

Jaarverslag 2011

Definitieve versie d.d. 25 april 2012

Leeswijzer

Woonstad Rotterdam kiest ervoor op verschillende manieren haar prestaties te verantwoorden. Wij leggen verantwoording af aan BZK in dit formele jaarverslag. Het wordt digitaal aangeboden op onze website www.woonstadrotterdam.nl. Daarnaast blikken we op 2011 terug in ons digitale document '2011 In 11 minuten'. Dat is ons informele, beknopte jaarverslag, dat bedoeld is voor andere stakeholders en geïnteresseerden. Op Internet laten wij bovendien uitgebreider zien welke prestaties wij in 2011 in onze wijken geleverd hebben.

Dit formele jaarverslag is onderverdeeld in twee stukken: het jaarverslag (hoofdstuk 1 – 7) en de jaarrekening (hoofdstuk 8 en 9). In een overzicht na hoofdstuk 1 staan alle doelstellingen uit ons jaarplan op een rij met daarbij vermeld het behaalde resultaat.

Voor huurders van onze woningen en van onze bedrijfsruimten, voor kopers van bestaande woningen – al dan niet in VvE-verband- en van nieuwbouwwoningen gebruiken wij in dit jaarverslag de term klanten, tenzij specifiek anders vermeld.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	3
JAARVERSLAG	9
Voorwoord	11
1 De wereld om ons heen en onze keuzes	13
1.1 Inleiding	13
1.2 De wereld om ons heen	13
1.2.1 Klanten	13
1.2.2 Rotterdam	13
1.2.3 Invloeden van buitenaf	14
1.3 Onze keuzes: een nieuwe ondernemingsstrategie	14
Doelstellingen uit jaarplan	17
Kengetallen	20
2 Goed luisteren naar de klant	21
2.1 Inleiding	21
2.2 Onze basisdienstverlening	21
2.2.1 Onderzoek naar klanttevredenheid	21
2.2.2 Klantcontacten	22
2.2.3 Afhandeling reparatieverzoeken	22
2.2.4 Onderhoud	22
2.2.5 Schoonmaak	23
2.2.6 Aanpak huurachterstand	23
2.2.7 Woonfraude	23
2.2.8 Woonoverlast	24
2.2.9 Grip op Processen	24
2.2.10 Geschillen Advies Commissie	24
2.3 Klantstrategie	25
2.3.1 Wonen, welzijn, zorg	25
2.3.2 Bijzondere doelgroepen	26
2.4 Woonruimteverdeling	26
2.4.1 Innovatie woonruimtebemiddeling	26
2.4.2 Prijsbeleid	27
2.4.3 Verhuringen	27
2.5 Participatie	30
2.5.1 Inleiding	30

2.5.2	Klantenraad.....	30
2.5.3	Verbeteren kennis en ervaring	30
3	Samenwerken aan vitale en aantrekkelijke wijken in een sterke stad	31
3.1	Inleiding.....	31
3.2	Leefbaarheid en woonomgeving	31
3.2.1	Basisbeheer en Intensief Beheer	31
3.2.2	Bedrijfsruimten en wijkeconomie.....	31
3.2.3	Wonen, leren en werken	32
3.2.4	Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA)	32
3.2.5	Energie en duurzaamheid.....	32
3.3	Ontwikkelen van wijken.....	34
3.3.1	Gebiedsvisies en Identiteitstrajecten	34
3.3.2	WoonVastgoedstrategie / portefeuillemanagement	34
3.3.3	Nieuwbouw en renovatie	34
3.3.4	Verkoop.....	35
3.3.5	Kwaliteitssprong Zuid	36
3.3.6	Aanpak particuliere voorraad	37
3.3.7	WWI.....	37
3.3.8	Bijzondere gebiedsontwikkelingen en projecten.....	38
3.3.9	Belangrijke overeenkomsten.....	39
4	Organisatie.....	41
4.1	Inleiding.....	41
4.2	Personeelsbeleid.....	41
4.2.1	Beoordelen, waarderen en competenties	41
4.2.2	Opleiding	41
4.2.3	Strategische personeelsplanning	41
4.2.4	Sociaal Plan.....	42
4.2.5	Medewerkerstevredenheidsonderzoek.....	42
4.2.6	Vacatures.....	42
4.2.7	Traineeships/stages.....	42
4.2.8	Gezondheidsmanagement	42
4.2.9	Processen en systemen.....	43
4.3	Communicatie.....	44
4.4	Informatisering en automatisering	44
4.5	Facilitaire zaken	45

4.6	Verslag OR	45
5	Governance	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Bestuur	47
5.2.1	Taak en werkwijze	47
5.2.2	Operatie Plus	47
5.2.3	Verbeterpunten uit externe visitatie 2010	47
5.2.4	Samenstelling bestuur	47
5.2.5	Nevenfuncties bestuurders	48
5.2.6	Zittingsduur	48
5.3	Integriteit	49
5.3.1	Integriteitscode	49
5.3.2	Klokkenluidersregeling	49
5.4	Risicomanagement	49
5.4.1	Nog steviger verankering	49
5.4.2	Woningportefeuille en projectontwikkeling	49
5.4.3	Treasury	50
5.4.5	Control en Internal Audit	50
5.4.6	Beoordeling risicobeheersing	51
5.5	Overleg met stakeholders	51
5.6	Verslag van de Raad van Commissarissen	51
5.6.1	Algemeen	51
5.6.2	Verantwoording	52
5.6.3	Commissies	53
5.6.4	Remuneratiecommissie	53
5.6.5	Auditcommissie	55
5.6.6	Governance	56
5.6.7	Deskundigheid	57
5.6.8	Samenstelling Raad van Commissarissen	57
6	Financiën en deelnemingen	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Financiële resultaten	62
6.2.1	Enkele kerncijfers	62
6.2.2	Vermogenspositie	62
6.2.3	Jaarresultaat 2011	62

6.2.4	Jaarrekening 2011 versus jaarrekening 2010.....	64
6.2.5	Verkorte balans.....	65
6.2.6	Meerjarenbegroting	65
6.2.7	Treasury	66
6.3	Verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	70
6.3.1	Verbindingen	71
6.3.2	Samenwerkingsverbanden en overige	76
7	Verklaring bestuur	77
	JAARREKENING.....	79
8	Geconsolideerde Jaarrekening 2011	81
9	Enkelvoudige jaarrekening 2011.....	119
10	Overige gegevens.....	129
	Lijst van afkortingen.....	130

JAARVERSLAG

Voorwoord

Het is een interessante tijd om in te stappen als bestuurder van een woningcorporatie en dan met name in de Rotterdamse omgeving. Rotterdam heeft als woonstad een bijzondere dynamiek: een grote mix van bewoners met verschillende achtergronden en gewoontes, een werkstad met bewoners die relatief lage inkomens hebben, een woningvoorraad die zich kenmerkt als (te)veel gestapeld, klein en toe aan een volgende moderniseringsslag maar ook veel wil om er wat van te maken bij alle betrokken partijen. Naast deze dynamiek een economie die iedereen zwaar op de proef stelt, een gemeentelijke overheid die moet bezuinigen en een wijzigend wettelijk kader. Kortom, veranderingen die vragen om een herijking van de ondernemingsstrategie.

De vernieuwde strategie heeft geleid tot een 10-puntenprogramma dat er toe moet leiden, dat Woonstad Rotterdam nog meer kan betekenen voor de stad in termen van betere dienstverlening, veiligere en prettigere wijken om in te leven en betere kwaliteit in wonen. De essentie van het 10-puntenprogramma is 'lean' inrichten van de hoofdprocessen, slim organiseren, vastgoedsturing op basis van waarde en meer focus in investeringen. Tevens bekrachtigen wij in onze strategie dat wij er zijn voor mensen met een inkomen tot € 34.000 en met speciale aandacht voor jongeren en senioren. Naast onze sleuteldoelgroep willen wij de komende jaren de stad ook helpen meer mensen met carrière aan zich te binden door gepaste huisvesting te bieden voor middeninkomens aan te bieden zowel in huur als koop. Wij zijn er voor Rotterdam: wij zijn dé stadscorporatie van onze stad.

Onze begroting voor 2011 ging uit van een operationeel resultaat op '0'. Wij sloten 2011 af op € 1,8 miljoen. In 2012 zullen wij moeten laten zien, dat wij in staat zijn financiële soliditeit te realiseren.

Een niet onbelangrijk proces afgelopen jaar was de totstandkoming van het Nationaal Programma Zuid. Woonstad Rotterdam heeft haar bijdrage geleverd aan het programma dat de komende 20 jaar van Zuid een kansrijk, jong en dynamisch deel van de stad moet maken. Woonstad heeft een groot deel van haar bezit op Zuid en is al vele jaren bezig haar wijken op Zuid een facelift te geven en de leefbaarheid te verbeteren. Katendrecht en Pendrecht zijn daar heel mooie voorbeelden van. De aankomende jaren blijven wij investeren in onze wijken op Zuid maar ook in de rest van Rotterdam.

Om alle veranderingen die ingezet zijn tot goede resultaten te laten leiden is de inzet van een gedreven en enthousiast team nodig. En dat heeft Woonstad Rotterdam. Gedreven Rotterdammers (en bijna Rotterdammers) die een grote inzet hebben voor hun stad.

Namens het Bestuur van Woonstad Rotterdam

mw. drs. M.B.T. Molenaar, voorzitter

1 De wereld om ons heen en onze keuzes

1.1 Inleiding

Woonstad Rotterdam is een stadscorporatie: wij zijn er voor de stad Rotterdam en haar bewoners. Wij opereren in een wereld die invloed heeft op onze werkelijkheid en die ons aanzet tot het nadenken over onze keuzes. En in een groot aantal gevallen tot het maken van duidelijke keuzes.

1.2 De wereld om ons heen

1.2.1 Klanten

De wensen van onze klanten veranderen. Zij stellen hogere eisen aan woning-grootte, duurzaamheid, dienstverlening en kwaliteit. Onze klanten worden bovendien mondiger, zij willen betrokken worden bij ons beleid op corporate niveau en op regioniveau. Aan de andere kant wordt een groeiende groep klanten afhankelijker van zorg. Wij werken met onze partners aan mogelijkheden om wonen en zorg zo goed mogelijk te combineren. Onze klanten behoren vooral tot de doelgroepen ouderen, jongeren en eenoudergezinnen en zij stellen elk andere eisen aan hun woning en omgeving. Rotterdam is nog steeds niet populair bij gezinnen, zeker de gezinnen met een wat hoger inkomen; wij proberen hen te verleiden in de stad te blijven door meer voor hen aantrekkelijke woningen te bouwen en, samen met partners, wijken kindvriendelijker te maken.

1.2.2 Rotterdam

De economische crisis treft ook Rotterdam. De effecten op de stad zijn in 2011 steeds duidelijker geworden. De gemeente Rotterdam heeft stevig gesnoeid in haar organisatie en budgetten. Woonstad Rotterdam zet zich in om Rotterdam – binnen onze mogelijkheden – een helpende hand te bieden. Onze samenwerking met de gemeente en andere partners doet er juist nu toe. Het is van groot belang dat wijken en buurten leefbaar en vitaal blijven.

De gemeente Rotterdam wil gezinnen, hoger opgeleiden en bewoners met hoge inkomens behouden voor de stad. Het aantal oude, slechte en goedkope woningen zou moeten worden teruggebracht. Het aanbod voor huurders met lage inkomens wordt daardoor op termijn knapper.

Veel bewoners zijn heel gelukkig op Zuid, van Katendrecht tot Pendrecht zijn zij niet altijd gediend van het stigma van een nationaal programma. We zien echter ook dat het niet op alle punten goed gaat. Rotterdam, en vooral Rotterdam Zuid, voert de verkeerde lijstjes aan. Het aantal vroegtijdig schoolverlaten is hoog en ook werkgelegenheid en leefbaarheid laten te wensen over. Daarom hebben wij ons langjarig aan Zuid verbonden in het Nationaal programma Kwaliteitssprong Zuid. Wij blijven aanhoudend investeren in vitale en aantrekkelijke wijken op Zuid met behoud van het eigen karakter van de wijken op Zuid. Wij veranderen Zuid niet in een replica van Noord, wij richten ons op wat een wijk nodig heeft en werken zo aan aantrekkelijk wonen.

1.2.3 Invloeden van buitenaf

Woonstad Rotterdam krijgt de komende jaren te maken met de effecten van nieuw rijksbeleid. Het verhuren van woningen aan inkomens onder de € 33.615, Daeb en niet-Daeb, financiering van de huurtoeslag, het zijn zaken die grote consequenties hebben voor onze financiën en onze werkprocessen. Wij gaan te maken krijgen met hogere uitgaven. Financiële soliditeit is de komende jaren een doorslaggevende factor bij de keuzes die wij maken.

In 2011 ontving Woonstad Rotterdam € 11,3 miljoen bijzondere projectsteun voor haar WWI-wijkenaanpak. Het ministerie van BZK heeft in 2011 laten weten dat de bijzondere projectsteun wordt afgebouwd. De grote opgave in de wijken blijft onverminderd.

De Nederlandse economie is in het vierde kwartaal van 2011 met 0,7% gekrompen ten opzichte van 2010. Uit de voorlopige raming van het CBS blijkt dat de economische groei in 2011 uitkomt op 1,2%. Consumenten spaarden meer en gaven minder uit; banken hielden de vinger op de knip en werden ultieme spaarzaam met het verstrekken van hypotheeklen. De verkoop van bestaande woningen liep bij ons gelukkig goed, de verkoop van nieuwbouwwoningen daarentegen verliep stroef. Bij Woonstad Rotterdam heeft dit geleid tot twee conclusies: wij gaan door met de verkoop van onze bestaande woningen maar wij zullen de komende jaren meer woningen renoveren, minder woningen slopen en minder nieuwbouwwoningen bouwen dan wij ons hadden voorgenomen.

1.3 Onze keuzes: een nieuwe ondernemingsstrategie

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 haar ondernemingsstrategie herijkt. Wij hebben onze strategie om twee redenen tegen het licht gehouden: de deadline was zo goed als bereikt en de wereld is in vijf jaar tijd sterk veranderd. Wij moeten een passend antwoord hebben op de ontwikkelingen die op ons afkomen. De herijkte ondernemingsstrategie geeft het kader aan waarbinnen Woonstad Rotterdam gegeven de veranderende omstandigheden zal opereren. De strategie bepaalt onze inzet tot 2015.

Onze visie

Woonstad Rotterdam gelooft in de kracht en mogelijkheden van Rotterdam en zijn inwoners. Niettemin leven in Rotterdam grote groepen mensen die niet op eigen kracht een woning kunnen krijgen. Wij bieden hen betaalbare koop- en huurwoningen. Wij werken aan sterke en veilige buurten, waar mensen prettig met elkaar kunnen leven. Als de kinderen die nu in onze woningen wonen straks besluiten om er te blijven wonen, hebben we ons werk goed gedaan. Daarom blijven we de komende jaren aanhoudend investeren in het vitaal en aantrekkelijk maken van onze woningen en wijken. Met een maatschappelijk hart en een duidelijke focus op resultaat.

Onze klant

Wij zijn er voor de Rotterdammer. We richten ons vooral op kleine huishoudens met een laag of middeninkomen: jongeren, eenoudergezinnen en ouderen. De wensen van onze klanten veranderen. Ze stellen hoge eisen aan de kwaliteit van hun woning en buurt en zijn niet bang om die wensen hardop uit te spreken. Woonstad Rotterdam investeert de komende jaren actief in haar relatie met de klant. Wij willen letterlijk en figuurlijk dicht bij de klant staan.

Onze woningen

Woonstad Rotterdam vindt dat het woningaanbod in de stad moet aansluiten bij veranderingen en behoeftes van bewoners. Wij investeren daarom in de kwaliteit van onze woningen. We besteden meer geld aan onderhoud en verbetering en letten op energiereductie en duurzaamheid. We bieden woningen aan tegen de juiste prijs-kwaliteitverhouding en zorgen ervoor dat ons aanbod gevarieerd en aantrekkelijk is voor verschillende groepen.

Buurt en wijken

Woonstad Rotterdam wil buurten creëren waar wijkontwikkelingen en individuele klantwensen samenkomen. Per wijk kijken we wat nodig is en wat ons werk daar oplevert. Iedere wijk krijgt zo een passende aanpak. Ieder jaar evalueert Woonstad hoe de wijk ervoor staat en of we de beoogde resultaten hebben bereikt.

We zetten – waar nodig in onze buurten en wijken – middelen in die niet direct naar de woningen gaan. Woongebleeden waar het prettig is om te wonen en waar je je thuis voelt, hebben een hogere waarde van onze woningen of maatschappelijk rendement als resultaat.

Samenwerking

Woonstad Rotterdam werkt samen met gemeente, het rijk en vele andere partners bij de aanpak van wijken en het verbeteren van de dienstverlening aan onze klanten. We betrekken daarnaast huurders en kopers de komende tijd intensief bij beslissingen over ons beleid en beheer in complexen, wijk en stad. We investeren in samenwerking.

Woonstad Rotterdam

Om onze doelen te bereiken, stellen wij onze interne koers bij. De organisatie slinkt af, wij richten onze basisprocessen opnieuw in. Het uitgangspunt daarbij is financiële soliditeit: ons streven is om in 2013 15% efficiënter te werken. Wij doen dit, zodat wij probleemloos de heffingstoeslag kunnen betalen en woningen kunnen verbeteren. Wij monitoren de effecten van onze investeringen en uitgaven en stellen ze waar nodig bij.

Woonstad Rotterdam werkt als een ondernemer aan haar opgave: resultaatgericht, met plezier voor het werk en de behaalde resultaten.

Onze nieuwe strategie geeft richting aan ons handelen voor de komende jaren. We zijn er trots op. We zijn klaar voor de toekomst.

Onze missie

Wij hebben tenslotte onze missie opnieuw geformuleerd; deze missie past bij de nieuwe ondernemingsstrategie: Kracht in de Buurt.

Woonstad Rotterdam ondersteunt Rotterdammers in het wonen. Wij bieden betaalbare koop- en huurwoningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen en werken aan sterke buurten.

Doelstellingen uit jaarplan

Doelstellingen	Resultaat
Goed luisteren naar de klant • 90% van onze te verhuren woningen (tot € 652,52) wijzen wij toe aan huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 33.614 • Wij meten onze klanttevredenheid. • Eind 2011 scoort elke regio van Woonstad minimaal een 6,3 voor onze dienstverlening • Ons Klantcontactcentrum wilkeelt 70% van alle klantcontacten in één keer goed af. • Onze regio's handelen binnen 24 uur 50% van de vragen af die zij door het Klantcontactcentrum krijgen doorverwezen. • Klanten waarderen hun invloed op het beleid van Woonstad met een 7 • Wij verhogen onze huurinkomsten met circa € 1,8 miljoen door de streefhuur te verhogen en huurwoningen met een huurprijs boven € 652,52 beter in te zetten. • Wij beperken de leegstand van woningen tot maximaal 2,0% • Onze huurachterstanden zijn gedaaid met 1,5% ten opzichte van 2010 • Onze leveringen en diensten zijn in 2011 budgetneutraal of er is beleid uitgezet dat in de jaren deze gefaseerd uitkomen op budgetneutraal • Aanpak Woonfraude decentraal uitgevoerd • Wij wijzen tenminste 261 woningen toe aan bijzondere doelgroepen • Wij zetten vol in op het binnenhalen van de maximale subsidie-inkomsten 2009 en 2010 voor én op het maximaal verlengen van de wijkanaanpak • Wij bouwen onze trekkersrol binnen WWI af en beëindigen deze. • Ons investeringsprogramma 2011-2014 past binnen de meerjarenbegroting	Niet gemeten in 2011 Niet gemeten in 2011 Huurnkomsten €4,9 miljoen gestegen, vooral door huurharmonisatie, deels door verhoging streefhuren Onze huurachterstanden zijn door de slechte economische situatie gestegen met 3,4% Kosten zijn 1 miljoen hoger dan de opbrengsten; voor een aantal leveringen en diensten is beleid gewijzigd richting budgetneutraal

- Wij richten ons investeringsprogramma in 2011 op focuswijken, Intensief beheerwijken en basisbeheerwijken - Wij leveren in mei 2011 de portefeuillestrategie op - Wij schrappen tenminste 1/3 van onze planvoorraad	
- Wij verkopen 469 woningen uit de bestaande voorraad (netto verkoopresultaat € 32 miljoen) - Wij 'wederverkopen' binnen 12 maanden 85% of meer van onze MVE woningen. - Ons inkoopvoordeel op onderhoud bedraagt € 1,5 miljoen	Wij hebben een inkoopvoordeel van circa € 0,5 miljoen behaald
- Wij voeren vijf pilots uit waarbij wij planmatig onderhoud combineren met energetische maatregelen. - Onze energiebesparing door energetische maatregelen is 1,5%. - Aanvullende CO₂-reductie van 0,6% door aansluiting woningen op restwarmte - Het thema duurzaamheid komt terug in alle jaarplannen 2012 van regio's en afdelingen - Wij geven in drie pilots duurzaamheid concreet invulling - In 2011 hebben wij 130 starts bouw transformatie 195 starts bouw nieuwbouw 102 woningen grootschalige renovatie	Het thema komt onvoldoende terug
- Wij verkopen onze 850 woningen in de Beverwaard. - Wij ontwikkelen in Q1 een nieuwe koopvorm voor Woonstad Rotterdam	Realisatie in 2011 lager omdat 70% in voorverkoop niet gehaald werd: 70 transformatie; 65 nieuwbouw; 83 grootschalige renovatie Niet gelukt Voorbereiding startersrenteregeling is gestart Maatregelen niet geborgd.
- Wij borgen energetische maatregelen per segment in versie 1.0 portefeuillemanagement - Wij voeren specifieke gebiedscommunicatie uit in Katendrecht, Feijenoord, Pendrecht, Spangen, Oude Noorden, Oude Westen en Overschie - Wij bepalen de wijkidentiteit voor tenminste drie wijken. - Wij hebben vier integrale gebiedsvisies opgesteld voor Overschie/Kleinpolder, Spangen, Middelland en een nader te bepalen wijk - Bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed van Woonstad zijn een integraal onderdeel van gebiedsvisies	1 wijkidentiteit 1 visie gereed; 2 gestart
Organisatie	
Ons uitgangspunt voor de formatie eind 2011 is 583 fte; een reductie van 7%	Er werkten 557,47 fte per 31/12 bij Woonstad.

