bij het opmaken van de Jaarrekening 2010 (mei 2011) heeft de gemeente Westland nog geen eindafrekening opgemaakt. Een betrouwbare schatting van de hoogte van de uiteindelijke bijdrage is niet te maken.

Verder betreft het een besluit van de gemeenteraad Westland dd 3 maart 2009 inzake de besteding en verdeelsleutel van de gelden vanuit het Besluit Lokatiegebonden Subsidies. De uiteindelijke hoogte van het beschikbare budget (cq te verdelen gelden) is afhankelijk van onder meer de totale productie sociale huurwoningen in het Westland van 2005-2009. De raad heeft daarbij besloten dat maximaal € 2.655.000 aan de drie Westlandse corporaties wordt uitbetaald naar rato van de door hen gerealiseerde productie in de periode 2005-2009. Bij het raadsbesluit is een verdeelsleutel voorgesteld, waarbij op basis van de gerealiseerde en geprognosticeerde aantallen sociale huurwoningen de uiteindelijke bijdrage voor de Stichting Wonen Wateringen kan worden berekend. Per mei 2011 heeft de gemeente de bijdrage 'voorlopig' berekend op € 845.500. Omdat de bijdrage afhankelijk is van de uiteindelijke geleverde productie van de drie Westlandse corporaties en afhankelijk is van de toegekende ISV-bijdragen is een betrouwbare schatting van de hoogte van de uiteindelijke bijdrage niet te



maken. De verdeelsleutel van de gelden vanuit het BLS is mede afhankelijk van de toegekende ISV-bijdragen omdat de gemeente dubbele subsidies en/of bijdragen wil vermijden.

De gemeenteraad Westland heeft op 22 april 2008 besloten tot verdelen van het budget regeling Woninggebonden Subsidies 2008, waarbij aan project Vlietzicht een bijdrage groot € 65.000 op grond van de regeling Woninggebonden Subsidies wordt toegekend. De bijdrage wordt uitbetaald na gereedmelding van het project. Project Vlietzicht is opgeleverd per 12 april 2011.

#### *Bijdrageheffing bijzondere projectsteun Centraal Fonds Volkshuisvesting*

Tegen de "Vogelaarheffing" is door een aantal corporaties bezwaar aangetekend. De procedure loopt nog. Er is een toezegging door het Centraal Fonds Volkshuisvesting geformuleerd dat alle opgelegde bijdrageheffingen worden ingetrokken en de betaalde bedragen over 2008, 2009 en 2010 teruggestort worden als er een definitief rechterlijk oordeel wordt uitgesproken dat de bijdragen onrechtmatig zijn geweest. Voor de Stichting Wonen Wateringen betekent dit een terugstorting van € 118.000 voor 2008, € 115.000 voor 2009 en € 119.000 voor 2010. In totaal wordt dan een bedrag van € 352.000 teruggestort.



**Toelichting op de winst- en verliesrekening**

(bedragen in € 1.000)

**11 Huren**

	2010	2009
Woningen en woongebouwen	10.916	10.386
Onroerende zaken niet zijnde woningen	505	468
	11.421	10.854
Af: huurderiving wegens leegstand	-184	-88
Af: huurderiving overige reden	0	-7
Totaal huren	11.237	10.759

*Toelichting netto huur 2010*

	2010	2009
Huren voorgaande jaar	10.854	10.179
Huurverhoging per 1 juli (1 juli 2010 1,2%; 1 juli 2009 2,5%)	178	207
Woningen verkocht	-15	-13
Nieuw in exploitatie complex 455 De Beemd		63
Nieuw in exploitatie complex 322 Vila Batista	105	
Nieuw in exploitatie complex 351 De Schout	21	
Nieuw in exploitatie complex 353 Bebo's	22	
Nieuw in exploitatie complex 457 Arkpaviljoen	208	
Dorpskade 31 (bedrijfspan) aangekocht		127
Aankoop bedrijfspanen complex 90		210
Renovatie	13	17
Overig	35	64
Totaal huren	11.421	10.854

De huurderiving in 2010 bedraagt 1,61% (2009 is 0,88%).