- Ons ziekteverzuim bedraagt maximaal 5,0%; een reductie van 2,0% t.o.v. 2010
- Wij hebben 20 stageplaatsen vervuld en 4 talenten uit het traineeprogramma werken nu bij Woonstad Rotterdam
- De reputatie van Woonstad onder stakeholders is minimaal gelijk gebleven; de reputatie van Woonstad onder klanten (huurders en kopers) is gestegen naar 6,5
- Woonstad is zichtbaarder in landelijke debatten op een aantal voor Woonstad zeer relevante thema's
- Wij hebben periodiek (2x per jaar) 'themagewijs' overleg met de belangrijkste stakeholders van Woonstad, bijvoorbeeld in de vorm van Woonstaddebatten.
- Wij hebben onze stakeholders periodiek geïnformeerd over Woonstad via een relatiemagazine.
- Woonstadcockpit in april opgeleverd
- De ondersteuning van onze basisdienstverlening door de Informatiesystemen, op basis van gegevens van voldoende kwaliteit, is sterk verbeterd.
- Wij bereiden de digitale (interne) factuurstroom en een advies over de mogelijkheden tot doorontwikkeling van digitalisering voor.
- Wij verbeteren onze web-omgeving (Internet/intranet), ons huurdersportaal met mogelijkheden om een aantal klantprocessen online te kunnen initiëren en ons inzicht in het gebruik van "social media".
- Wij hebben een stabiele ICT-omgeving met een voldoende performance, een effectief/efficiënt beheer en een professioneel opdrachtgeverschap.
- Wij hebben een optimale en eenduidige informatiehuishouding met inzicht in de noodzakelijke management- en stuurinformatie op alle niveaus, inclusief de benodigde ondersteuning voor portefeuillemanagement en waardebesturing.

Governance

- Wij incorporeren de verbeterpunten uit de externe visitatie
- Wij besteden blijvend aandacht aan de Integriteitscode, de klokkenluidersregeling en het huisvestingsprotocol

Ziekteverzuim is met 1,5% gedaald tot 5,5%

Wordt gemeten in 2012.

Nog niet optimaal, er wordt gewerkt aan ondersteuning portefeuillemanagement en waardebesturing

Kengetallen

	Gegevens ultimo boekjaar				
	2011	2010	2009	2008	2007
Gegevens bezit					
Woningen	45.801	46.768	47.335	48.098	49.235
Bedrijfspannen (incl. garages)	1.462	1.462	1.490	1.644	1.743
Overig	303	508	415	602	623
Woonwagens	23	23	23	23	23
Totaal VHE's	47.589	48.761	49.263	50.367	51.624
Aantal MVE-woningen ultimo boekjaar	6.122	5.984	5.814	5.630	5.210
Aantal MGE/FairValue-won. ultimo boekjaar	501	457	460	429	n.b.
Aantal VoV woningen voorraad	237	237	228	217	170
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad in %	8,6	8,1	8,9	9,9	10,0
Huurachterstand totaal in %	3,4	3,5	3,4	2,5	2,2
Huurderving in %	2,1	2,2	2,3	1,6	1,8
Continuïteit					
Liquiditeit	0,4	0,4	0,3	0,4	0,7
Solvabiliteit	17,6	17,3	23,0	25,8	26,2
Rentabiliteit eigen vermogen	0,8	- 1,0	- 13,0	-3,2	7,4
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,8	5,1	5,2	5,6	5,5
Rentabiliteit totaal vermogen	2,7	2,4	0,4	2,7	5,6
Interne financiering per vhe	11.772	11.120	11.455	11.471	9.648
Balans en winst-en-verliesrekening					
Eigen vermogen per vhe	8.760	8.428	8.723	9.306	9.373
Resultaat					
Totale exploitatieopbrengsten per vhe	5.621	5.394	5.136	4.754	4.587
Totale opbrengsten/vhe (incl. verkoopwinst)	6.346	6.058	5.613	5.692	5.504
Rentelasten per vhe	1.260	1.229	1.247	1.257	1.306
Afschrijvingen per vhe	922	840	771	737	718
(Terugname) bijz. waardevermind./vhe	-334	- 246	138	279	-343
Onderhouds uitgaven per vhe in exploitatie	1.073	1.047	1.139	1.245	1.193
Kosten herstruct.-leefbaarheid/vhe *)	1.152	1.200	1.085	650	266
Kosten werkapparaat per vhe	1.402	1.368	1.350	1.151	1.153
Overige (zakelijke) lasten per vhe	815	660	655	573	515
Jaarresultaat per vhe	69	- 82	- 1.091	-301	695
Onderhouds uitgaven per vhe incl. MVE	858	929	1.240	1.156	1.115

2 Goed luisteren naar de klant

2.1 Inleiding

Woonstad Rotterdam huisvest zo'n 55.000 huishoudens en bedrijven. Wij weten daardoor als geen ander dat *dé* klant niet bestaat. Rotterdam is een stad die een grote diversiteit kent, ook onze klanten kenmerken zich door die diversiteit. Daar spelen wij op in.

Wij vragen regelmatig naar de mening van onze klanten in onze klantenraad, in participatieprojecten en in diverse onderzoeken. Over beleid maar ook over praktische zaken waar zij dagelijks tegenaan lopen. Onze klanten verdienen een uitstekende basisdienstverlening. Wij werken daarom aan verdere verbetering van onze processen.

In 2011 hebben wij onze klanten onderverdeeld in groepen. Door deze onderverdeling kunnen wij beter inspelen op hun diversiteit in elsen en wensen. Dat betekent bijvoorbeeld dat wij sommige complexen op een andere manier dan gebruikelijk verhuren.

2.2 Onze basisdienstverlening

Onze dienstverlening aan klanten is onze basissetiviteit: al onze klanten krijgen ermee te maken. Dat start met het afsluiten van de huurovereenkomst en eindigt met het opzeggen van de woning. Tussentijds geven onze bewoners reparatieverzoeken aan ons door, hebben zij de mogelijkheid een betalingsregeling met ons te treffen of kunnen zij bij ons terecht voor advies over een geschikte woning.

2.2.1 Onderzoek naar klanttevredenheid

Woonstad Rotterdam werkt consequent aan de kwaliteit van haar basisdienstverlening. Wij streven naar een continue waardering van deze dienstverlening door onze klanten met een 'zeven' voor de gehele organisatie in 2013 en een score van minimaal een 6,3 per regio in 2011. Wij meten de tevredenheid van onze bewoners structureel; in 2011 hebben wij de eerste volledige meetcyclus afgerond.

In 2011 waardeerden onze bewoners de verschillende onderdelen van onze basisdienstverlening met een 7-. De regio's waardeerden zij met een 6,5. Wij hebben dus de doelstelling behaald om in 2011 per regio een waardering van minimaal 6,3 te krijgen.

Andere grootstedelijke corporaties krijgen een hogere waardering van hun bewoners. Deze achterstand willen wij inlopen. Woonstad Rotterdam besteedt daarom veel aandacht aan verbetering van haar processen en dienstverlening. De onderzoeken bieden concrete aanrijpingspunten om deze verbeteringen in gang te zetten.

2.2.2 Klantcontacten

Het KlantContactCentrum (KCC) is onze centrale front-office. We bieden telefonische dienstverlening volgens twee principes : 'In één keer goed' en 'afpraak is afspraak'. Hoewel de tevredenheid van onze klanten hierover licht is verbeterd, kan het nog steeds beter. 78% van onze bewoners krijgt bij hun eerste telefoontje direct het juiste antwoord van een medewerker van het KCC of is doorverbonden naar de juiste afdeling. 15% van deze bewoners moet een tweede keer bellen, omdat zij niet teruggebeld worden.

We hadden in 2011 ruim 323.000 klantcontacten via telefoon, per brief of e-mail. Het aantal telefonische contactmomenten neemt toe, terwijl er minder brieven of e-mails gestuurd worden.

Tabel: Aantal klantcontacten

	2010	2011
Inkomende telefoonverkeer	315.634	317.543
Brieven/e-mail	9.822	5.900
Totaal	325.456	323.443

2.2.3 Afhandeling reparatieverzoeken

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 haar proces 'reparatieverzoeken' verbeterd. Wij zijn in de eerste plaats gaan werken met een beperkt aantal huls-aannemers. Deze handelen voor ons de reparatieverzoeken af. Daarna hebben wij in contracten met de aannemers de afkoop en de afspraken voor de dienstverlening, de klant en de organisatie vastgelegd maar ook de wederzijdse verantwoordelijkheden. Aannemers krijgen een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en vrijheid, er is minder afstemming tussen aannemer en onze medewerkers noodzakelijk en onze dienstverlening verloopt sneller en efficiënter. Onze klanten wachten daardoor korter op afhandeling van een reparatieverzoek.

2.2.4 Onderhoud

Woonstad Rotterdam heeft een inkoopvoordeel op planmatig onderhoud behaald van ruim één miljoen euro door keteninkoop en ketensamenwerking. Verbetering van dienstverlening en kostenbesparing stonden daarbij centraal: wij hebben €1 miljoen bespaard op liftonderhoud, op de aanschaf van CV-ketels en op de vervanging van keukens.

Mogelijke besparingen op niet-planmatig onderhoud zijn in 2011 in beeld gebracht. Deze kunnen in 2012 gerealiseerd worden.

Uniform Inkoopbeleid

In 2011 heeft Woonstad voor zes productgroepen uniform inkoopbeleid geïntroduceerd: dakonderhoud, ontstoppen & repareren van rioolwerk, ongediertebestrijding, onderhoud en vervanging van CV-ketels, advieswerk voor liftonderhoud, en niet-planmatig onderhoud.

Circa 90% van onze jaaromzet voor onderhoud is 'gecoördineerde Inkoop' met een gereduceerd aantal leveranciers en een inkoopbeleid dat zich richt op prijs én kwaliteit. Het inkoopbeleid zorgt voor directe en indirecte besparingen.

Ketensamenwerking

Bij CV-vervanging en niet-planmatig onderhoud zijn we nog een stapje verder gegaan door ketensamenwerking met onze leveranciers. Wij hebben processen op elkaar afgestemd, eerste stappen gezet naar gezamenlijke ICT-oplossingen en naar prestatiemetingen die zich richten op prijs, kwaliteit én klanttevredenheid. De ontwikkeling van ons CV-contract is een innovatie in de branche. In de samenwerkingsovereenkomst is de interactie tussen opdrachtgever, onderhoudsbedrijf en leverancier belegd. De ketensamenwerking maakte het mogelijk scherpe prijzen voor vervanging en onderhoud bij de installatiebedrijven te bedingen. De leveranciers dragen het risico van hogere materiaalkosten tijdens de onderhoudsperiode.

Gevelonderhoud

Woonstad Rotterdam heeft bij gevelonderhoud de voorbereiding en planning verbeterd. Het proces is vereenvoudigd en verantwoordelijkheden zijn duidelijk belegd. Het nieuwe proces is gebruikt om opdrachten voor gevelonderhoud in 2012 voor te bereiden. Eind 2011 was driekwart van de opdrachten voorbereid, zodat de uitvoering in 2012 snel kan starten.

2.2.5 Schoonmaak

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 de schoonmaak voor de algemene ruimten van haar complexen aanbesteed. Vanaf 1 juni 2011 werken wij met een beperkt aantal schoonmaakbedrijven op basis van uniforme contracten. Bij de overgang van de oude naar de nieuwe situatie bleek het toegepaste beheermodel niet juist te werken. Hierdoor waren voor de bewoners, de schoonmaakbedrijven en Woonstad de afspraken op complexniveau niet duidelijk. De hersteloperatie is eind 2011 nog niet volledig afgerond.

2.2.6 Aanpak huurachterstand

Woonstad Rotterdam werkt aan het terugbrengen van huurachterstanden. Wij wisselen beter kennis en informatie uit, wij laten huurders weten wat de consequenties zijn van structureel te laat betalen en we schakelen eerder de deurwaarder in. We hebben met drie deurwaarders heldere afspraken gemaakt over de te leveren prestaties.

De huurachterstanden zijn desondanks met 3,4% hoog uitgevallen. Een groeiend aantal huurders is niet meer in staat de huur te betalen. In 2011 hebben wij 266 huurovereenkomsten door de kantonrechter moeten laten ontbinden (236 in 2010).

2.2.7 Woonfraude

De aanpak van woonfraude is voor Woonstad Rotterdam een speerpunt. Het is vanaf 1 januari 2011 vast onderdeel van het takenpakket van de wijkteams. In 2011 hebben de wijkteams 405 woonfraudezaken onderzocht. 245 zaken zijn afgehandeld, 149 zaken lopen nog.

2.2.8 Woonoverlast

Woonstad Rotterdam werkt mee aan uitvoering van het Actieplan Aanpak Woonoverlast (2009) van de gemeente, deelgemeentes, politie en de Rotterdamse corporaties. In 2011 heeft Woonstad Rotterdam 8 woningen laten ontruimen, omdat de bewoners ernstige overlast veroorzaakten.

Aspirant-huurders in een aantal buurten en straten waar recent veel sprake van overlast was, zijn door de politie gescreend. Deze geeft ons een positief of negatief advies over verhuur aan een kandidaat op basis van zijn of haar overlastverleden.

In 2011 is het Actieplan Aanpak Overlast geëvalueerd. Het bleek niet duidelijk hoe screening, dossieropbouw, informatie-uitwisseling, afstemming en samenwerking hebben bijgedragen aan het terugbrengen van woonoverlast.

De inzet van buurtbemiddeling staat door bezuinigingen onder druk. Woonstad Rotterdam heeft actief meegewerkt aan een nieuw stedelijk kader. In 2012 zal duidelijk worden wat de toekomst van buurtbemiddeling is.

2.2.9 Grip op Processen

Woonstad Rotterdam wil een efficiënte en klantgerichte organisatie zijn. Wij streven naar continue verbetering van processen, gericht op klanttevredenheid en kwaliteit voor de laagst mogelijk kosten. In 2011 is daarom het project 'Grip op Processen' van start gegaan; dit project werk volgens de principes van de LEAN-methode. Verbetering, implementatie en monitoring van onze primaire processen zullen ertoe leiden dat onze organisatie efficiënter is..

2.2.10 Geschillen Advies Commissie

13 huurders hebben in 2011 een klacht ingediend bij de Geschillen Advies Commissie over Woonstad Rotterdam. In 2010 ging het nog om 21 klachten. Woonstad Rotterdam neemt deel aan de externe Geschillencommissie voor de behandeling van klachten van huurders en kopers, de Geschillen Adviescommissie (GAC). De GAC komt in beeld als de Interne klachtenafhandeling van Woonstad Rotterdam naar mening van de klager geen oplossing heeft opgeleverd. De GAC is een regionale geschillenadviescommissie waarin nog twee corporaties deelnemen. De GAC brengt jaarlijks een openbaar jaarverslag uit met daarin een overzicht van de behandelde zaken van de aangesloten corporaties.

Ingediende en behandelde geschillen	Aantal
Ingediende geschillen	19
<i>Waarvan niet ontvankelijk</i>	6
<i>Opgelost vóór hoorzitting</i>	4
Behandeld	8
<i>Waarvan (deels) gegrond</i>	6
<i>Waarvan ongegrond</i>	1
<i>Opgelost tijdens hoorzitting</i>	1
Behandeling in 2012	1

Klanten van Woonstad Rotterdam worden mondeling en met een brochure geïnformeerd over het bestaan van de GAC. De GAC beschikt over een website waar het reglement en de door klagers te volgen werkwijze zijn opgenomen (www.geschillenadvies.com).

2.3 Klantstrategie

In 2011 hebben wij onze klanten onderverdeeld in klantgroepen. Wij gebruiken die klantgroepen voor onze dienstverlening en project- en productontwikkeling.

Wij werken aan de kwantiteit en de kwaliteit van klantdata. Nieuwe huurders leggen we een standaardvragenlijst voor. Deze vragenlijst maakt inzichtelijk welke klantgroepen wij in welke mate bedienen, hoe wij onze producten en diensten kunnen optimaliseren en hoe wij verkoop of verhuur van onze woningen kunnen vergroten. Groepsgesprekken en representatief marktonderzoek hebben duidelijk gemaakt welke product-markt-combinaties (PMC's) onze klanten wensen. De implementatie en toepassing van deze PMC's vindt plaats in 2012.

2.3.1 Wonen, welzijn, zorg

Ruim een derde van onze huurders is senior. Dat aandeel neemt de komende jaren toe. Het Wonen-Welzijn-Zorg concept van Woonstad Rotterdam is erop gericht dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Woonstad Rotterdam levert de woning, met onze partners zorgen wij voor hulpverlening, zorg én diensten op het gebied van ontmoeting, activiteiten, vertier, horeca, beweging en wellness. Wij willen een passende kwaliteit leveren voor alle inkomensgroepen binnen de groep senioren.

In 2011 was Woonstad Rotterdam in meerdere wijken betrokken bij de (ontwikkeling van) woonservicegebieden. De samenwerking met partners in arrangementenlijnen in De Esch en Pendrecht is voortgezet. Ontmoetingscentrum Prinsenhof heeft in 2011 haar beheermodel 'Prinsenhof als Netwerkorganisatie' verder doorontwikkeld. Dit beheermodel gaat uit van het centraal staan van bewoners en sorteert voor op de toekomst: Prinsenhof is onderdeel van het woonservicegebied en maakt deel uit van de innovatieve, integrale gebiedontwikkeling op de locatie Bramanteplein (multifunctionele accommodatie "Fit & Spleasure").

Woonstad Rotterdam investeerde in 2011 ook in zorgvastgoed. Wij hebben twee complexen met een mix van reguliere appartementen en zorgappartementen opgeleverd: Burgsluissingel (in Pendrecht) en Blijvenburg (in Overschie). In 2011 sloegen wij de eerste paal van complex De Beukelaar in Hillesluis.

De deelgemeente Charlois is per 1 januari 2012 overgegaan tot een andere financiering van de zorg en welzijnsportefeuille. Subsidies zijn per 1 januari 2012 opgezegd, diensten zijn aanbesteed. Woonstad Rotterdam is gevraagd de offertes (mede) te beoordelen. Het gaat om een pilot binnen de gemeente die de komende jaren breed uitgezet wordt en dan ook consequenties heeft voor de samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners.

2.3.2 Bijzondere doelgroepen

Woonstad Rotterdam maakt elk jaar met het Platform Huisvesting Bijzondere Doelgroepen van de gemeente Rotterdam afspraken over de huisvesting van mensen die zorginstellingen verlaten, ex-gedetineerden of statushouders. In 2011 hebben wij 258 woningen aan hen beschikbaar gesteld, in totaal waren dat er 2 meer dan afgesproken.

Realisatie Huisvesting bijzondere doelgroepen 2011			
	Taakstelling	Totaal geleverd	% gerealiseerd
Statushouders	105	93	89%
Uitstroom uit zorginstelling of detentie	111	158	142%
Zonder Dak/ MO-II	40	7	18%
Totaal	256	258	101%

Wij huisvesten bijzondere doelgroepen in woningen maar ook in 'thulshavens'. Een thulshaven biedt ondersteuning en is een vangnet voor bijzondere doelgroepen en minder zelfredzame buurtbewoners. In het project "Zorg in de Buurt Welschen II" in Overschie levert Woonstad Rotterdam de ruimte, onze partners nazorg en terugvalcapaciteit.