**12 Vergoedingen**

	2010	2009
Overige goederen, leveringen en diensten	385	432
Te verrekenen met bewoners	-3	-32
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-5	-5
Totaal vergoedingen	377	395



## 13 Verkoop onroerende goederen

Verkoop onroerende goederen betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2010	2009
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.643	1.044
Direct toerekenbare kosten	-94	-14
Boekwaarde	-653	-577
Verkoopresultaat bestaand bezit	896	453
Verkoopopbrengsten van uit projecten	4.138	1.343
Totaal verkoop onroerende goederen	5.034	1.796

In 2010 zijn 10 woningen van het bestaand bezit verkocht (2009 3 woningen en 1 bedrijfspand) en 48 nieuwbouwwoningen (Bebo's).

## 14 Overige bedrijfsopbrengsten

	2010	2009
Vergoeding zendmasten	25	26
Adm./toezicht WMO-aanpassingen/schade	3	9
Afboeking ten onrechte opgenomen kosten oude jaren		94
Vergoeding beheerwoningen	20	27
Overige opbrengsten	43	13
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	91	169

## 15 Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2010	2009
Woningen en woongebouwen	1.345	1.082
Onroerende zaken niet zijnde woningen	128	414
Overige zaken	10	10
Activa t.d.v. de exploitatie	116	124
Totaal afschrijving op materiële vaste activa	1.599	1.630

## 16 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

	2010	2009
Afwaardering woningen zorgprojecten	1.726	
Totaal overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	1.726	0



De boekwaarden van de complexen 455 De Beemd en 456 Pleinwand zijn met respectievelijk € 1.104.000 en € 622.000 verlaagd.

## 17 18 19 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2010	2009
Lonen en salarissen	794	778
Sociale lasten	95	89
Pensioenlasten	145	139
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.034	1.006

Het aantal bij de Stichting Wonen Wateringen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis, bedroeg in 2010 16,9 en in 2009 16,3.

## 20 Kosten uitbesteed werk

	2010	2009
Project Bebo's	4.357	1.330
Totaal kosten uitbesteed werk	4.357	1.330

## 21 Lasten onderhoud

De lasten onderhoud zijn te verdelen in:

	2010	2009
Planmatig onderhoud	1.007	1.181
Mutatie-onderhoud	460	675
Klachtenonderhoud	506	537
Lasten overige exploitaties	64	44
Uitgevoerd door eigen technische dienst	-292	-293
Totaal lasten onderhoud	1.745	2.144

## 22 Overige bedrijfslasten

	2010	2009
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	60	40
Huisvestingskosten	195	198
Bestuurskosten	19	14
Algemene kosten	487	485
Subtotaal beheerkosten	761	737



Heffingen:		
Belastingen	500	504
Verzekeringen	90	92
Subtotaal heffingen	590	596
Overige bedrijfslasten:		
Kosten leveringen en diensten	245	293
Kosten projectontwikkeling	79	47
Inventarisatie woningbezit Alphaplan	7	102
Bijdrage wijkenaanpak (Vogelaarheffing)	119	115
Uitgaven leefbaarheid en woonomgeving	99	282
Overigen	277	117
Subtotaal overige bedrijfslasten	826	956
Totaal overige bedrijfslasten	2.177	2.289

De kosten inzake leveringen en diensten betreffen de aan de diverse nutsbedrijven betaalde bedragen inzake 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*

	2010	2009
Controle van de jaarrekening 2008		18.000
Controle van de jaarrekening 2009	37.000	
Controle van de jaarrekening 2010	21.000	
Fiscale adviesdiensten, VPB 2008	22.000	
Fiscale adviesdiensten, VPB 2009	12.000	
Totaal	92.000	18.000

Zowel voor de controle van de jaarrekening als de aangifte van de vennootschapsbelasting is Deloitte. ingeschakeld.