Woonstad neemt deel in Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond. Deze organisatie begeleidt bijzondere doelgroepen op hun weg omhoog op de woonladder. Flexibel Wonen zoekt kandidaten bij woningen en zorgt voor woonbegeleiding.

De Foyer Sandelingplein helpt jongeren met zelfstandig wonen. De Foyer is in 2011 uitgebreid met kamers en woningen. De jongeren worden begeleid door Flexus Jeugdplein.

In seniorencomplex Hulze Kellogg hebben wij cliënten van Bavo en Pameijer (mensen met psychische en verstandelijke beperkingen) én een woongroep voor Jehovahgetuigen woonruimte aangeboden. Dit heeft geleid tot een bijzondere mix van bewoners.

Arbeidsmigranten uit Midden en Oost Europa wonen in Rotterdam regelmatig onder zeer slechte omstandigheden. In sommige van onze wijken leidt dit tot problemen met omwonenden. Woonstad zorgt in die wijken voor fatsoenlijke woonruimte. In 2011 boden we 79 nieuwe arbeidsmigranten een tijdelijke verblijfsplaats in één van onze woningen.

2.4 Woonruimteverdeling

2.4.1 Innovatie woonruimtebemiddeling

Huurwoningen in de stadsregio Rotterdam worden aangeboden via het regionale aanbodmodel. Dit model biedt beperkte mogelijkheden om in te spelen op de wensen van woningzoekenden en de goede match tussen de woningzoekende, nieuwe buurt en bureu. In 2011 zijn wij daarom gestart met twee experimenten binnen het aanbodmodel. De Stadsregio heeft deze experimenten goedgekeurd.

- De Touwslagerflat bleek slecht verhuurbaar aan de oorspronkelijke doelgroep, senioren. De woningen zijn via een intensieve marketingcampagne aangeboden aan net afgestudeerde jongeren. De animo onder deze jongeren bleek groot. De verloting van de woningen was live te volgen via Internet.
- In de wijk Bloemhof onderzoeken wij in de pilot Leefstijlen en Woonruimtebemiddeling de mogelijkheid om in een gesprek met de woningzoekende te zoeken naar de match tussen woning, bewoner en buurt. De nulmeting uit 2011 maakt inzichtelijk welke leefstijlen in Bloemhof vertegenwoordigd zijn.

Vanaf 2012 geven medewerkers woonadviezen op maat aan (potentiële) huurders en kopers. De nieuwe werkwijze is in 2011 voorbereid.

2.4.2 Prijsbeleid

Woonstad Rotterdam heeft ook in 2011 een gematigd en realistisch huurbeleid gevoerd. De jaarlijkse huurverhoging was gelijk aan het inflatiepercentage over 2010 en bedroeg 1,3%.

De EU-richtlijn legt vast, dat vanaf 2011 90% van de woningen met een huur onder de bereikbaarheidsgrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Dit is geen probleem voor Woonstad Rotterdam. Ons gedifferentieerde huurbeleid leidt tot huren die overeenstemmen met de marktpositie en de kwaliteit van de woningen. Zo komen woningen in de vrije sector huur beschikbaar voor mensen met een inkomen boven de gestelde inkomensgrens van € 33.614.

Tabel 1 Verhuringen volgens EU-regelgeving (in%)

Inkomensgroep	Woningen met huurprijs ≤ €652,52 (netto huur)
≤ € 33.614	93%
> € 33.614	7%
Totaal	100%

2.4.3 Verhuringen

Woonstad Rotterdam verhuurde in 2011 2.746 woningen via Woonnet Rijnmond. 77% van deze woningen is verhuurd aan mensen die behoren tot de BBSH-doelgroep¹. Er is in beperkte mate sprake van 'scheef wonen' volgens de definities van het BBSH (zie tabel 1).

¹ BBSH-doelgroep: eenpersoonshuishoudens ≤ € 21.625; eenpersoonshuishoudens ouderen ≤ € 20.325; twee- of meerpersoonshuishoudens ≤ € 29.350; twee- of meerpersoonshuishoudens; ouderen ≤ € 27.750
Overig: eenpersoonshuishoudens > € 21.625; eenpersoonshuishoudens ouderen > € 20.325; twee- of meerpersoonshuishoudens > € 29.350; twee- of meerpersoonshuishoudens; ouderen > € 27.750

Tabel 2 Verhuringen aan inkomensgroepen per prijsklasse woning (in %)

Inkomensgroep	Prijsklasse woning			Totaal
	Goedkoop ≤ € 361,66	Bereikbaar ≤ € 652,52	Duur > € 652,52	
BSH-doelgroep	87%	81%	24%	77%
Overig	13%	19%	76%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%

In 2011 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 3.083 woningen (5,9% van de totale voorraad) verhuurd aan nieuwe huurders (zie tabel 3). 31% van deze woningen is via Directe Bemiddeling verhuurd aan specifieke doelgroepen (o.a. herhuisvestingskandidaten en bijzondere doelgroepen); 69% is geadverteerd in de Woonkrant en op de website van Woonnet Rijnmond, al dan niet met aanvullende voorwaarden zoals Lokaal Maatwerk², Rotterdamwet en dergelijke. Woonstad Rotterdam wil 40% van haar aanbod voorwaardenvrij verhuren. Ook in 2011 jaar bleek dat niet haalbaar, slechts 24% van het aanbod is geheel voorwaardenvrij verhuurd. Directe Bemiddeling en de beperkingen in het kader van de Rotterdamwet (15% van het aantal verhuringen) zorgen voor het lagere percentage.

² Lokaal Maatwerk: conform de overeenkomst regionale woonruimteverdeling. Er is in diverse wijken een aantal complexen waarvoor specifieke toewijzingsvoorwaarden gelden zoals wijkbinding, inkomenseis, minimaal of maximaal aantal personen.

Tabel 3 Verhuringen

	Woonstad Rotterdam		Afspraak
	aantal	In %	
Totaal verhuringen	3.083		
Pro forma ³	337		
Verhuringen via Woonnet Rijnmond	2.746	100%	
-waarvan voor directe bemiddeling aan:	856	31%	max. 25%
-herhuisvestingskandidaten	142		
-overige urgenten	13		
-bijzondere doelgroepen	177		
-overige kandidaten	524		
-waarvan via Lokaal Maatwerk:	229	8%	max. 15%
-herhuisvestingskandidaten	7		
-overige urgenten	13		
-overige kandidaten	209		
-waarvan met Huisvestingsvergunning (Rotterdamwet):	406	15%	
-herhuisvestingskandidaten	22		
-overige urgenten	41		
-overige kandidaten	343		
-waarvan Volkshuisvestelijk Geleend:	516	19%	max. 20%
-herhuisvestingskandidaten	38		
-overige urgenten	12		
-overige kandidaten	466		
-waarvan Staatssteunregeling:	24	1%	
-herhuisvestingskandidaten	1		
-overige urgenten	4		
-overige kandidaten	19		
-waarvan Vrije Sector:	49	2%	
-herhuisvestingskandidaten			
-overige urgenten	2		
-overige kandidaten	47		
-waarvan Voorwaardenvrij:	666	24%	min. 40%
-herhuisvestingskandidaten	36		
-overige urgenten	113		
-overige kandidaten	517		

Bron: databestand Woonnet Rijnmond met de verhuurde woningen in 2011

³ Pro forma: contractsverandering waarbij de woning niet leegkomt (bijvoorbeeld door naamswijziging of woningruil), verhuringen 'om niet' en tijdelijke verhuur (bv. in Nieuw Crooswijk), tijdelijke wisselwoningen voor herhuisvestingskandidaten.

2.5 Participatie

2.5.1 Inleiding

Woonstad Rotterdam implementeerde in 2011 haar nieuwe participatiemodel. Deze nieuwe participatiestructuur is genomineerd voor de KWH-I-opener, een prijsvraag voor innovaties in de corporatiesector.

Wij betrekken klanten actief bij hun complex, buurt of wijk en ons organisatiebeleid. Wij streven bovendien naar een juiste afspiegeling van ons klantenbestand in participatieprocessen.

2.5.2 Klantenraad

In 2011 heeft een intensief wervings- en selectieproces geleid tot een klantenraad. Deze is in mei geïnstalleerd. De raad is een goede afspiegeling van ons klantenbestand. Ze bestaat uit 15 huurders en kopers van verschillende culturele achtergronden, leeftijden en uit diverse typen wijken afkomstig. De raad wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter.

De Klantenraad komt maandelijks bij elkaar. Zij is onder andere betrokken geweest bij de ondernemingsstrategie en het Jaarplan 2012. De Klantenraad neemt, op basis van gelijkwaardigheid, deel in de selectiecommissie voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. De Klantenraad is opgedeeld in themagroepen die discussie en/of besluitvorming in de Klantenraad voorbereiden,

Woonstad Rotterdam heeft, voorafgaand aan de installatie van de Klantenraad, het overleg met de oude klantenvertegenwoordigingen Centraal Overleg Huurdersorganisaties (COH), Bedrijfsoverleg Huurders (BOH) en BewonersAdviesRaad (BAR) afgerond.

2.5.3 Verbeteren kennis en ervaring

In onze wijken en complexen werken we met nieuwe vormen van participatie die passen binnen het nieuwe participatiemodel. Een voorbeeld is de 7up-toolkit: met dit instrument is het mogelijk bewoners te betrekken bij de duurzame inrichting van binnenterreinen. Woonstad ontving voor deze aanpak in de wijk Zevenkamp de aanmoedigingsprijs van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Woonstad investeert intern in kennisuitwisseling en -opbouw op het gebied van participatie en verdere implementatie van het participatiemodel, bijvoorbeeld via een digitale kennisbank of workshops.

3 Samenwerken aan vitale en aantrekkelijke wijken in een sterke stad

3.1 Inleiding

Woonstad Rotterdam werkt op vele manieren aan aantrekkelijke wijken. Wij richten ons in de eerste plaats op de leefbaarheid van de woonomgeving. Een woning alleen volstaat niet om te kunnen zeggen 'hier woon ik prettig'. Duurzaamheid speelt daarin een steeds grotere rol. Wij richten ons tenslotte op de ontwikkeling van wijken: wij zijn er mede verantwoordelijk voor dat buurten en wijken ook in de toekomst vitaal en aantrekkelijk zijn. Ook in 2011 hebben wij samen met onze partners belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van onze wijken.

3.2 Leefbaarheid en woonomgeving

3.2.1 Basisbeheer en Intensief Beheer

In 2011 heeft Woonstad Rotterdam haar gebiedsgerichte aanpak vertaald naar basisbeheer of intensief beheer. Het niveau van investeringen past bij de behoefte van de wijk. Intensief beheer vraagt om meer inzet op het gebied van schoon, heel en veilig of om maatschappelijke, sociale en economische activiteiten. Op basis van vooraf vastgestelde criteria bepalen wij de keuze voor basis of intensief.

In onze wijken stellen wij ruimte beschikbaar voor maatschappelijke doeleinden: variërend van binnenterreinen die een herbestemming krijgen als moes- of stadstuin tot panden voor hulswerkbegeleiding. We maken het bovendien mogelijk dat jongeren werkervaring opdoen, als trainee bij ons of bij één van onze partners of door ze in hun eigen buurt zakgeld te laten verdienen met het onderhoud van tuintjes van oudere buurtbewoners.

Leefbaarheiduitgaven (basis- en intensief beheer)	2011	2010
Schoon, heel en veilig		
Buurtmeesters, huismeesters, servicemedewerkers	2.495.670	3.093.208
Aanpak binnenterreinen/tuinen/buitenruimte/ portieken, entrees en bergingen (incl. PKVW)	2.779.685	4.170.838
Cameratoezicht en schotels	107.445	38.941
Subtotaal	5.382.800	7.302.987
Maatschappelijk, sociaal en economisch		
Subtotaal	3.690.459	3.402.927
Totaal	9.073.259	10.705.914

3.2.2 Bedrijfsruimten en wijk economie

Woonstad Rotterdam vindt een vitale economie in wijken belangrijk, omdat winkelaanbod en bedrijvigheid de aantrekkelijkheid van wijken bepalen.

Ondernemers moeten uitdagingen zien en nemen, wij stimuleren en faciliteren hen samen met diverse partners zoals deelgemeenten en de Kamer van Koophandel. Wij verhuren en beheren zo'n 1.500 bedrijfsruimtes, waardoor wij deze belangrijke rol kunnen oppakken.

In Rotterdam is de totale winkelleegstand in de referentiegebieden in 2011 opgelopen naar circa 9%. De leegstand in onze winkels en kantoren is opgelopen naar 8,0%. Dit is ten opzichte van de markt een redelijk resultaat.

Woonstad Rotterdam werkt in enkele wijken mee aan de verbetering en revitalisering van een aantal winkelstraten en aaneengesloten bedrijfsruimten: West Krulskade in het Oude westen, Nieuwe Binnenweg in Middelland, Vlietlaan in Krullingen, Zijpe in Pendrecht en de Katendrechtse Lagedijk in Charlois.

3.2.3 Wonen, leren en werken

In 2011 hebben wij de beleidsuitgangspunten voor onze strategie voor Wonen-leren-werken vastgelegd. De rode draad in ons beleid luidt als volgt: wij zoeken naar oplossingen buiten ons eigen domein maar onze activiteiten liggen dicht onze kerntaak. Wij focussen op zaken die de stad daadwerkelijk iets opleveren. Wij onderscheiden drie soorten activiteiten: begeleid wonen, werk en stageplaatsen en bedrijfsruimte voor startende ondernemers.

3.2.4 Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA)

Woonstad Rotterdam wil haar middelen zo effectief mogelijk inzetten. Een Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA) die maatschappelijke rendement meet kan daarbij helpen. Woonstad Rotterdam heeft in 2011 in drie projecten ervaring opgedaan met de MKBA.

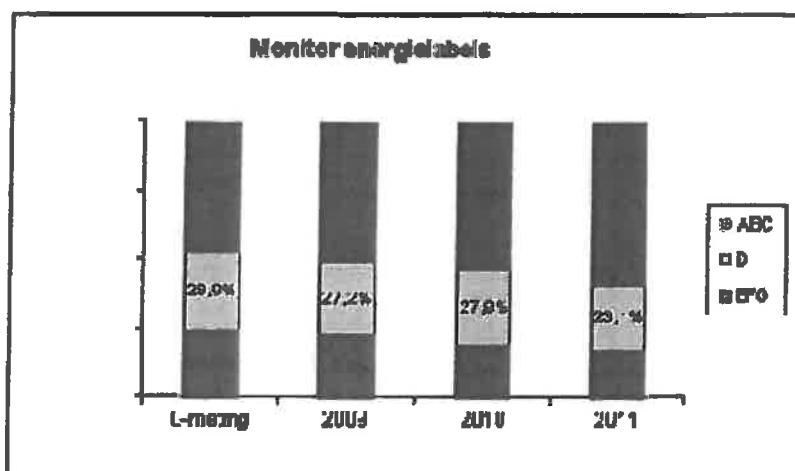
Woonstad Rotterdam sponsort elk jaar de Paradie Overschie. De MKBA laat zien dat de doelstelling, mensen van buiten de wijk naar het evenement trekken om zo de afzetmogelijkheden voor koopwoningen te vergroten, is behaald. De tweede MKBA onderzoekt wat tien jaar investeren in Spangen heeft opgeleverd en hoe dit effect kan worden aangescherpt in nieuwe projecten. De derde MKBA stelt de vraag centraal of 'civil society' en buurtmoeders bijdragen aan de integratie van buurtbewoners met een verslavings- of psychiatrisch probleem.

3.2.5 Energie en duurzaamheid

Hoewel bijna 60% van onze woningen nu het groene label A, B of C heeft, valt de gemiddelde score van het woningbezit van Woonstad Rotterdam nog net in energielabel D.

Doelmatige investeringen in warmte-isolatie en energiebesparende maatregelen hebben geleid tot een daling van het aantal rode labels tot 17,7%. Stijgende energieprijzen zijn een risico voor bewoners en corporatie. Door tijdig in te grijpen bij 'energie-onzuinige' woningen zorgen we voor betaalbare woonlasten voor bewoners, minder milieubelasting en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Ons energiebeleid heeft twee doelstellingen. We volgen de landelijke afspraken en besparen 20% CO₂ in de periode 2009 – 2019. Wij beperken het aantal woningen met een rood E, F of G-label tot 5% van de woningvoorraad in 2019.



In 2009 was de gemiddelde CO₂-uitstoot 2.583 kg per woning. In 2011 hebben wij hier 2% op bespaard: 1,4% door energetische maatregelen en 0,6% door 440 woningen van complex Leyerwaard/Grienderwaard aan te sluiten op restwarmte.

We voeren vijf pilots voor energieaanpak uit in de bestaande voorraad:

- MVE-VVE De Boogjes: planmatig onderhoud gecombineerd met energetische verbetering in complex met huurders en eigenaren;
- Aansluiten project 440 woningen Leyerwaard/Grienderwaard op warmtenet;
- LED-verlichting: In een pilot zijn ervaringen getest en vervolgens is een plan voorbereid voor invoering van LED-verlichting in openbare delen van complexen.
- Twee pilots met duurzame materialen voor vastgoedonderhoud.

Overige resultaten Energie & Duurzaamheid

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 een aantal mooie resultaten behaald op het gebied van energie en duurzaamheid:

- Woonstad Rotterdam is gecertificeerd voor het uitgeven van energielabels. Dit is geborgd in alle primaire processen.
- We zijn geslaagd voor de jaarlijkse audit van de Kiwa.
- Bij onze nieuwbouwprojecten meten we duurzaamheid met behulp van het Instrument GPR-gebouw, een softwarepakket waarmee de duurzaamheid van gebouwen over vijf aspecten wordt bepaald. Van de zeven getoetste projecten hadden er vier een hogere duurzaamheidsscore (twee van 7,5 en twee van 8) dan geëist in het bouwbesluit (een 6).
- Onze nieuwbouwwoningen in het gebied van warmtenet Rotterdam gebruiken vanaf september 2011 duurzame restwarmte.
- Woonstad Rotterdam maakt bij nieuwbouw en renovatie gebruik van FSC-hout.

- Woonstad Rotterdam neemt deel aan het nieuwe samenwerkingsverband 'Duurzame Daden'. Naast uitwisseling van kennis en ervaring, onderzoekt dit samenwerkingsverband de mogelijkheid om bestaande bouw aan te sluiten op collectieve warmte. De samenwerkingspartijen zijn: Woonbron, Havensteder, Warmtebedrijf, Waifer, VvE010 en de gemeente Rotterdam.

3.3 Ontwikkelen van wijken

3.3.1 Gebiedsvisies en identiteitstrajecten

In 2011 hebben wij met bewoners, het maatschappelijk middenveld, de deelgemeente en Woonbron de gebiedsvisie Overschie opgesteld. Deze visie beschrijft het gedeelde toekomstbeeld voor de wijk en zet in op Overschie als 2e stap in de wooncarrière. De ruime basisvoorraad aan sociale huurwoningen gecombineerd met rust, ruimte en voorzieningen maken de wijk geschikt voor (jonge) gezinnen en starters.

Voor Spangen hebben we de wijkidentiteit bepaald in een traject met professionals van (deel)gemeente, wijkorganisaties en bewoners. De uitkomsten gebruiken wij in de nieuwe gebiedsvisie. De kernwaarden 'volks', 'open', 'kansrijk' en 'verbonden' zijn doorvertaald in de Imagocampagne 'Welkom in Spangen'. Deze gaat in 2012 van start.

We zijn tenslotte gestart met de gebiedsvisie Middelland.

3.3.2 WoonVastgoedstrategie / portefeuillemanagement

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren een groot aantal gezinnen verblijd met een eigen woning. De komende jaren willen wij blijven inspelen op marktontwikkelingen en vragen van klanten. Het is daarom zaak dat wij goed zicht hebben op onze portefeuille. Ons investeringsprogramma is gebaseerd op onze visie op de ontwikkeling van Rotterdam en onze wijken. Wij financieren het investeringsprogramma met de opbrengsten van verkopen.

Portefeuillemanagement combineert vraag en beoogd rendement en maakt keuzes voor (door)exploitatie, sloop of nieuwbouw mogelijk. Duurzaamheid en energetische maatregelen maken onderdeel uit van het portefeuillemanagement.

In 2011 hebben we voor elk van de ruim 1000 complexen een integrale afweging gemaakt vanuit drie verschillende gezichtspunten: klant en markt, volkshuisvesting en wijken en rendement en risico. Deze hebben geleid tot een voorlopige keuze voor labels voor elk complex: het strategische label (voor de toekomst van het complex), het bouwkundige label, het doelgroeplabel en het exploitatielabel. De labels geven aan wat we zien als de gewenste toekomst van een complex. Definitieve keuzes maken we in 2012.

3.3.3 Nieuwbouw en renovatie

De marktomstandigheden bleven in 2011 moeilijk. Toch hadden wij een succesvol jaar voor de productie van vastgoed. Wij hebben opdracht gegeven voor de uitvoering van 318 woningen.

Tabel: Totaal aantal woningen waarvan bouw startte in 2011

	Nieuwbouw	Transformatie	Renovatie
Gerechtsaard	165	70	83
Jaarplan	195	130	102
Verschil	- 30	- 60	- 19

Er zijn twee belangrijke redenen voor het achterblijven van bouwstarts in de nieuwbouw. In de eerste plaats verloopt de voorverkoop trager zodat projecten worden uitgesteld. In de tweede plaats verlopen vergunningtrajecten en grondonderhandelingen met de gemeente langzamer.

We bouwen en transformeren zowel huur- als koopwoningen. Twee derde van de 1.102 woningen die we in 2011 in aanbouw hadden, bestond uit koopwoningen. We leverden dit jaar 272 koop- en 364 huurwoningen op. De stichtingskosten van in verhuur genomen nieuwbouwwoningen waren lager dan € 200.000, de BBSH-grens.

De gebiedsontwikkeling van Katendrecht won in 2011 de tweede prijs in de verkiezing van de Gouden Piramide, de jaarlijkse Rijksprijs voor Inspirerend opdrachtgeverschap in de architectuur en stedenbouw.

3.3.4 Verkoop

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat mensen zelf een keuze kunnen maken tussen een huur- of koopwoning. Een mix van koop- en huurwoningen creëert vitaliteit in wijken. De financiële middelen die vrijkomen door de verkoop van onze woningen investeren wij in complexen, buurten en wijken. Woonstad Rotterdam verkoopt nieuwbouwwoningen en bestaande huurwoningen.

De markt voor koopwoningen is landelijk voor het derde jaar op een rij verder ingezakt: 5,7% minder transacties en een prijsdaling van 3,1%. In Rotterdam zijn de prijsdaling en het aantal transacties nog verder afgenomen. De prijsdaling is sinds het begin van de crisis in 2008 nu ongeveer 8%, het aantal transacties is met bijna 40% afgenomen (NVM cijfers). De nieuwbouw is in Rotterdam fors ingezakt. Er werden in heel Rotterdam zo'n 650 nieuwbouwwoningen verkocht (in 2008 ongeveer 1.700).

De verkoop van nieuwbouw- en getransformeerde woningen viel ook voor Woonstad Rotterdam tegen, maar de verkoop uit bestaande bouw verliep, boven alle verwachting, goed.

Verkoop uit productie

In 2011 is de voorverkoop van nieuwbouwwoningen en ingrijpend gerenoveerde woningen door marktomstandigheden nagenoeg tot stilstand gekomen. Angst om een woning te kopen maar ook angst bij banken om woningen te financieren speelt daarin een grote rol. Woonstad Rotterdam heeft twee projecten hierdoor moeten uitstellen: Soetendaalseplein en Nieuw Stadt en Land.

In totaal boden we in 2011 246 woningen in nieuwbouw- en renovatieprojecten te koop aan, waarvan er 47 zijn verkocht.

In het kader van risicomanagement worden onverkochte, in aanbouw zijnde woningen qua aantal strak bewaakt en vindt gunning van projecten pas na 70% voorverkoop plaats. De omvang van het risico is zo in 2011 sterk verminderd. Er zijn in 2011 zeven woningen onverkocht opgeleverd. Dit is 2,6% van de 272 opgeleverde koopwoningen.

Verkopen uit bestaand bezit

Woonstad heeft het afgelopen jaar 843 woningen verkocht uit bestaand bezit. Dit is zo'n 10% meer dan het jaar daarvoor en zo'n 25% meer dan 2 jaar geleden. Het gaat om 503 huurwoningen en 340 woningen met een terugkoopverplichting. Van de verkochte wederverkopen is 93 procent binnen 12 maanden verkocht, dus boven onze doelstelling van 85%. Van de teruggekochte woningen verkochten we 69% binnen 12 maanden door, de rest is opnieuw verhuurd.

Wij voorkomen onnodige verkoopleegstand door vooraf goed te kijken naar het marktpotentieel van een woning. Een groot aantal woningen krijgt een opknapbeurt voor ze in de verkoop gaan. De prijs wordt door deze opknapbeurten niet of nauwelijks beïnvloedt, de verkoop wel. Wij verkopen nu veel woningen met een terugkoopgarantie en gegarandeerd onderhoud (MVE). Deze koopvorm biedt de klant extra zekerheid. Woonstad bouwt deze verkoopvorm echter gefaseerd af, omdat de risico's bij grootschalige terugkoop te groot geworden zijn. Woonstad heeft een succesvolle verkoopcampagne gevoerd onder het motto "Woonstad Rotterdam brengt je koophuis wel hééél dichtbij". Wij hebben internetmarketing ingezet maar ook 'woontours', waarbij geïnteresseerden in auto's door de stad gereden werden.

3.4.5 Inzoomen op onze wijken

3.3.5 Kwaliteitssprong Zuid

In februari 2011 heeft het team Deetman – Mans het adviesrapport over Rotterdam Zuid aan burgemeester Aboutaleb en toenmalig minister Donner aangeboden. In dit adviesrapport constateerden Deetman en Mans een opeenstapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland. Aangrijpingspunten voor verbetering zijn talentontwikkeling, economische versterking en fysieke kwaliteitsverbetering.

Omdat Woonstad Rotterdam veel bezit heeft op Rotterdam Zuid, hebben wij in de totstandkoming van het nationaal programma onze verantwoordelijkheid genomen. Wij hebben samen met de andere corporaties en maatschappelijke partners bijgedragen aan de Kwaliteitssprong van Rotterdam Zuid. In dit nationaal programma is benadrukt dat de doorbraak voor Zuid vooral gelegen is bij talentontwikkeling en economische versterking en op de verbindingen tussen deze pijlers. De fysieke pijler is marktvolgend en biedt aantrekkelijke woonmilieus voor sociale stijgers. Corporaties hebben toegezegd door te gaan met hun opgave in het corporatiebezit op Zuid.

Het nationaal programma is op 19 september 2011 ondertekend door de 17 partners op Zuid, waaronder Rijk, gemeente, bewoners, corporaties, zorg, onderwijs en werkgevers. Het nationaal programma heeft een looptijd van 20 jaar.

3.3.6 Aanpak particuliere voorraad

Woonstad Rotterdam heeft een grote ervaring in de aanpak van de particuliere voorraad in Rotterdam. Tien jaar ervaring in zwakke Rotterdamse wijken met veel particuliere bezit heeft ons geleerd dat een eigenaargerichte aanpak effectiever is dan een vastgoedgerelateerde. Woonstad Rotterdam heeft de laatste ulterst selectief ingezet. Wij kopen, renoveren en verkopen slechts in beperkte mate particuliere panden. Dat vraagt om enorme investeringen in wijken waar de verkoopmarkt zeer kritisch is. Daarnaast aarzelen wij sterk om de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar over te nemen, die is de probleem eigenaar.

In 2011 hebben wij de eigenaargerichte aanpak verder vorm gegeven, onder andere door de projectmatige aanpak van VVE010 - een samenwerkingsverband van Woonstad met de gemeente, Havensteder en Woonbron. Deze organisatie ondersteunt Rotterdamse VvE's en werkt met inmiddels 403 VvE's van 1.812 woningen aan achterstallig en structureel onderhoud. 68% van de eigenaren in de projectmatige aanpak heeft besloten om onderhoud op te pakken en toekomstige onderhoud te borgen.

3.3.7 WWI

Het merendeel van het Woonstad Rotterdam-bezit staat in één van de zeven Rotterdamse (Vogelaar-)wijken. Woonstad Rotterdam coördineert het WWI-dossier voor de Rotterdamse corporaties.

In november 2011 heeft het CFV de bijzondere projectsteun voor de WWI-wijkenaanpak 2010 uitbetaald. Woonstad Rotterdam ontving € 11,3 miljoen aan bijzondere projectsteun op een investering van ruim € 70 miljoen in de WWI-wijken.

We hebben bijvoorbeeld woningen gebouwd in Katendrecht en Pendrecht, woningen gerenoveerd in Bloemhof en Hillesluis en kleine woningen samengevoegd tot grote herenhuizen voor de verkoop in Tarwewijk. In die wijk wonen verder al 104 studenten in ons speciale Studenten-kwartier. In Wielewaal werkten we met bewoners en gemeente aan de herstructurering van de wijk, met als resultaat een convenant met afspraken over terugkeer en aantallen woningen én de conceptontwikkelvisie Wielewaal. In Pendrecht tenslotte hebben we in acht straten portieken opgeknapt en kwetsbare bewoners – samen met onze partners – ondersteund en geholpen.

Medio 2011 heeft de minister van BZK laten weten dat de Vogelaarheffing wordt afgeschaft en in 2011 al wordt afgebouwd. In 2012 ontvangen wij voor het laatste projectsteun. Dit betekent het einde van de projectsteun, ondanks de grote opgave in de Rotterdamse wijken.

3.3.8 Bijzondere gebiedsontwikkelingen en projecten

Nieuw Crooswijk

De focus voor de Ontwikkelcombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC), waar wij in deelnemen, lag in 2011 op de bouw van woningen in het Wandeloordgebied. De bouw van ruim 300 woningen vordert er gestaag. In 2011 zijn de eerste woningen aan Woonstad en de individuele kopers opgeleverd.

De kredietcrisis heeft ook invloed op Nieuw Crooswijk. De verkopen blijven namelijk sterk achter. Woonstad Rotterdam kiest daarom voor een andere fasering van haar projecten. Wij onderzoeken bij volgende bouwblokken bovendien eerst de klantbehoefte en baseren daarop de keuze voor het type woningen (grondgebonden woningen in plaats van appartementen) dat wij gaan bouwen.

Eind 2011 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan geschrapt. Het wordt daardoor ingewikkelder om het Masterplan te realiseren. OCNC en gemeente zijn in gesprek over de consequenties hiervan voor de planning en het programma.

Bramanteplein

Woonstad Rotterdam werkt met de deelgemeente Prins Alexander aan het plan 'Bramanteplein/Alexanderbad'. Het plan is om het verouderde Alexanderbad om te bouwen tot een multifunctionele accommodatie (MFA) gericht op WMO-voorzieningen voor senioren in combinatie met een nieuwe zwem- en fitnessvoorziening voor alle doelgroepen. De innovatieve en hoogwaardige woonservicevoorziening maakt het mogelijk dat senioren lang thuis kunnen wonen; eventuele zorg is extramuraal. Synergie in de financiering van de voorziening leidt tot een besparing op de maatschappelijke kosten (WMO en AWBZ).

Woonstad Rotterdam is de eigenaar van vier flats naast het zwembad en investeert in de renovatie van deze flats. Bewoners van deze flats krijgen volgens het plan onbeperkt toegang tot de sportvoorzieningen. Daarnaast investeren wij in de bouw van nieuwe woningen.

Alliantie West Kruiskade

Eén van de speerpunten voor de verbetering van het Oude Westen is de Alliantie West Kruiskade, een samenwerkingsverband met gemeente en deelgemeente. De hoofddoelstelling is het structureel veilig en aantrekkelijk maken van het Oude Westen. Na ruim anderhalf jaar zijn de resultaten goed te noemen:

- Woonstad heeft zes panden aangekocht en de daarin aanwezige overlastgevende horeca is door de gemeente uitgekocht;
- Het aantal drugsgelateerde overlastmeldingen is met 30% teruggelopen;
- Circa 57 particuliere ondernemers hebben € 800.000 aan subsidie ontvangen voor het opknappen van het eigen bedrijfspand; hun eigen investering bedraagt een kleine € 1,2 miljoen.
- Woonstad heeft het uitvoeringsprogramma voor 85 bedrijfsruimtes vastgesteld. Hiermee is een investeringsbedrag van 2,8 miljoen gemoeld; de eerste panden zijn inmiddels aangepakt.

- Er is een wachtlijst voor aansprekende ondernemers die zich in het Oude Westen willen vestigen. Dit wijst op draagvlak voor de plannen;
- MKB Rotterdam heeft de West Kruiskade in 2011 uitgeroepen tot 'Winkelstraat van het jaar'.

3.3.9 Belangrijke overeenkomsten

In 2011 heeft Woonstad Rotterdam vier belangrijke overeenkomsten getekend die wijkontwikkeling mogelijk maken:

- **Jaffa:** overeenkomst met de gemeente Rotterdam over de sloop van circa 450 woningen, de bouw van 200 nieuwe huur- en koopwoningen en nieuw aan te leggen buitenruimte;
- **Wielewaal:** convenant met gemeente, bewoners en Woonstad over de start van grootschalige herstructurering van de wijk Wielewaal. In een periode van 10 jaar worden 850 woningen vervangen;
- **Oude Westen:** vaststelling van het zogenaamde Masterplan door de Gemeenteraad.
- **Overschie:** ondertekening van projectontwikkelingsovereenkomst met de gemeente over de ontwikkeling en de bouw van 85 nieuwe woningen.



4 Organisatie

4.1 Inleiding

2011 was een spannend jaar voor Woonstad Rotterdam. Wij hadden onszelf als doel gesteld, dat er aan het einde van het jaar een vernieuwde ondernemingsstrategie zou liggen. Een ambitieus plan waarmee wij tijdens de zomerperiode gestart zijn. In december lag de nieuwe strategie er.

2011 was ook een spannend jaar omdat we hebben besloten kritisch naar de efficiency van onze processen te kijken. Het proces Reparatieverzoeken is al aangepast, andere processen volgen in 2012.

In tijden van verandering is het belangrijk om te weten hoe tevreden je medewerkers zijn. Uit ons medewerkerstevredenheidsonderzoek bleek gelukkig dat een groot deel van onze medewerkers tevreden is over hun werk. Het onderzoek bevestigde overigens dat een kritische blik op onze processen geen slechte zaak was.

4.2 Personeelsbeleid

4.2.1 Beoordelen, waarderen en competenties

Woonstad Rotterdam is in 2011 gestart met e-Progress, een digitaal beoordelingssysteem. Dit ondersteunt managers en medewerkers in de beoordelingscyclus. De cyclus is efficiënter en transparanter.

4.2.2 Opleiding

Het collectieve opleidingsplan garandeert dat medewerkers in staat zijn hun kennis op vakinhoudelijk gebied te vergroten. Omdat de opleidingen in-company georganiseerd zijn, heeft Woonstad Rotterdam invloed op het lespakket en de te bespreken stof. Naast de collectieve opleidingen, hebben wij op individueel en op afdelingsniveau opleidingen en/of trainingen ingezet.

4.2.3 Strategische personeelsplanning

Voor het voeren van een gezonde bedrijfsvoering zijn nut en noodzaak van het sturen op formatie en personeelskosten zeer belangrijk.

In 2010 hebben alle managers strategische personeelsplannen opgesteld. Met deze plannen als basis is in 2011 maandelijks gerapporteerd over formatie en personeelskosten. Zo hebben wij kosten inzichtelijker gemaakt en managers in staat gesteld beter te sturen.

Woonstad Rotterdam stelt zich ten doel efficiënter te werken. In 2011 hebben wij een aantal processen al verbeterd. Eén reden daarvoor is dat wij het aantal fte's willen terugbrengen. Dit kan door een efficiëntere inrichting van processen. In 2011 gold een beperking op de inhuur van externen, vacatures werden niet zonder meer ingevuld.

De blauwdruk van de nieuwe organisatie is in 2010 geëvalueerd. Medio 2011 zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze evaluatie, die veelal betrekking hadden op wijzigingen in functieprofielen, nader uitgewerkt en doorgevoerd.

4.2.4 Sociaal Plan

Woonstad Rotterdam is in het voorjaar van 2011 in gesprek gegaan met de Ondernemingsraad en de vakbonden over een nieuw sociaal kader. Dit sociaal kader is nodig vanwege de ontwikkelingen binnen Woonstad Rotterdam en de gewenste efficiëncyslag. Het principeakkoord tussen Woonstad en de vakbonden is begin 2012 gesloten. Het nieuwe Sociaal Plan is goedgekeurd door de leden en ondertekend.

4.2.5 Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Woonstad Rotterdam vond het belangrijk om te weten hoe tevreden haar medewerkers waren over de organisatie en hun eigen werk. In de zomer van 2011 hebben wij daarom onder alle medewerkers een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gehouden. Ruim 70% van de medewerkers heeft aan dit onderzoek deelgenomen, een goede score. De voornaamste conclusie uit het MTO is, dat Woonstad Rotterdam haar processen en de samenwerking tussen de verschillende afdelingen nog kan verbeteren. Medewerkers zijn in het najaar op de hoogte gesteld van de uitkomsten, hun managers hebben eind 2011 verbeterplannen ingediend voor hun eigen afdelingen.

4.2.6 Vacatures

In 2011 vulde Woonstad Rotterdam alleen die vacatures in die van essentieel belang waren voor Woonstad Rotterdam. Wij hebben 48 nieuwe medewerkers aangenomen, 82 medewerkers zijn uit dienst gegaan.

4.2.7 Traineeships/stages

Woonstad Rotterdam organiseerde in de periode 2010 – 2011 samen met Havensteder traineeships. Acht van de dertien trainees hebben een functie gekregen bij Woonstad Rotterdam. Organisatie en trainees zijn positief over het traject. In 2012 starten wij met een nieuwe groep trainees.

In 2011 hebben 39 studenten stage gelopen bij Woonstad Rotterdam, het ging om stages op het niveau van MBO, HBO en WO.

4.2.8 Gezondheidsmanagement

In 2011 heeft Woonstad Rotterdam haar ziekteverzuimpercentage teruggebracht tot gemiddeld 5,5%. Een substantiële daling, in 2010 was het verzuimpercentage nog 7%. De daling is bewerkstelligd door verzuimtraining voor het management, begeleiding van managers door de HRM-adviseurs en constructieve inzet van het Eigen Regiemodel. Wij werken niet meer met een arbodienst, maar hebben een contract afgesloten met de bedrijfsarts. Overige deskundigen kopen wij naar behoefte in.

4.2.9 Processen en systemen

Woonstad Rotterdam maakt sinds 1 januari 2011 gebruik van een nieuw, gedigitaliseerd personeelsinformatiesysteem AFAS Profit. Medewerkers ontvangen hun loonstrook tegenwoordig digitaal; een digitale verlofkaart is de volgende stap.

Medewerkers/fte in dienst op 31 december 2011

Aantal fte

Begrote fte 2011 583

Werkelijk aantal fte 31-12-2011 557,47

Aantal medewerkers 593

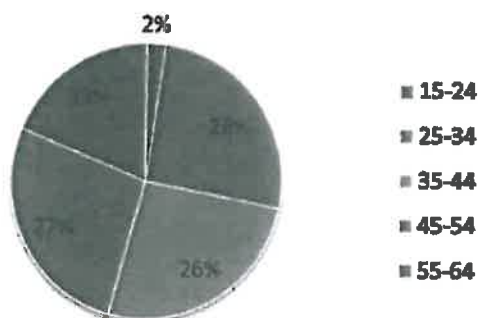
Waarvan fulltime 427

Waarvan parttime 166

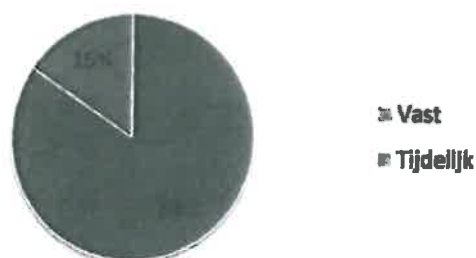
Vrouwen 299

Mannen 294

**Verdeling leeftijd
(% van medewerkers)**



**Verdeling vast/tijdelijk
dienstverband
(% van medewerkers)**



4.3 Communicatie

In 2011 speelden drie zaken een grote rol in de communicatie: digitalisering, social media en interne communicatie.

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 een stap voorwaarts gezet in digitalisering. Onze nieuwsbrieven voor bewoners en stakeholders, ons jaarverslag, '2010 in 10 minuten' en ons jaarmagazine zijn via de mail en internet gedeeld met onze doelgroepen.

In 2011 werd ook duidelijk dat het steeds belangrijker wordt om gebruik te maken van en rekening te houden met social media. Diverse pilots, met name op het gebied van marketingcommunicatie, hebben ons de mogelijkheid geboden te experimenteren met Twitter en Facebook. Met name jongere doelgroepen zijn op deze manier goed te bereiken. Woonstad Rotterdam deelt tweets over Woonstad Rotterdam met haar medewerkers via Intranet. Klachten over onze dienstverlening maar ook complimenten over dienstverlening of projecten zijn zo voor iedereen zichtbaar.