## **23 Financiële baten en lasten**

#### *Rentebaten*

	2010	2009
Vergoeding Cascade Westlandse Zoom	57	57
Heffingsrente Vennootschapsbelasting	26	0
Rente te vorderen BWS-subsidie	0	4
Totaal rentebaten	83	61



## Rentelasten

	2010	2009
Rente langlopende leningen	3.709	3.317
Mutatie transitorische rente langlopende leningen	394	31
Rente schulden kredietinstellingen	27	29
Borgstellingvergoeding WSW	12	5
Heffingsrente Vennootschapsbelasting		29
Totaal rentelasten	4.142	3.411

## 24 Belastingen

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2010. Hierbij moet er rekening mee worden gehouden dat het daadwerkelijk belastbaar bedrag in de aangifte over 2010 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):

<b>Commercieel resultaat voor VPB</b>	<b>33</b>
Af:	
Correctie verkoopopbrengsten	-5.034
Fiscale afschrijving op activa tdv de exploitatie	-401
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-203
Correctie activeringen die kwalificeren als instandhouding	-1.540
Investeringsaftrek	-15
Fiscaal resultaat projecten	-200
Bij:	
Fiscaal aan projecten toe te rekenen rente	154
Correctie afschrijvingen	1.599
Waardeveranderingen materiële vaste activa	1.726
Correctie onderhoudslasten die kwalificeren als verbetering	8
Correctie kosten uitbesteed werk	4.357
Vogelaarheffing	119
Aftrekbeperking gemengde kosten	4
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	83
<b>Fiscaal resultaat 2010</b>	<b>690</b>



Vennootschapsbelasting			
Eerste € 200.000	20%	40	
Daarna over restant	25,5%	125	
<b>Totaal acute vennootschapsbelasting over 2010</b>		<b>165</b>	<b>(a)</b>
Belastingdruk	23,9%		
Correctie aangifte vennootschapsbelasting over 2008		-152	(b)
Correctie raming vennootschapsbelasting over 2009		-160	(c)
Mutatie passieve latentie naar actieve latentie u.h.v. fiscaal waarderingsverschil mbt de leningportefeuille		-1.838	(d)
Mutatie actieve latentie 2010 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2011 t/m 2041 mbt de leningportefeuille		24	(e)
Mutatie actieve latentie 2010 u.h.v. fiscaal waarderingsverschil over de periode 2011 t/m 2015 mbt de ingerekende verkopen		416	(f)
Correctie naar aanleiding van wijziging tarief vennootschapsbelasting ultimo 2010		37	(g)
<b>Totale vennootschapsbelasting in Winst &amp; Verlies 2010</b>		<b>-1.508</b>	<b>(a t/m g)</b>

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 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.

Stichting Wonen Wateringen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2010 en het fiscale resultaat 2010 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, 2009 en 2010 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 met de herbestedingsreserve moet worden omgegaan. Deze onzekerheid kan in de toekomst nog tot een aanpassing in de VPB-last leiden.



### 25 Resultaat deelnemingen

	2010	2009
Resultaat deelneming Agora	8	0
Resultaten WCW Holding B.V.	-17	0
Totaal resultaat deelnemingen	-9	0

Per 30 november 2010 is Agora B.V. ontbonden.

### Overige gegevens

#### Bestemming van het resultaat

Het resultaat over het boekjaar 2010 is , vooruitlopend op besluitvorming door bestuur en Raad van Commissarissen, toegevoegd aan het eigen vermogen.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.



## Ondertekening van het jaarverslag

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het Volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2010 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van de Stichting Wonen Wateringen. Op basis van deze constatering en na kennisneming van de controleverklaring heeft de Raad van Commissarissen de door het bestuur vastgestelde jaarstukken 2010 in de vergadering van 9 juni 2011 goedgekeurd.

Bestuur

Raad van Commissarissen

AJ van den Berg

JG Kleyberg

A Bom-Lemstra

J Brocke

HJDS Mars

P Pronk

Was getekend 9 juni 2011.



## **Controleverklaring**