De ondernemingsstrategie vroeg om strakke interne communicatie die uitging van snelle en correcte informatievoorziening aan de ene kant en persoonlijk / digitaal betrekken van zoveel mogelijk collega's. Nieuwsitems, weblogs, sessies met 'ambassadeurs', stellingen op intranet maar ook specials in het personeelsblad droegen eraan bij dat medewerkers van Woonstad Rotterdam gedurende het proces geïnformeerd bleven over de voortgang van de ondernemingsstrategie.

Woonstad Rotterdam is nauw betrokken geweest bij de communicatie over de Kwaliteitssprong Zuid. In wijken als Pendrecht en Katendrecht hebben jarenlange inspanningen geleid tot duidelijke verbeteringen. Woonstad Rotterdam heeft op eigen initiatief haar 10 lessen voor wijkontwikkeling in deze wijken gedeeld met andere corporaties via koepelorganisatie Aedes en de eigen corporate nieuwsbrief. Woonstad Rotterdam heeft bovendien onze standpunten over de Kwaliteitssprong Zuid extra benadrukt in het digitale document: Zuid wil vooruit (<http://www.woonstadrotterdam.nl/Zuid.html>).

4.4 Informatisering en automatisering

De operationele processen van Woonstad Rotterdam worden ondersteund door geautomatiseerde informatiesystemen. Deze systemen zijn in 2011 verder geoptimaliseerd. Er is uitgebreid aandacht besteed aan de kwaliteit van de benodigde gegevens.

Er is hard gewerkt om onze webomgeving (internet/intranet) te verbeteren. Zo is er een "kenniswinkel" gerealiseerd, die het mogelijk maakt om ervaringen op effectieve wijze (intern) te delen. De verbetering van de lay-out van de website heeft geleid tot een verhoogd aantal bezoekers, terwijl ook gestart is met het benutten van Facebook, Twitter en QR-codes.

De stabiliteit en performance van de systemen en de telefonie is verder verbeterd.

4.5 Facilitaire zaken

Woonstad Rotterdam heeft in 2011 gestreefd naar kostenbesparing voor facilitaire producten en diensten. Zo is gebruik gemaakt van schaalvoordeel bij het aanbesteden van contracten. Dit heeft geleid tot lagere inkooprijzen. De facilitaire kosten zijn in 2011 gedaald met 9%; standaardproducten en een efficiëncyslag in de werkprocessen hebben daaraan bijgedragen.

Woonstad Rotterdam richt haar kantoorpanden efficiënter in, zodat de organisatie in de toekomst toe kan met minder m². In 2011 zijn twee kantoorpanden afgestoten, de medewerkers zijn gehuust in één van de andere panden.

4.6 Verslag OR

Een druk jaar voor de Ondernemingsraad. Zo heeft de OR geadviseerd over de samenstelling en de portefeuilleverdeling van het bestuur, de benoeming van de bestuursvoorzitter en, op de valreep in 2011, de benoeming van de tweede bestuurder.

Op het gebied van arbeidsvoorwaarden heeft de OR met het bestuur gesproken over collectieve vakantiedagen, de ambulantenregeling, de eindejaarsuitkering en het belonings- en waarderingssysteem. Over dit laatste onderwerp heeft de OR, door middel van focusgroepen, uitgebreid met de achterban gesproken. De ervaringen en meningen uit de achterban heeft de OR meegenomen bij de beoordeling van de instemmingsaanvraag.

Ook is in 2011, in samenwerking met de OR, een nieuw ziekteverzuimprotocol vastgesteld.

Op organisatorisch gebied zijn advies- en instemmingsaanvragen behandeld over o.a. Niet-Planmatig Onderhoud fase 2, de evaluatie van de blauwdruk, de herpositionering van de Servicemedewerkers, het traject Grip op Processen en de verbeteragenda KCC. De OR is om advies gevraagd over de verhuizingen van het personeel van twee kantoorpanden.

Eind 2011 heeft de OR zich gebogen over de nieuwe ondernemingsstrategie. Ook is de OR betrokken geweest bij de onderhandelingen over een Sociaal Plan, waarmee een vangnet geboden wordt aan medewerkers die als gevolg van de voorgenomen bezuinigingen en strategie boventallig worden.

5 Governance

5.1 Inleiding

Woonstad Rotterdam hecht eraan dat de organisatie transparant opereert. Wij houden ons daarom aan de governance-richtlijnen. Ons management van risico's past binnen die richtlijnen. Ook de Raad van Commissarissen legt in dit jaarverslag verantwoording af over haar opereren. Onze stakeholders informeren wij maandelijks over ons reilen en zellen, wij betrekken hen bovendien regelmatig in discussiebijeenkomsten bij onze beleidsontwikkeling.

5.2 Bestuur

5.2.1 Taak en werkwijze

Het bestuur bestuurt de wooncorporatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over beleid, risicobeheersing, resultaten en over het beleid ten aanzien van de deelnemingen.

Het bestuur vergadert eenmaal per twee weken apart en eens per twee weken in MT-verband. Besluiten van beide overleggen worden intern gepubliceerd en opgeslagen binnen het Management Informatie Systeem.

5.2.2 Operatie Plus

De financiële resultaten in 2009 en de verslechterde economie waren in 2010 reden om een financieel verbeterprogramma in gang te zetten. In 2011 is op basis van dit programma krachtig bijgestuurd. Dit heeft geleid tot een positief operationeel en volkshuisvestelijk resultaat.

5.2.3 Verbeterpunten uit externe visitatie 2010

In 2010 heeft Woonstad Rotterdam in het kader van haar externe visitatie adviezen gekregen voor verbetering van onze beleidscyclus. Deze adviezen hebben geleid tot aanscherping van de beleidscyclus en meer focus in onze activiteiten. Ons jaarplan kent heldere doelstellingen; wij monitoren deze en sturen op resultaten. Het bestuur heeft bovendien in de tweede helft van 2011 de Ondernemingsstrategie vernieuwd. Onder het motto "Kracht in de buurt" hebben wij voor de periode 2012-2015 de lijnen uitgezet en scherpe beleidskeuzes gemaakt. De ondernemingsstrategie is financieel doorgerekend; er is gezorgd voor een goede balans tussen volkshuisvestelijk presteren en financiële mogelijkheden.

5.2.4 Samenstelling bestuur

De samenstelling van het bestuur is in 2011 ingrijpend gewijzigd. Tot 1 juni is gewerkt met een tijdelijk, driehoofdig bestuur onder voorzitterschap van mevrouw De Bruyn. Met de benoeming van de nieuwe bestuursvoorzitter mevrouw Molenaar is het aantal bestuursleden per 1 juni 2011 teruggebracht tot twee. Mevrouw De Bruyn heeft haar vicevoorzitterschap tot eind 2011 voortgezet. Bij haar vertrek is de heer Feenstra per 1 januari 2012 in dienst getreden als bestuurder.

<i>Naam/functie</i>	<i>Portefeuille 1-1-2011 - 30-5-2011</i>	<i>Portefeuille 1-6-2011 - 31-12-2011</i>	<i>Werkzaam in huidige functie sinds</i>	<i>Werkzaam bij Woonstad Rotterdam sinds</i>
Mevrouw Drs. M.B.T. Molenaar (1958)	Niet in dienst	Voorzitter Raad van Bestuur, Strategie, Waarde, Finance, Automatisering, Bestuurlijke Zaken, Corporate communicatie, Human Resources, Facilities	2011	2011
Mevrouw Ir. M. de Bruyn (1956)	Voorzitter a.l., Strategie, Corporate communicatie, Human Resources, Wonen	Lid Raad van Bestuur, Wonen, Ontwikkeling, Techniek,	2006	1980
De heer Ir. W.H. Klos (1954)	Bestuurder, Ontwikkeling, Techniek, Commerce, Bestuurlijke Zaken	Geen bestuursfunctie	2000	1997
De heer R.C. de Gier RA (1953)	Bestuurder Waarde, Finance, Facilities.	Geen bestuursfunctie	2008	2008

5.2.5 *Nevenfuncties bestuurders*

Een bestuurder van Woonstad Rotterdam die een nevenfunctie wil accepteren, legt dit vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.

Mevrouw Molenaar is lid van het Algemeen Bestuur Aedes en van de Raad van Commissarissen BDR Thermana. In het laatste geval zijn er afdoende afspraken gemaakt om eventuele belangenverstrengeling te voorkomen. Dit wordt twee keer per jaar gecontroleerd.

De overige bestuursleden vervullen geen nevenfuncties.

5.2.6 *Zittingsduur*

De governancecode beveelt een benoeming aan voor een periode van maximaal vier jaar voor leden van het bestuur. Herbenoeming zou telkens voor een periode van maximaal vier jaar moeten plaatsvinden. Deze aanbeveling volgen wij niet. De Raad van Commissarissen is van mening dat continuïteit van bestuur van groot belang is bij een zo kapitaalintensieve onderneming en dat het volstaat om met duidelijke prestatieafspraken te werken.

5.3 Integriteit

5.3.1 Integriteitscode

Onze integriteitscode voldoet in de praktijk goed. Bij de introductie van nieuwe medewerkers en tijdens werkoverleggen wordt er de aandacht op gevestigd. Eind 2011 is de regeling geëvalueerd. In 2012 brengen wij de integriteitscode opnieuw onder de aandacht van medewerkers. Medewerkers die de code nog niet ondertekend hadden, hebben het verzoek gekregen dit alsnog te doen. In 2011 hebben vijf medewerkers onze integriteitscode geschonden. In twee gevallen zo ernstig dat het heeft geleid tot ontslag van de medewerkers. Intern is daarover open gecommuniceerd.

5.3.2 Klokkenuidersregeling

Onze klokkenuidersregeling biedt de nodige handvatten om eventuele misstanden veilig aan de orde te stellen. In 2011 hebben medewerkers geen misstanden gemeld aan het bestuur of aan de Raad van Commissarissen. Ook deze regeling is in 2011 geëvalueerd en werd opnieuw onder de aandacht van medewerkers gebracht.

5.4 Risicomanagement

5.4.1 Nog steviger verankering

Woonstad richt risicomanagement in conform de richtlijnen en principes van Corporate Governance. Deze richtlijnen en principes leiden tot een toekomstig risicomodel en risicocategorieën, procesmatige beheersmaatregelen, verdere inbedding van risicomanagement in de planning & control-cyclus en de invoer van risicoregisters (kaarten) voor onze kernprocessen. Wij streven naar een geïntegreerde benadering van financiële en niet financiële risico's.

Een plan van aanpak voor verankering van risicomanagement in de organisatie en onze dagelijkse processen is in het vierde kwartaal goedgekeurd. Implementatie volgt in 2012. Wij verdelen risico's onder in strategisch, operationeel, rapportage en compliance (conform COSO ERM-model). In de projectorganisatie zijn alle bedrijfsonderdelen vertegenwoordigd.

5.4.2 Woningportefeuille en projectontwikkeling

Woonstad streeft naar een sterke, financieel gezonde en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Het kader voor de gewenste samenstelling van de portefeuille wordt beschreven in onze nieuwe strategie. De aanhoudende crisis op de vastgoedmarkt leidt in toenemende mate tot grote financiële risico's bij projectontwikkeling.

Om de risico's van investeringen in vastgoedprojecten zo effectief mogelijk te beheersen wordt ieder project opgesplitst in een vast aantal fasen. Iedere fase wordt afgesloten met een fasedocument waarin de voortgang met betrekking tot planning, kwaliteit en financiën beschreven wordt. Voordat onomkeerbare verplichtingen worden aangegaan volgt een bestuursbesluit. Voor iedere fase zijn risico's inzichtelijk gemaakt en gekwantificeerd.

Per fase wordt getoetst of het project nog binnen de (financiële) randvoorwaarden van Woonstad past. Indien een project niet langer valt binnen de randvoorwaarden kunnen wij overgaan tot temporiseren, in omvang terugbrengen of zelfs geheel stoppen.

5.4.3 Treasury

Periodiek beoordelen het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen de risico's ten aanzien van het financieren van het woningbezit en het eventueel beleggen van (tijdelijk) overtoollige geldmiddelen. Het treasurybeleid van Woonstad is vastgelegd in het treasurystatuut. Wij richten onze treasurywerkzaamheden zo in, dat transparant en toegankelijk verantwoording afgelegd kan worden. Periodiek wordt een gedetailleerde liquiditeitsprognose opgesteld en besproken met het bestuur.

Woonstad Rotterdam hanteert een risicomijdend financieringsbeleid en maakt geen gebruik van rentederivaten, gelet op de hiermee verbonden risico's. Woonstad Rotterdam accepteert de consequentie dat dit eventueel leidt tot hogere rentelasten. Woonstad kent geen valutarisico, aangezien zij factureert in euro en geen facturen in vreemde valuta te betalen heeft.

5.4.4 Interne organisatie

Woonstad borgt de noodzakelijke functiescheiding in de organisatie door een effectief raamwerk van administratieve organisatie en interne controle. Tevens kent de organisatie een integriteitscode, waarin gedragsregels voor bestuur en medewerkers zijn vastgesteld. Integriteit wordt tevens als kerncompetentie gehanteerd in de jaarlijkse beoordelingscyclus.

Verder heeft Woonstad een interne procuratieregeling. In het handelsregister is formeel vastgelegd welke functionarissen voor welke bedragen en onderwerpen tekeningbevoegd zijn. Een klokkenluidersregeling is ingesteld, waarin is geregeld hoe medewerkers van Woonstad om moeten gaan met het vermoeden van misstanden op het gebied van wet- en regelgeving of integriteit.

5.4.5 Control en Internal Audit

Woonstad dient continu inzicht te hebben in risico's om deze effectief en transparant te kunnen managen. Woonstad moet bovendien voldoen aan interne en externe wet- en regelgeving. Een goed ingerichte en effectieve governance structuur en auditcyclus vormen samen met de risicomanagement- en compliance processen het fundament waar Woonstad op kan bouwen en vertrouwen.

Het bestuur van Woonstad wordt voor het interne toezicht en risicomanagement geadviseerd en ondersteund door twee afdelingen: Finance & Control en Internal Auditing. De structuur en de instrumenten van de controlefunctie zijn het afgelopen jaar verder versterkt. Ook is de kwaliteit van managementinformatie verder verbeterd. Internal Auditing toetst de beheersbaarheid van kaders en maatregelen en signaleert afwijkingen en gebreken.

5.4.6 Beoordeling risicobeheersing

Woonstad Rotterdam streeft naar het zo veel mogelijk spreiden en vermijden van risico's. Het bestuur stuurt met maandelijkse besprekingen met de bedrijfsonderdelen strak op prestaties en beheersmaatregelen. De managementrapportage bestaat uit strategische, tactische en operationele KPI's, maandelijks geactualiseerde prognoses en een uitgebreide treasury-verantwoording. Ook worden de regio's maandelijks met elkaar gebenchmarkt.

Jaarlijks beoordeelt de externe accountant in het kader van de controle van de jaarrekening het geheel aan beheersingsmaatregelen.

Specifieke informatie over de risico's van ons vastgoed, financiering en processen en de stappen die Woonstad heeft gezet bij de beheersing hiervan komt aan de orde in hoofdstuk 6, Financiën en Deelnemingen.

5.5 Overleg met stakeholders

Bestuur en MT hebben regelmatig contact met hun stakeholders. Zij organiseren die contacten elk op eigen wijze. Zo nodigt de regio Delfshaven / Overschie haar stakeholders uit Overschie een aantal keer per jaar uit voor een ontbijtsessie waarin ontwikkelingen en toekomst van Overschie besproken worden. Regio Feijenoord benadrukte haar relatie met Katendrecht met een positief besluit over sponsoring van theater Walhalla. Dit theater speelt een cruciale rol in de positieve economische ontwikkeling van de wijk.

In het kader van de ondernemingsstrategie besloot het bestuur input te vragen aan onze klantenraad en een selecte groep stakeholders. Deze sessies leidden tot goede reacties en aanvullingen.

Stakeholders zijn ook uitgenodigd voor inspiratiebijeenkomsten over 'Big Society' en Cultureel Erfgoed: bijeenkomsten waarin een kleine selecte groep genodigden discussieert over prikkelende onderwerpen. Het afscheid van bestuurder Marja de Bruyn stond in het teken van Rotterdam Zuid. Een kleine groep stakeholders kreeg het verzoek te komen met nog niet bedachte oplossingen voor Rotterdam Zuid. Eén van de inzenders droeg op verzoek van BZK haar oplossing aan. Uitnodigingen gingen in 2011 de deur uit, het debat zelf vond in januari 2012 plaats. Stakeholders konden in december en januari via de website www.MarjagaatRotterdamblijft.nl afscheidsgroeten aan onze bestuurder plaatsen en de inzendingen bekijken.

5.6 Verslag van de Raad van Commissarissen

5.6.1 Algemeen

Het is de taak van de Raad van Commissarissen om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen.

De commissarissen staan het bestuur bovendien met raad terzijde.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 17 van de statuten van Stichting Woonstad Rotterdam omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement van de Raad van Commissarissen.

De raad spreekt allereerst zijn erkentelijkheid uit aan het bestuur en aan de medewerkers voor hun inzet, toewijding en flexibiliteit om de aanzienlijke veranderingen die in het verslagjaar plaats vonden vorm te geven. De bereikte resultaten van de vernieuwingsprocessen stemmen tot volle tevredenheid.

5.6.2 Verantwoording

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2011 invulling is gegeven aan zijn toezichthoudende en adviserende taak. Het verslag maakt deel uit van het Jaarverslag van Woonstad Rotterdam, waarin de aanpak en uitvoering van de vele beleidsterreinen en aandachtsvelden worden belicht. Het jaarverslag is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd nadat dit met het bestuur is besproken. Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen het BBSH, het jaarplan en de begroting, de ondernemingsstrategie 2008-2012, de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en enkele concrete normen op het gebied van solvabiliteit, financiële continuïteit en kredietwaardigheid.

In de periode van 1 januari tot en met 31 december 2011 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam zesmaal met het bestuur over een veelheid van onderwerpen vergaderd. De raad heeft goedkeuringsbesluiten genomen over het jaarverslag, de jaarrekening (in aanwezigheid van de externe accountant), de (meerjaren)begroting en het jaarplan voor het komende jaar.

Overige belangrijke onderwerpen in 2011 waren de goedkeuring van de verdere planontwikkeling ten aanzien van de MultiFunctionele Accommodatie Bramante, het gefaseerd afschaffen van de bijzondere verkoopvormen (MGE, MVE etc.), de hernieuwde Ondernemingsstrategie 2012-2015 en de koerswijziging met betrekking tot de ontwikkeling van Nieuw Crooswijk.

In 2011 heeft de Raad, als gevolg van het aftreden van bestuurder A. Schakenbos per 31 december 2010, zich intensief beraad over de invulling van de functie bestuursvoorzitter en de gewenste samenstelling van het bestuur met twee leden. Dit heeft geleid tot een ad interim situatie tot 1 juni 2011. In die periode hebben de zittende bestuursleden onder het tijdelijk voorzitterschap van mevrouw De Bruyn de organisatie geleid. Na het aantreden van de nieuwe voorzitter, mevrouw Molenaar, heeft mevrouw De Bruyn tot het einde van het jaar het vicevoorzitterschap bekleed. Zij heeft de organisatie eind december na een 31-jarig dienstverband verlaten. De Raad van Commissarissen spreekt zijn erkentelijkheid uit voor de wijze waarop mevrouw De Bruyn de organisatie altijd met grote betrokkenheid en inzet heeft gediend.

Verder heeft de raad zich regelmatig laten informeren over de actuele ontwikkelingen op het gebied van het Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid en de voortgang van de voorgenomen verkoop van het woningbezit in de Beverwaard en heeft de raad kennis genomen van diverse rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over Woonstad Rotterdam (zoals Corporatie in Perspectief).

Ook heeft in 2011 een bijzondere strategiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de raad met het bestuur en diverse directieleden en managers actuele strategische onderwerpen heeft besproken.

De commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd, hebben overleg gevoerd met de huurdersorganisatie om zich te laten informeren. Daarnaast heeft een delegatie van de raad dit jaar overleg gehad met een delegatie van de Ondernemingsraad over actuele onderwerpen.

5.6.3 Commissies

De Raad van Commissarissen heeft van oudsher twee commissies, te weten een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Op verzoek van de Raad van Commissarissen is eind 2011 ook onderzoek gedaan naar het instellen van een Kwaliteitscommissie. De besluitvorming hierover is echter uitgesteld tot eind 2012.

5.6.4 Remuneratiecommissie

De primaire functie van de Remuneratiecommissie is het voorbereiden van de besluitvorming door en het adviseren van de raad ten aanzien van de volgende punten:

- de benoeming van leden van de Raad van Commissarissen
- het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel en van de leden afzonderlijk
- het gewenste profiel van de Raad van Commissarissen en de evaluatie van dat profiel
- de honorering van de leden van de Raad van Commissarissen
- de benoeming van de leden van het bestuur
- de door het bestuur te leveren en de geleverde prestaties
- het functioneren van het bestuur als geheel en van de leden afzonderlijk
- de honorering van de leden van het bestuur.

De Remuneratiecommissie bestond in 2011 uit dr. F.J. de Wuffel (voorzitter), ir. J.J. Verwer en mevrouw mr. W.L. Gillis-Burleson.

Verslag Remuneratiecommissie

In 2011 heeft de commissie onder andere vergaderd over:

- de beoordeling van het functioneren van het bestuur over 2010
 - de te maken prestatieafspraken met de Individuele bestuurders over het jaar 2011
 - werving en selectie van de nieuwe bestuurders en benoeming van mw. drs. M.B.T. Molenaar
 - het vertrek en de vervanging van het bestuurslid, mevrouw M. de Bruyn, en de als gevolg daarvan gewijzigde portefeuilleverdeling en functieprofielen.
 - de gevolgen van de gewijzigde Governancecode voor statuten en reglementen
- de werving en selectie van de opvolgers van de per 31 december 2011 vertrekkende commissarissen, mevrouw W.L. Gillis-Burleson en de heer W.J.J.M. Verbakei.

Honorering

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen.

De honorering van de Raad van Commissarissen is van begin af aan gebaseerd op de uitgangspunten en aanbevelingen van de commissie Meljerink en is de afgelopen drie jaar niet gewijzigd.

Voor 2011 geldt de volgende honorering:

- lid	€ 10.400
- commissievoorzitter	€ 13.000
- voorzitter	€ 15.600

In 2011 is de honorering getoetst aan de medio 2010 vastgestelde Honoreringscode Commissarissen, zoals opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De Raad heeft besloten het honorarium voor het jaar 2012, opnieuw passend binnen deze code, als volgt vast te stellen:

- Lid		€ 11.500 per jaar
- Toeslag commissie lid	15%	(= € 13.225)
- Toeslag commissievoorzitter	25%	(= € 14.375)
- Toeslag voorzitter	50%	(= € 17.250)

Ten aanzien van de honorering van de leden van het bestuur zij vermeld dat de honorering van de bestuursleden is gebaseerd op de Balkenende-norm).

Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van dit jaarverslag.

Bestuurssamenstelling

Eind 2010 heeft de Raad van Commissarissen, naar aanleiding van het vertrek van de toenmalige bestuursvoorzitter, de heer A.J.M. Schakenbos, mede gelet op de omvang en de veranderende opgave van de organisatie, besloten om het aantal bestuursleden in de loop van 2011 terug te brengen tot twee.

Hierbij heeft externe werving plaatsgevonden voor de positie van bestuursvoorzitter, deze functie is op 1 juni 2011 ingevuld met de aanstelling van mevrouw drs. M.B.T. Molenaar.

Mevrouw Ir. M. de Bruyn, de bestuurder Wonen, is aangebleven als bestuurder. De overige bestuurders, de heren Klos en De Gier, zijn per 1 juni 2011 teruggetreden als bestuurder.

Per 1 juni 2011 bestond het bestuur uit mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (bestuursvoorzitter) en mevrouw Ir. M. de Bruyn (bestuurslid).

Mevrouw De Bruyn heeft haar dienstverband bij Woonstad per 31 december 2011 beëindigd. Hierop is de werving voor een nieuwe bestuurder voortvarend ter hand genomen. De heer drs. R.J. Feenstra is per 1 januari 2012 benoemd als bestuurder.

5.6.5 Auditcommissie

De Raad van Commissarissen kent een Auditcommissie. De primaire functie van deze commissie is het ondersteunen van de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, de betrouwbaarheid van de verslaggeving, inclusief de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling, de toepassing van nieuwe wet- en regelgeving, schattingen, rapportages door de externe accountant, het belastingbeleid, het financierings- en beleggingsbeleid, de toepassing van informatie- en communicatietechnologie, de opvolging van de aanbevelingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant, in het bijzonder de toewijzing, de onafhankelijkheid, het functioneren, de contractvoorwaarden en het honorarium.

Daarnaast kan de Auditcommissie het bestuur aanwijzingen geven over te onderzoeken onderdelen van de deelgebieden in de organisatie en daarbij behorende aandachtspunten. In bijzondere situaties is de Auditcommissie het eerste aanspreekpunt voor interne controleaspecten door daartoe aangewezen functionarissen.

De Auditcommissie bestond in 2011 uit de heren Ir. P.A.R.J. Vismans (voorzitter), drs. P. Maaskant RA en mr. J.B.J. Stegmann.

De commissie heeft in de periode van 1 januari tot en met 31 december 2011 zes maal vergaderd. In die vergaderingen zijn de onderwerpen als jaarrekening, (meerjaren)begroting, treasury, het auditplan, het verslag van de auditdienst, het continuïteitsoordeel en de kredietwaardigheid behandeld. Ook de economische crisis is meermalen onderwerp van gesprek geweest.

Daarnaast zijn de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen van de externe accountant, in diens aanwezigheid, expliciet besproken. Deze hadden o.a. betrekking op verslaggevingsvoorschriften (toepassing richtlijnen 645 en 270), een betere beheersing van de processen rondom bedrijfswaarde, en de herindeling van de KGE's.

5.6.6 Governance

De visie van de Raad van Commissarissen op governance luidt:

Goed bestuur staat voor moreel gezag, vertrouwen, integriteit en respect; maar ook voor transparantie, verantwoording afleggen, risico's onderkennen, zien aankomen en beperken.

Goed bestuur is offensief: regels leiden niet tot 'afvinkprocedures'. Ze worden gebruikt om een scherpe inhoudelijke discussie te voeren en hiermee de aandachtspunten in de organisatie op te sporen. De essentie van goed bestuur is daarmee de aanwezigheid van kwaliteit, vertrouwen en inspiratie.

De Raad van Commissarissen onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen. Op de website staan de profielschets van de Raad van Commissarissen en het rooster van aftreden.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen zorgt ervoor dat de leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties.

De raad heeft vastgesteld dat er geen sprake is van belangenverstrengeling van de leden van de raad met andere functies. Er is dan ook geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur betrokken waren.

Integriteit

In 2009 is – mede naar aanleiding van de nulmeting door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting – door de Raad van Commissarissen extra aandacht besteed aan het Integriteitsbeleid van Woonstad Rotterdam. Omdat de uitkomst van het onderzoek uitwees dat het Integriteitsbeleid en –instrumentarium van Woonstad goed ontwikkeld was, heeft er in 2011 slechts een beperkte evaluatie van het Integriteitsbeleid plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

Zoals gebruikelijk heeft de Raad van Commissarissen in 2011 eenmaal onderling overleg gevoerd, buiten aanwezigheid van het bestuur. Daarbij is (aan de hand van een checklist) het eigen functioneren van de raad geëvalueerd en nagegaan of de samenstelling van de raad en de aanwezige deskundigheden nog voldoen aan het vastgestelde profiel. Ook de informatievoorziening aan de raad is besproken en hierbij is ook het oordeel van het bestuur over het functioneren van de raad betrokken. Dit onderling beraad heeft niet geleid tot een bijstelling van de werkwijze van de raad of andere maatregelen. Voorts heeft de raad vastgesteld dat er geen sprake is van belangenverstrengeling van de leden van de raad met andere functies.

Bezoek aan wijken

De Raad van Commissarissen bezoekt elk jaar enkele wijken en buurten waar Woonstad Rotterdam actief is, om zich op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen op het gebied van beheer en stedelijke vernieuwing. In 2011 werd een bezoek gebracht aan de wijk Kralingen (Jaffa, Touwslagerflat en 'Van Kralingen').

5.6.7 Deskundigheid

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. In 2011 is de profielschets voor de Raad van Commissarissen in algemene zin ongewijzigd gebleven.

Voor de samenstelling van de Raad van Commissarissen geldt als algemeen uitgangspunt dat hij beschikt over:

- kennis en ervaring op het gebied van bestuur en toezicht,
- een strategische oriëntatie,
- een brede maatschappelijke ervaring en betrokkenheid,
- kennis van en affiniteit met de volkshuisvesting,
- kennis van de financiële regelgeving en het financiële beheer van een onderneming,
- duidelijke binding met Rotterdam,
- affiniteit en betrokkenheid bij de corporatie.

Met inachtneming van deze algemene uitgangspunten dienen binnen de raad specifieke deskundigheden aanwezig te zijn op de volgende negen gebieden:

- financiën, bedrijfseconomie, treasury
- juridische zaken
- bedrijfskunde
- human resource management
- volkshuisvesting
- stedelijke ontwikkeling en planologie
- ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van vastgoed
- zorg, welzijn en sociale zaken
- openbaar bestuur

Commissarissen houden hun deskundigheid op het gebied van toezicht/-governance op peil door het volgen van seminars onder andere bij de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Door de Raad van Commissarissen is vastgesteld dat zowel de algemene als de specifieke deskundigheden op dit moment aanwezig zijn.

5.6.8 Samenstelling Raad van Commissarissen

Volgens de statuten bestaat de Raad van Commissarissen uit tenminste zeven en ten hoogste negen personen. Twee leden worden benoemd op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties en één lid op voordracht van de Ondernemingsraad.

In het kader van de nieuwe Governancecode van de VTW, waarbij de maximale zittingsduur is teruggebracht van 3 x 4 naar 2 x 4 jaar, is in 2011 besloten om versneld tot vervanging van commissarissen over te gaan. Per 31 december 2011 is mevrouw W.L. Gillis-Burleson afgetreden (na een zittingsduur van 8 jaar). De heer W.J.J.M. Verbakel (na een zittingsduur van 9 jaar) heeft zijn zetel ter beschikking gesteld per 31 december en treedt feitelijk af op het moment dat een opvolger is benoemd. Er zijn per 31 december 2011 dus twee vacatures. Hun opvolgers waren op 31 december 2011 nog niet bekend.

Omdat beiden destijds op voordracht van de huurdersorganisaties waren benoemd, heeft, in overeenstemming met de statuten, voor de invulling van deze vacatures overleg plaatsgevonden met de Klantenraad van Woonstad Rotterdam en maakten twee leden van de Klantenraad deel uit van de selectiecommissie. In februari 2012 zijn twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen benoemd.

In de periode van 1 januari tot 31 december 2011 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende leden:

ir. J.J. Verwer (1941) voorzitter

Was voor zijn pensionering in 2005 algemeen directeur van Eon Benelux NV. Is thans voorzitter van de Raad van Commissarissen van Covra NV, commissaris van Warmtebedrijf Rotterdam, non executive director van Biosulfural Energy BV, adviseur van Nauta Dutilh advocaten en voorzitter van de Raad van Commissarissen van Electrorisk (captive van de e-bedrijven).

De heer Verwer is per 1 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Daarvoor was hij sinds 2001 voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Nieuwe Unie. Zijn huidige zittingsperiode loopt per 31 december 2012 af. Daarna is hij niet langer herbenoembaar. Binnen de Raad van Commissarissen is hij lid van de Remuneratiecommissie.

Mevrouw mr. W.L. Gillis-Burleson (1960)

Is directeur-eigenaar van Legato en momenteel lid van de Raad van Commissarissen van de Rabobank Rotterdam, voorzitter van de Raad van Toezicht van STR (Thuiszorg/Kraamzorg), lid van de Rotterdamse Raad voor de Kunst en Cultuur en bestuurslid van de stichting Bevordering van Volkskracht.

Mevrouw Gillis is op 1 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Daarvoor was zij sedert 2003 op voordracht van de Centrale Huurdersraad benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van het Woningbedrijf Rotterdam. Haar huidige zittingsperiode liep af op 31 december 2011. Normaliter zou zij nog voor vier jaar herbenoembaar zijn, maar in verband met de nieuwe Governancecode is hiervan afgezien en is zij afgetreden. Binnen de Raad van Commissarissen was zij lid van de Remuneratiecommissie.

drs. P. Maaskant RA (1946)

Was voorheen bestuursvoorzitter van Arthur Andersen Nederland. Is zelfstandig financieel adviseur en voorts voorzitter van de Raad van Commissarissen van Royal Burger Group en lid van de Raad van Commissarissen van Citco Group Ltd, Citco Bank Nederland en Citco Banking Corporation.

De heer Maaskant is op 1 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Daarvoor was hij sedert 2003 lid van de Raad van Commissarissen van het Woningbedrijf Rotterdam. Zijn huidige zittingsperiode loopt af per 31 december 2012. In verband met de nieuwe Governancecode zal hij dan niet langer herbenoembaar zijn. Binnen de Raad van Commissarissen is hij lid van de Auditcommissie.

mr. J.B.J. Stegmann MIF (1960)

Is sinds maart 2011 Chief Financial Officer van Robeco. Was daarvoor zelfstandig adviseur op het gebied van finance, risk management en governance, in het bijzonder in de financiële sector. Was tot 2008 vice chairman van NIBC en tot 2000 lid van de Raad van Bestuur van Fortis Bank Nederland.

De heer Stegmann is op 19 oktober 2010 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Zijn huidige zittingsperiode loopt af op 18 oktober 2014. Binnen de Raad van Commissarissen is hij lid van de Auditcommissie.

W.J.J.M. Verbakel (1949)

Was voorheen wethouder volkshuisvesting in de gemeente Dordrecht. Is thans wijkmanager bij de gemeente Utrecht.

De heer Verbakel is op 1 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Daarvoor was hij sedert 2003 op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties lid van de Raad van Commissarissen van de Nieuwe Unie.

Hoewel hij per 31 december 2010 na een positief advies van de gezamenlijke huurdersorganisaties was herbenoemd tot 31 december 2014, zal hij in het kader van de nieuwe Governancecode aftreden per de datum dat zijn opvolger aantreedt (naar verwachting februari 2012).

ir. P.A.R.J. Vismans (1955)

Was voorheen, onder andere, directeur van de Raad voor Onroerende Zaken, lid van de Raad van Bestuur van Corio en directievoorzitter van Kantorenfonds Nederland. Is thans directeur van de regionale ontwikkelingsmaatschappij van de Drechtsteden (ROM-D), lid van de Raad van Commissarissen van Catella KAG Real Estate te München en lid van de Raad van Toezicht van de Zorgboog In Bakel. Is daarnaast zelfstandig (strategisch) vastgoedadviseur, in welke hoedanigheid hij onder andere de Raad van Bestuur van de Algemene Pensioengroep (APG), het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP), de College van Bestuur van de Universiteit van Maastricht en enkele gemeenten adviseert.

De heer Vismans is op 1 januari 2010 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad. Zijn zittingsperiode loopt tot 31 december 2013. Binnen de Raad van Commissarissen is hij voorzitter van de Auditcommissie.

Dr. F.J. de Wuffel (1954)

Is zelfstandig organisatieadviseur. Is voorts vice-voorzitter van de Raad van Toezicht van Careyn Zuwe Aveant te Utrecht en vice-voorzitter van de Raad van Toezicht van Lucas Onderwijs te Den Haag.

De heer De Wuffel is op 1 augustus 2007 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam. Daarvoor was hij sedert 1 januari 2007 op voordracht van de ondernemingsraad lid van de Raad van Commissarissen van het Woningbedrijf Rotterdam.

Zijn zittingsperiode loopt tot 31 december 2014. Binnen de Raad van Commissarissen is hij vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Remuneratiecommissie.

6 Financiën en deelnemingen

6.1 Inleiding

In 2011 heeft Woonstad Rotterdam zich nadrukkelijk bezig gehouden met de doorontwikkeling van de financiële beleidskaders. De financiële sturing wordt gebaseerd op kasstromen. Kasstromen kunnen niet worden beïnvloed door boekhoudkundige keuzes en vormen daarmee een stabiele basis voor sturing. In 2012 wordt de financiële sturing nog verder gekoppeld aan resultaat- en rendementsdoelstellingen, waardeontwikkeling van het bezit en vermogensontwikkeling op basis van actuele waarde.

In het jaar 2011 is de wet- en regelgeving voor de sociale huursector, in navolging op het jaar 2010, sterk aan verandering onderhevig geweest. Een aantal zaken is definitief duidelijk geworden (RJ 645), maar met name de definitieve uitwerking van de Europese regelgeving laat nog op zich wachten.

De stand van zaken:

- *De Europese regelgeving* met betrekking tot diensten van algemeen economisch belang (Daeb). De regeling wordt door het Ministerie van Binnenlandse zaken uitgewerkt. Aantal zaken zijn nog niet uitgekristalliseerd. De gevolgen voor de sector en de exacte effecten voor Woonstad zijn hierdoor op dit moment nog niet definitief bekend. Het is nog niet definitief duidelijk of er 1 januari 2014 over gegaan wordt op een administratieve of een juridische scheiding van DAEB/niet-DAEB activiteiten en hoe de niet-DAEB financiering er definitief uit gaat zien.
- *De richtlijn (RJ) 645* van de Raad voor de Jaarverslaggeving is eind 2011 definitief geworden en met ingang van het verslagjaar 2012 verplicht van toepassing. In het kader van de herziene RJ 645 heeft Woonstad in december 2011 een besluit genomen over de classificatie en waardering van zijn vastgoed. Per 1 januari 2012 gaat Woonstad Rotterdam over op waardering van activa tegen 'marktwaaarde' dat wil zeggen:
 - Kwalificatie van het vastgoed als 'vastgoedbelegging'
 - Verslaggeving gebaseerd op het actuele waarde model
- De overgang naar marktwaaarde gaat de komende jaren invloed hebben op het gepresenteerde vermogen, jaarresultaat en de kengetallen. Transparantie en helderheid van uitgangspunten hebben de hoogste prioriteit.
- *De kabinetsplannen* (w.o. de betaalbaarheidshoofing / inflatievolgende huur / afschaffing WWI bijdragen) zullen de komende jaren een sterke wissel trekken op de resultaten. In 2011 zijn voorbereidingen (strategische keuzes) getroffen om te anticiperen op deze maatregelen.
- *De economische crisis* heeft een stagnatie in de vastgoedmarkt tot gevolg. 2011 was landelijk gezien een slecht jaar voor de koopwoningmarkt. De verzwaring van de hypotheekvoorwaarden versterken de stagnatie.

Woonstad heeft onder deze zware marktomstandigheden zeer sterk geacteerd in 2011. De voor 2011 geformuleerde targets zijn zowel voor koop 'nieuwbouw' als 'bestaande bouw' ruim gehaald.

Intern wordt het resultaat van de sturing op het resultaat en doorgevoerde procesverbeteringen zichtbaar. Als positieve resultaten worden vermeld:

- Het jaarresultaat is beter dan begroot (circa € 13,1 miljoen hoger dan de begroting 2011 en € 10 miljoen hoger ten opzichte van 2010).
- Woonstad verkoopt meer woningen dan begroot. Woonstad heeft afgelopen jaar 843 woningen verkocht uit bestaand bezit. Dit is circa 10% meer dan het jaar daarvoor en zo'n 25% meer dan 2 jaar geleden.

6.2 Financiële resultaten

(bedragen in miljoenen euro's, tenzij anders vermeld)

6.2.1 Enkele kerncijfers

	2011	2010
- aantal verhuureenheden eind boekjaar	47.589	48.761
- aantal MVE-woningen eind boekjaar	6.122	6.203
- aantal werknemers in fte ultimo	557	584

6.2.2 Vermogenspositie

Het financiële beleid van Woonstad Rotterdam is gericht op een solide financiële positie zowel op korte als lange termijn.

Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Een solvabiliteit op basis van historische kostprijswaardering van structureel minimaal 15%, en op basis van bedrijfswaarde structureel minimaal 25%.
- Voldoen aan de kredietwaardigheidnorm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Voldoen aan de classificatie voor A1-corporatie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Evenals voorgaande jaren heeft Woonstad Rotterdam ook in 2011 door het Centraal Fonds Volkshuisvesting de A(1)-status en een positief continuïteitsoordeel toegekend gekregen. Dat wil zeggen dat Woonstad Rotterdam een goede solvabiliteit en volkshuisvestelijk weerstandsvermogen heeft en dat het vermogen voldoende ingezet is voor de volkshuisvestelijke opgave. De soliditeit blijkt ook uit de probleemloze verkrijging van het benodigde faciliteringsvolume van het WSW.

6.2.3 Jaarresultaat 2011

Het jaarresultaat over 2011 bedraagt € 6,0 miljoen positief. Over 2010 was dat nadellig € 4,0 miljoen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2011 € 417 miljoen; ultimo 2010 was dat € 411 miljoen.

De solvabiliteit gemeten op basis van de historische kostprijs, bedraagt ultimo 2011 17,6%; ultimo 2010 was dat 17,3%.

Van grote invloed op het jaarresultaat zijn de volkshuisvestelijke uitgaven in combinatie met de daarvoor aangewezen bekostigingswijze en de waardeveranderingen. Woonstad Rotterdam heeft een grote (herstructurerings)opgave in de stad. In de realisatie daarvan wordt fors geïnvesteerd, voor het merendeel met uit verkoop van woningen verkregen middelen.

De analyse van het resultaat rekeninghoudend met deze posten luidt als volgt (x € 1 miljoen):

Resultaat specificatie	2011	2010
Volkshuisvestelijk		
Bekostiging:		
- Overheidsbijdragen	11,3	9,3
- Verkoopresultaat onroerend goed	34,5	32,4
Totaal bekostiging	45,8	41,7
- Volkshuisvestelijke uitgaven	54,8	58,5
- Voorziening verkoopresultaat achtervangwoningen	4,5	5,2
- Resultaat waardeverandering	-/- 15,9	-/- 12,0
Totaal kosten	43,4	51,7
Volkshuisvestelijk resultaat	+/+ 2,4	-/- 10,0
Operationeel resultaat	3,6	6,0
Saldo	+/+ 6,0	-/- 4,0

6.2.4 Jaarrekening 2011 versus jaarrekening 2010

Het verschil in resultaat over 2011 ten opzichte van 2010 bedraagt € 9,9 miljoen en kan als volgt worden gespecificeerd:

	(afwijking t.o.v. 2010 x € 1 miljoen)	
1 huren	4,9	
2 vergoedingen	-/- 2,1	
3 overheidsbijdragen	2,0	
4 overige opbrengsten	-/- 2,4	
5 boekwinst verkopen	2,1	
Totaal bedrijfsopbrengsten	4,5	hoger
6 afschrijvingen	-/- 3,0	
7 waardeverminderingen	4,0	
8 onderhoud	-/- 0,4	
9 personeelskosten	5,0	
10 overige lasten	-/- 2,9	
Totaal bedrijfslasten	2,7	hoger
Bedrijfsresultaat	7,2	Hoger
12 Rente	2,3	Lager
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9,5	Hoger
13 Resultaat deelneming	0,4	Hoger
Jaarresultaat	9,9	Hoger

De verbetering van het jaarresultaat met € 9,9 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

1. De huuropbrengsten namen per saldo met € 4,9 miljoen toe ten opzichte van 2010 als gevolg van met name de jaarlijkse huurverhoging inclusief harmonisatie.
2. De hogere overheidsbijdrage betreft de verantwoording van de bijzondere projectsteun in het kader van de WWI-activiteiten.
3. De lagere opbrengsten uit vergoedingen betreffen de lagere 'opbrengsten uit leveringen en diensten'. Hier staan lagere 'kosten leveringen en diensten' tegenover voor een ongeveer gelijk bedrag (verantwoord onder de overige lasten).
4. De lagere 'overige opbrengsten' houden verband met de lagere teruggave btw vanuit de Prorata regeling welke in 2010 over meerdere jaren is ingediend (€ 1,9 miljoen) en vergoedingen erfpacht (€ 0,5 miljoen) door de OCNC.
5. De stijging boekwinst wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal verkopen uit de bestaande voorraad.

6. De afschrijvingslasten namen toe met € 3 miljoen als gevolg van de normale stijging vanwege het annuïtair afschrijven en het in gebruik nemen van nieuw verhuurobjecten (opleveringen/terugnemen in de verhuur van teruggekochte woningen).
7. De 'bijzondere waardeverminderingen' bedragen in 2011 € 4,0 miljoen meer dan in 2010. Bijzondere waardeverminderingen betreffen de mutatie van het cumulatieve verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde per ultimo 2011 ten opzichte van ultimo 2010 op KGE-niveau.
8. De personeelslasten namen per saldo af met € 5,0 miljoen. Dit komt met name door een afname van de tijdelijke inhuur van extern personeel.
9. De stijging van de overige lasten met € 2,9 miljoen heeft betrekking op een stijging van de zakelijke lasten en de algemene kosten.
10. De rentelasten daalden met € 2,2 miljoen. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de (her)financiering tegen lagere rentepercentages waardoor de gemiddelde rentevoet daalde.

6.2.5 Verkorte balans

De verkorte balans luidt als volgt:

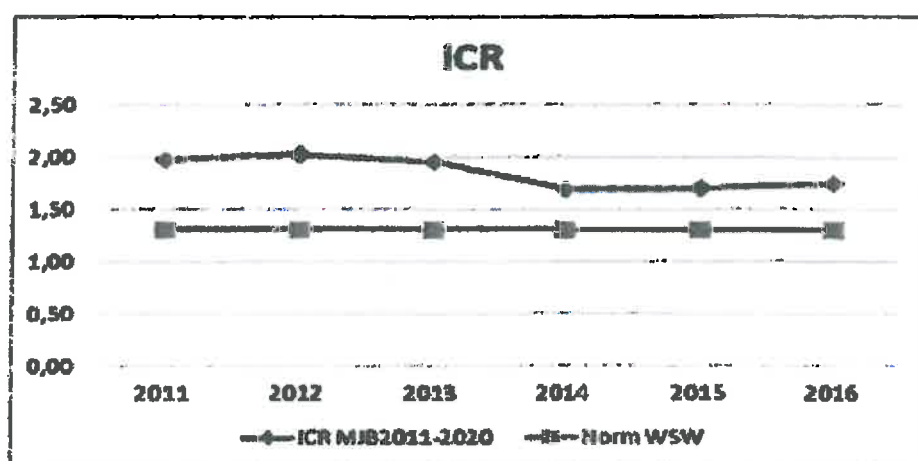
(In miljoenen euro's)	31-12-2011	% 31-12-2010		%
Onroerend goed	2.275,0	96,3	2.283,7	96,3
Overige vaste activa	19,3	0,8	19,7	0,8
Vlottende activa	68,0	2,9	69,3	2,9
Totaal activa	2.362,4	100,0	2.372,7	100,0
Niet-rentedragende schulden	633,9	26,8	662,4	27,9
Werkzaam vermogen	1.728,5	73,1	1.710,3	72,1
Rentedragende schulden	1.284,0	54,4	1.285,5	54,2
Voorzieningen	27,7	1,1	13,8	0,6
Elgen vermogen	416,9	17,6	411,0	17,3

In 2011 zijn geen woningen vanuit de productie in verhuur genomen waarvan de stichtingskosten meer dan € 200.000 bedroegen.

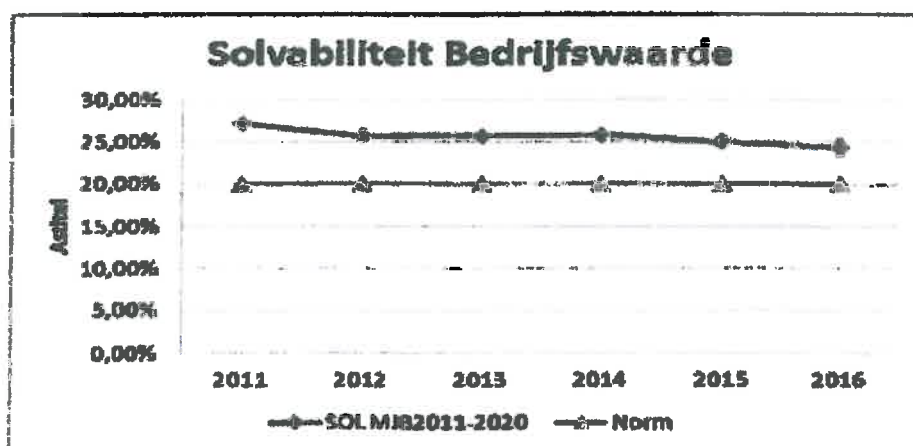
6.2.6 Meerjarenbegroting

De veranderende wet- en regelgeving en de verslechtering van economie en vastgoedmarkt zijn mede aanleiding geweest om in 2011 de strategie te herformuleren, waarbij keuzes zijn gemaakt op het gebied van financiën, portefeuille, doelgroepen en werkgebied. De eind 2011 vastgestelde vernieuwde strategie is vertaald naar project- en complexniveau in de goedgekeurde meerjarenbegroting 2011-2020. Belangrijk onderdeel van de strategie is een aanzienlijke reductie van nieuwbouw huur en koop, terwijl het aantal verbeteringen fors stijgt, geconcentreerd op onze focuswijken.

In de meerjarenbegroting wordt uitgebreid ingegaan op de verwachte kasstroomontwikkeling. De operationele kasstroom ontwikkelt zich in 2013 en 2014 (invoering huurtoeslagheffing) neerwaarts, echter de jaren erna ontwikkelt deze zich weer positief. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruikt het kengetal ICR in de beoordeling van de operationele kasstromen. De ICR is de verhouding tussen rentebetalingen en exploitatiesaldo en geeft aan in hoeverre Woonstad in staat is om uit de exploitatie de renteverplichtingen te betalen. De ICR ontwikkelt zich de komende jaren als volgt:



De solvabiliteit op basis van de waardering van de activa tegen bedrijfswaarde blijft de komende jaren ruim boven de Intern vastgestelde norm van 20 procent.



6.2.7 Treasury

Treasurystatuut

In ons treasurystatuut zijn de formele kaders voor alle activiteiten op het gebied van treasury voor Woonstad Rotterdam vastgelegd. Ook voor het gebruik van rentederivaten zijn de uitgangspunten/randvoorwaarden uitgebreid uiteengezet.

De uitgangspunten/randvoorwaarden zijn uitgewerkt in het treasurybeleid en zijn opgenomen in het treasuryjaarplan 2011.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid van Woonstad Rotterdam is gericht op het actief beheersen van financierings- en renterisico's. De belangrijkste uitgangspunten zijn: het benutten van mogelijkheden ten aanzien van herfinanciering van leningen, benutten van mogelijkheden op de rentemarkt, het spreiden en vermijden van risico's en streven naar balansverkorting.

Renterisicomanagement

Een belangrijke doelstelling van treasury is het bewaken en zekerstellen van de financierbaarheid van de bedrijfsactiviteiten door tijdige en voldoende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt op zowel korte als lange termijn. Dit gebeurt door actief saldobeleer op korte en lange termijn. Uitgangspunt voor het voorfixeren van renterisico's is dat afhankelijk van de mate van (on)zekerheid van de renterisico's en de vastgelegde afspraken in het treasury jaarplan besloten wordt tot het daadwerkelijk vroegtijdig vastleggen van rentepercentages. Het treasurystatuut staat, binnen daaraan gestelde kaders, het toepassen van rentederivaten toe. In voorgaande jaren zijn hiertoe met drie banken basiscontracten voor rentederivaten afgesloten; tot op heden wordt hiervan geen gebruik gemaakt. Binnen het door het WSW toegestane kader zijn voor de komende drie jaar renteafspraken gemaakt met de financiers voor de aan te trekken herfinancieringen.

Als deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden nieuwe leningen afgesloten onder borgstelling door het WSW. Woonstad Rotterdam voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en solvabiliteit die het WSW stelt. Acties op het gebied van langjarige financiering en renterisico management worden vooraf met het WSW afgestemd. Voor 2012 en 2013 zijn renterisico's ingedekt met renteafspraken.

Treasurycommissie

Het treasurystatuut van Woonstad Rotterdam voorziet in een treasurycommissie. De treasurycommissie heeft de volgende samenstelling: Bestuurder Waarde Finance & Facilities (voorzitter), Bestuursvoorzitter, Manager Finance & Control, Senior medewerker Financieel Beleid (secretaris), externe deskundige op het gebied van macro-economie en treasury.

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2011 is de treasurycommissie vier maal in vergadering bijeen geweest. De belangrijkste agendapunten waren: ontwikkeling financieringsbehoefte, ontwikkeling financierbaarheid en faciliteringsvolume bij het WSW, beoordelingen door WSW en CFV, herfinanciering aflossingen bestaande leningen, voorfixatie rente 2011-2016, treasuryparagrafen jaarplan en meerjarenbegroting, ontwikkelingen geld- en kapitaalmarkt en ontwikkelingen rentemarkt. De treasurycommissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van de acties op het gebied van treasury in 2011.

De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2011 zijn:

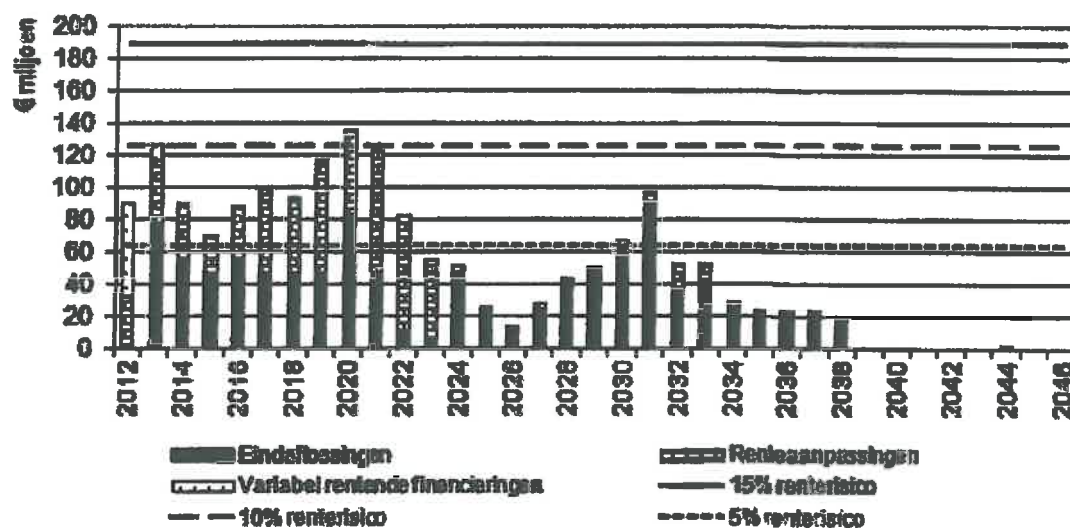
1. Woonstad Rotterdam heeft de financieringsbehoefte in 2011, zoals verwacht, ruimschoots kunnen opvangen binnen de beschikbare kortgeldfaciliteiten.
2. Gegeven de rentemarktontwikkelingen is in 2011 een Plan van Aanpak uitgevoerd gericht op het vooruitfixeren van zekere renterisico's die zich in de periode 2011-2016 voordoen. Dit betreft leningen met renteaanpassingen en eindaflossingen. Doel is om, met behoud van de benodigde flexibiliteit in de leningenportefeuille, de gemiddelde rentevoet te verlagen. In 2011 is voor totaal 18 leningen (hoofdsom totaal €123 miljoen) de rente via rente-afspraken voorgefixeerd.
3. Het "Europa-dossier" wordt op de voet gevolgd. Herfinancieringen van bestaande geborgde leningen blijven integraal borgbaar en er is meer duidelijkheid over de wijze waarop de niet-DAEB financieringsbehoefte bepaald wordt en op welke wijze de balansen per 1/1/2014 gesplitst zullen gaan worden. Vraag blijft onder welke condities (rentepercentage, zekerheden) niet-DAEB activiteiten commercieel gefinancierd kunnen gaan worden. Het WSW heeft in november 2011 faciliteringsvolume voor borgbare (DAEB) activiteiten voor 2011, 2012 en 2013 toegekend.
4. De gemiddelde rentecoupon van de leningenportefeuille bedroeg per 31 december 2011 4,8% (per 31 december 2010 was dat 4,9%).

Renterisicoprofiel

Het WSW definieert het renterisico op de bestaande leningenportefeuille als het totale bedrag waarover in een jaar een nu nog onbekend nieuw rentepercentage betaald gaat worden. Het renterisico per jaar bestaat uit het totale bedrag aan leningen waarop een eindaflossing dan wel een renteaanpassing van toepassing is. De huidige norm van het WSW voor het maximaal aanvaardbare renterisico in een jaar is bepaald op 15% van de restant hoofdsom van langlopende leningen.

Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld minder dan 5% per jaar. Dat ligt ruim onder de norm van 15% die Woonstad in navolging van het WSW hanteert. De eindaflossingen (EA) en renteaanpassingen (RA) zijn zekere renterisico's. De leningen met renteaanpassingen met vervroegde aflossingsmogelijkheden zonder boete geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid is gegarandeerd en tegelijk kan toch afgelost worden.

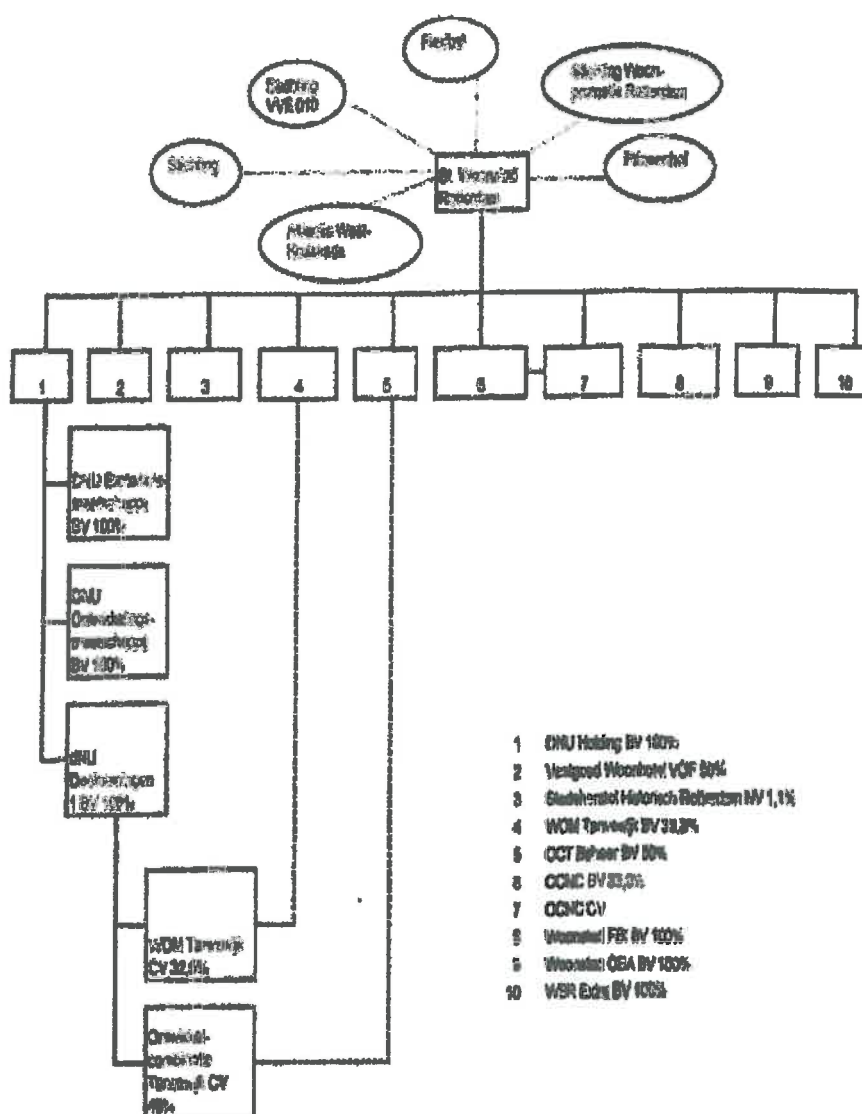
Onderstaande grafiek geeft het renterisicoprofiel weer tot einde looptijd van de bestaande leningen.



Renterisicoprofiel volgens definitie WSW

6.3 Verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

Onderstaand schematisch de verbindingen van Woonstad Rotterdam



De financiële relatie van deze verbindingen is in onderstaande tabel weergegeven:

No.	Naam	Percentage deelname	Geplaatst kapitaal x € 1	Gestort WSR kapitaal x € 1	Consolidatie	Productie	Ontwikkeling voornam
1	DNU Holding BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
	DNU Exploitatie Mij. BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
	DNU Ontwikkelings Mij. BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
	DNU Deelnemingen 1 BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
	WOM Tarwewijk CV	32,5%	Nvt	900.000	Nvt	Nvt	Nvt
	OC Tarwewijk CV	48%	90.000	43.200	Nvt	Nvt	Nvt
2	Vastgoed Woonhotel VOF	50%	Nvt	Nvt	50%	Nvt	Nvt
3	WOM Tarwewijk beheer BV	33,33%	90.000	6.000	Nvt	Nvt	Nvt
4	OC Tarwewijk beheer BV	50%	90.000	9.000	Nvt	Nvt	Nvt
5	OCNC BV	33,3%	90.000	6.000	Nvt	Nvt	Nvt
6	OCNC CV	32,5%	18.000				
7	Woonstad FBI BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
8	Woonstad OBA BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
9	WBR Extra BV	100%	90.000	18.000	100%	Nvt	Nvt
10	Stadshotel Historisch Rotterdam	1,1%	Nvt	76.000	Nvt	Nvt	Nvt

6.3.1 Verbindingen

Woonstad Rotterdam heeft verbindingen met:

1.1 DNU Exploitiemaatschappij BV

Deze werkmaatschappij is opgericht in 2004. Enig aandeelhouder is DNU Holding BV. Er zijn geen activiteiten in DNU Exploitiemaatschappij BV. Stichting Woonstad Rotterdam is enig bestuurder.

1.2 DNU Ontwikkelmaatschappij BV

Deze werkmaatschappij is opgericht in 2004. Enig aandeelhouder is DNU Holding BV. Er zijn geen activiteiten in DNU Ontwikkelmaatschappij BV. Stichting Woonstad Rotterdam is enig bestuurder.

1.3. DNU Holding BV

DNU Holding BV is opgericht in 2004. Enig aandeelhouder is Stichting Woonstad Rotterdam. De Stichting is tevens enig bestuurder. De bedrijfsomschrijving is het werkzaam zijn als beheermaatschappij en houdster van deelnemingen.

2. Vastgoed Woonhotel Rotterdam VOF

Woonstad Rotterdam en Woonbron zijn in 2005 een samenwerking aangegaan in de vorm van Vastgoed Woonhotel Rotterdam VOF met als doel het aanbieden van tijdelijke woonruimte aan mensen die niet in staat zijn om in hun woonruimte te voorzien. Deze bijzondere groep kent veel onderlinge verschillen, maar één van de kenmerken is helder te formuleren, namelijk de kwetsbaarheid.

Het aanbod van deze woonruimte is specifiek bedoeld voor diegene die verkeren in een knellende (woon)situatie en voor wie huisvesting een primair probleem is. Huisvesting wordt gezien als anker om in hun leven orde op zaken te stellen. Op zoek naar de springplank.

Woonstad Rotterdam en Woonbron nemen ieder voor 50% deel in Vastgoed Woonhotel Rotterdam VOF. Hierin zijn het vastgoed en de inventaris van het Woonhotel ondergebracht.

Concept

Het concept Woonhotel Rotterdam voorziet in de behoefte van inwoners van Rotterdam en regio gemeente die tijdelijke huisvesting zoeken. Het Woonhotel is een concept tussen kamerverhuur en een hotelvoorziening in. Naast de sociale doelgroep worden kamers verhuurd aan de zakelijke markt. Dit deel van het hotel is een viersterrenhotel. Deze zakelijke markt is de kostendrager voor het Woonhotel. De zakelijke en sociale doelgroepen leven naast elkaar, vandaar de term magic-mix.

Resultaat

Over 2011 is een positief resultaat gehaald van € 17.000 (aandeel van Woonstad hierin € 8.500). (2010 was er een negatief resultaat van € 40.223, aandeel van Woonstad € 20.112).

3. Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV / Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk beheer BV

Verval

De Tarwewijk was in de jaren negentig in verval geraakt. Huisjesmelkers en drugdealers zagen hun kans en vestigden zich met hun handel in de Tarwewijk. De lage huren trokken kansarme mensen aan met verpaupering, leegstand en veel overlast tot gevolg. Dit leidde tot problemen op het gebied van veiligheid, de kwaliteit van de woningvoorraad, maatschappelijke uitval en een grote doorstroming. De problematiek in de Tarwewijk is meervoudig en complex. De gemeente, deelgemeente en Woonstad Rotterdam investeren in de Tarwewijk om tot verbetering te komen.

Aanpak

De investeringen zijn gericht op het aanpakken van drugsoverlast. Daarnaast is stevig ingezet op een sociale aanpak in combinatie met een traject op schoon heel en veilig.

Daarnaast ligt de focus op de differentiatie van het woonaanbod in de Tarwewijk. Het doel was de omzetting van een eenzijdige voorraad van vooral goedkope huur naar een opbouw van 30% duurdere koopwoningen. Naast differentiatie was het doel om de gehele woningvoorraad in optimale staat van onderhoud te hebben. Dit gold zeker de particuliere woningvoorraad die in erbarmelijke toestand verkeerde.

Deze totale herstructurering omvatte grofweg de aankoop, renovatie en verkoop van circa 270 woningen. Daarnaast worden 300 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De gemeente zet daarnaast nog in op 430 particuliere woningen door de eigenaren te subsidiëren bij het opknappen van hun woning.

Samenwerking

Voor deze aanpak van de Tarwewijk is in april 2004 een samenwerkings-overeenkomst getekend door de gemeente Rotterdam, AM Grondbedrijf BV en Woonstad Rotterdam. Deze samenwerking is geformaliseerd met een CV/BV-constructie in de vorm van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV. Deelnemende partijen zijn De Nieuwe Unie Deelnemingen BV, Commandite Rotterdam BV, AM Grondbedrijf BV en de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV.

Wijkontwikkelingsmaatschappij

De genoemde drie partijen nemen ieder deel voor 32,5% en de laatstgenoemde, welke als beherend vennoot optreedt, neemt deel voor 2,5%. De CV beschikt over een maatschappelijk kapitaal van € 3 miljoen, waarvan in overeenstemming met haar aandeel de Nieuwe Unie Deelnemingen BV € 975.000 heeft ingebracht. In de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV bedraagt het geplaatste en gestorte maatschappelijk kapitaal € 90.000. Hierin nemen deel, ieder voor een derde, de Stichting Woonstad Rotterdam, AM Grondbedrijf BV en de gemeente Rotterdam.

Woonstad Rotterdam heeft zich, net zoals de overige deelnemende partijen, garant gesteld voor een derde van een laagrentende (0,5%) SVN-lening van € 2,7 miljoen (ofwel € 0,9 miljoen). Met de NV Bank Nederlandse Gemeenten is door de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk een kredietovereenkomst aangegaan tot een bedrag van maximaal € 20 miljoen.

Huidige uitdaging

De verkoop van de opgeknapte woningen is lastig. De moelzame woningmarkt op Rotterdam Zuid, mede als gevolg van de economische crisis heeft een grote impact op het resultaat van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk. De fasering is bijgesteld maar behoeft een constante monitoring, met een focus op het tempo van de verkopen als de verkoopprijzen.

Omdat de verwachting leeft dat de te verkopen woningen nog lang in portefeuille zullen blijven, is het profiel van de ontwikkelingsmaatschappij noodgedwongen veranderd naar een beheermaatschappij.

4. Ontwikkelingscombinatie Tarwewijk CV/Ontwikkelingscombinatie Tarwewijk beheer BV

Ontwikkelcombinatie

Binnen de herstructurering van de Tarwewijk is een aantal grote ontwikkelingsprojecten ondergebracht in een separate ontwikkelingscombinatie. Deze ontwikkelingscombinatie Tarwewijk heeft als deelnemers Woonstad Rotterdam en AM Wonen BV en kent de vorm van een CV/BV-constructie. De doelstelling van deze ontwikkelingscombinatie is het aanbrengen van meer variatie in het woningaanbod.

Deelneming

De Ontwikkelingscombinatie Tarwewijk CV beschikt over een maatschappelijk kapitaal van € 90.000, waarvan in overeenstemming met haar 48%-aandeel de Nieuwe Unie Deelnemingen BV in 2006 € 43.200 heeft ingebracht. In de Ontwikkelingscombinatie Tarwewijk beheer BV bedraagt het maatschappelijk kapitaal € 90.000, waarvan € 18.000 geplaatst en gestort. Hierin heeft in 2006 de Stichting Woonstad Rotterdam net zoals AM Wonen BV € 9.000 gestort.

5-6 CV Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk / OCNC BV

De samenwerking ten aanzien van de herstructurering van Nieuw Crooswijk is vormgegeven in een CV/BV-constructie. Woonstad Rotterdam heeft zowel in de CV als de BV een belang van 33,3%.

Woonstad Rotterdam is commanditair vennoot van CV Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk (CV OCNC). Het doel van de vennootschap is het ontwikkelen en realiseren van de plannen voor de herstructurering van Nieuw Crooswijk, conform de daarvoor bepaalde uitgangspunten. De andere commanditaire vennoten zijn Era Bouw BV en Proper-Stok Woningen BV. De beherende vennoot is OCNC BV. De omvang van het financiële risico voor Woonstad Rotterdam wordt beperkt door bepalingen in de overeenkomst tot oprichting van de ontwikkelingscombinatie. Dit betreft bepalingen t.a.v. financiering, vergoeding voor grond en te slopen woningen en aantal en prijs van de aan Woonstad Rotterdam te leveren sociale sector woningen. Woonstad Rotterdam deelt niet mee in het verlies van de ontwikkelingscombinatie en deelt vanaf een bepaald percentage wel mee in de winst. In verband met deze beperkte gerechtigdheid tot de reserves en resultaten van deze vennootschappen worden deze deelneming tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd.

De focus voor de OCNC heeft in 2011 op het realiseren van woningen in het Wandeloordgebied gelegen. De bouw van ruim 300 woningen vordert gestaag. In 2011 zijn de eerste woningen aan Woonstad en de individuele kopers opgeleverd. Uiteraard heeft de kredietcrisis ook zijn invloed op Nieuw Crooswijk. De verkopen blijven achter. Dit vraagt om creativiteit en op andere manieren kijken naar de opgave.

Door de verkoop van 63 woningen is het risico van Woonstad op woningen uit zekerheidstelling per eind 2011 gedaald. Het maximale risico voor blok C (eind 2012) betreft 30 woningen, waarvan 8 eengezinswoningen, voor een totaal bedrag van € 6,7 miljoen.

Voor blok B (eind 2013) betreft het maximale risico 44 woningen, waarvan 27 eengezinswoningen voor een totaal bedrag van € 9,3 miljoen.

OCNC CV heeft in 2011 een verlies gerapporteerd. Aangezien Woonstad Rotterdam geen risicodragende partij is, heeft dit verlies geen effect op de jaarrekening van Woonstad Rotterdam.

7. Woonstad Rotterdam FBI BV

In december 2007 is Woonstad Rotterdam FBI BV opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is een 100% deelneming van Woonstad Rotterdam. De vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen in registergoederen, effecten en schuldvorderingen.

Woonstad Rotterdam FBI BV is een fiscale beleggingsinstelling en is opgericht in verband met de voorgenomen keuze voor model I op basis van de zgn.

Vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' (VSO 1).

De BV heeft op 31 december 2008 alle bezittingen weer overgedragen aan Woonstad Rotterdam. In 2011 zijn er geen activiteiten uitgevoerd.

8. Woonstad Rotterdam OBA BV

In mei 2008 is Woonstad Rotterdam OBA BV opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel als 100% deelneming van Woonstad Rotterdam.

Woonstad Rotterdam OBA BV is een afzonderlijke BV, ten behoeve van de overige belaste activiteiten voortvloeiend uit de zgn. vaststellingsovereenkomst

'Belastingplicht Woningcorporaties' (VSO 1). In 2011 zijn er geen activiteiten uitgevoerd.

9. Woningbedrijf Rotterdam Extra BV

Deze vennootschap heeft als doel het ontwikkelen woningbouwprojecten op herstructureringslocaties ten behoeve van lagere Inkomensgroepen. Momenteel worden er geen activiteiten ondernomen door deze vennootschap. Woonstad Rotterdam heeft een belang van 100% in Woningbedrijf Rotterdam Extra BV.

10. Stadsherstel Historisch Rotterdam NV

Deze vennootschap beoogt een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behoud van monumenten in Rotterdam. Woonstad Rotterdam heeft hier een aandeel in van 1%. Tot op heden heeft de vennootschap jaarlijks stockdividend uitgekeerd.

6.3.2 Samenwerkingsverbanden en overige

Woonstad Rotterdam heeft zitting in het bestuur/ de Raad van Commissarissen van:

Stichting VvE-010

Begin 2009 is de VvE-010 opgericht. Deelnemers in de stichting zijn de gemeente Rotterdam, Stichting Woonbron, Stichting Havensteder en Stichting Woonstad Rotterdam elk voor 25%. Woonstad Rotterdam heeft, net als de andere deelnemers, zitting in de Raad van Commissarissen. Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van verenigingen van eigenaars van appartementscomplexen, ten einde onderhoudsachterstanden weg te werken, zogenaamde "slapende verenigingen" tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen de vereniging gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Het stichtingskapitaal bedraagt € 1,2 miljoen, het aandeel van Woonstad Rotterdam bedraagt € 400.000.

Stichting Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond

Corporaties zijn slechts beperkt toegerust om woonbegeleiding aan bijzondere doelgroepen te bieden. Daarom is samen met Com.Wonen en PWS (nu Havensteder) in 2005 de Stichting Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond (FWRR) opgericht. De participanten vormen gezamenlijk het bestuur van de stichting. FWRR is een aparte beheerorganisatie, die zich specifiek op de huisvesting van bewoners met een woon- en hulpvraag richt. Dit concept past geheel binnen het collegeprogramma van de gemeente Rotterdam die een gezonde woningmarkt voor ogen heeft. Hiermee wordt ook voorkomen dat veel kwetsbare groepen zijn aangewezen op een kamer in een illegale verblijfsinrichting. De corporaties gaan met de gemeente de verplichting aan om de komende vijf jaar gemiddeld 150 kamers per jaar op te leveren.

Alliantie WestKruiskade

De Alliantie West Kruiskade is een samenwerkingsverband zonder juridische entiteit, tussen de gemeente Rotterdam, de centrumgemeente en Woonstad Rotterdam. Doelstelling van de samenwerking is "het creëren van een sociaal veilige omgeving teneinde het ondernemers- en verblijfsklimaat in het Oude Westen te verbeteren". Het intensief beheer van de winkel- en bedrijfsruimten van de WestKruiskade en directe omgeving is speerpunt van de samenwerking. De overeenkomst is ingaande 1 januari 2010 in werking getreden voor een periode van 10 jaar. De administratie van de Alliantie wordt door Woonstad Rotterdam gevoerd. De dagelijkse leiding van de Alliantie is in handen gesteld van het projectbureau AWK. De kosten van het projectbureau worden in een verhouding van 1:1:3 (Woonstad) door partijen gedragen.

7 Verklaring bestuur

Het bestuur van Woonstad Rotterdam verklaart dat Woonstad Rotterdam een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuysvesting', zoals omschreven in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Rotterdam, 29 maart 2012

Rotterdam, 25 april 2012

Bestuur Woonstad Rotterdam
(voor vaststelling)

.....
drs. M. Molenaar

.....
drs. R. J. Feenstra

Raad van Commissarissen
(ter goedkeuring)

.....
ir. J.J. Verwer

.....
drs. F. Verschoor

.....
drs. P. Maaskant RA

.....
mr. J.B.J. Stegmann

.....
drs. A.M.J. Rijckenberg

.....
ir. P.A.R.J. Vismans

.....
dr. F.J. de Wuffel

JAARREKENING

]

8 Geconsolideerde Jaarrekening 2011

- Geconsolideerde balans
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (voor winstbestemming)
(bedragen in duizenden euro's)

	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		
2 Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.669.633	1.652.393
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	523.242	538.910
2.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	55.420	60.924
2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	26.748	31.449
	<u>2.275.043</u>	<u>2.283.676</u>
3 Financiële vaste activa		
3.1 Te vorderen subsidies	5	322
3.2 Deelnemingen	8.057	8.804
3.5 Overige financiële vaste activa	11.255	10.564
	<u>19.317</u>	<u>19.690</u>
Totaal vaste activa	<u>2.294.360</u>	<u>2.303.366</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
4 Voorraden		
4.2 Voorraad opgeleverd	36.223	33.434
4.3 Voorraad in ontwikkeling	16.561	18.464
5 Onderhanden projecten		
6 Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	2.334	1.906
6.2 Gemeenten	2.288	3.262
6.3 Groepsmaatschappijen	2.207	1.354
6.5 Overige vorderingen	3.662	7.367
6.6 Overlopende activa	3.673	1.322
8 Liquide middelen	<u>1.134</u>	<u>2.216</u>
Totaal vlottende activa	<u>68.082</u>	<u>69.325</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>2.362.442</u>	<u>2.372.691</u>

Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (voor winstbestemming)
(bedragen in duizenden euro's)

	31-12-2011	31-12-2010
PASSIVA		
9 Groepsvermogen		
9.1 Algemene reserve	410.971	414.956
Resultaat boekjaar	5.909	-3.985
	<u>416.880</u>	<u>410.971</u>
11 Voorzieningen		
11.2 Voorziening onderhoud	7.268	8.017
11.4 Onrendabele investeringen en herstructureringen	18.891	5.200
11.5 Overige voorzieningen	1.548	626
	<u>27.707</u>	<u>13.843</u>
12 Langlopende schulden		
12.1 Leningen overheid	73.025	75.575
12.2 Leningen kredietinstellingen	1.137.884	1.146.678
12.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	524.492	552.311
12.4 Waarborgesommen	1.931	1.754
Totaal langlopende schulden	<u>1.737.332</u>	<u>1.776.318</u>
13 Kortlopende schulden		
13.1 Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259
13.3 Schulden aan leveranciers	5.594	5.334
13.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734
13.6 Overige schulden	30	36
13.7 Overlopende passiva	98.033	97.839
13.8 Onderhanden projecten	1.650	2.357
Totaal kortlopende schulden	<u>180.523</u>	<u>171.558</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>2.362.442</u>	<u>2.372.691</u>

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2011
(bedragen in duizenden euro's)

	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten		
14 Huren	234.616	229.743
15 Vergoedingen	9.039	11.136
16 Overheidsbijdragen	11.349	9.351
17 Verkoop onroerende goederen	34.521	32.369
20 Overige bedrijfsopbrengsten	21.521	23.924
Som der bedrijfsopbrengsten	311.047	306.523
Bedrijfslasten		
21 Afschrijvingen op materiële vaste activa	43.899	40.983
22 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-15.878	-11.971
24 Lonen en salarissen	33.745	38.737
25 Sociale lasten	3.889	3.772
26 Pensioenlasten	5.393	5.586
29 Lasten onderhoud	51.478	51.047
30 Overige bedrijfslasten	124.900	122.001
Som der bedrijfslasten	247.426	250.155
Bedrijfsresultaat	63.621	56.368
Financiële baten en lasten		
31 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.914	3.933
31 Rentelasten en soortgelijke kosten	61.629	63.883
Financiële baten en lasten	-57.715	- 59.950
Groepresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	5.906	-3.582
32 Belastingen	0	0
33 Resultaat deelnemingen	3	-403
Groepresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/ resultaat toekomend aan de woningcorporatie	5.909	-3.985

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011 (x € 1.000)
(Volgens de indirecte methode)

	2011	2010
Bedrijfsresultaat	63.621	56.368
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	48.827	45.099
• Bijzondere waardeverminderingen	-15.878	-11.971
• Extra afschrijving buiten gebruik gestelde Activa ten dienste van de exploitatie	<u>26</u>	<u>0</u>
	32.975	33.128
- Mutaties voorzieningen	13.864	5.969
- Veranderingen in werkkapitaal		
• Mutaties operationele vorderingen	1.047	4.302
• Mutaties voorraden	-1.593	3.720
• Winst verkoop onroerende goederen	-34.521	-32.369
• Mutaties kortlopende schulden	<u>-141</u>	<u>20.072</u>
	<u>-35.208</u>	<u>-4.275</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	75.252	91.190
- Ontvangen rente	3.914	3.933
- Betaalde rente	-61.629	-63.883
- Resultaat deelnemingen	<u>3</u>	<u>-403</u>
	<u>-57.712</u>	<u>-60.353</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.540	30.537
- Investerings in materiële vaste activa	-70.207	-91.717
- Investerings m.b.t. VoV	25.449	-81.882
- Desinvesteringen in materiële vaste activa	54.938	60.209
- Mutatie financiële vaste activa	<u>373</u>	<u>-4.410</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	10.553	-117.800
	28.093	-86.963
- Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	6.201	-34.005
- Ontvangen uit langlopende leningen	57.677	110.000
- Terugkoopverplichting VoV	-27.819	95.283
- Aflossing op langlopende leningen	<u>-65.234</u>	<u>-84.495</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.175	86.783
Netto kasstroom	-1.082	-180
Liquide middelen begin boekjaar	2.216	2.396
Netto kasstroom	<u>-1.082</u>	<u>-180</u>
Liquide middelen einde boekjaar	<u>1.134</u>	<u>2.216</u>

**Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2011
(bedragen in duizenden euro's tenzij anders vermeld)**

Algemeen

Woonstad Rotterdam is op 1 augustus 2007 ontstaan uit een fusie van Stichting De Nieuwe Unie en Stichting Woningbedrijf Rotterdam en is een juridische voortzetting van Stichting De Nieuwe Unie. De stichting is werkzaam op het gebied van de volkshuysvesting.

Het doel van de stichting is zorgen voor goede en betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking.

Waarderingsgrondslagen

De activa en passiva zijn gewaardeerd op historische kostprijzen. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De bedrijfsopbrengsten en het bedrijfsresultaat worden bepaald op basis van historische kostprijs. De bedrijfsopbrengsten, bedrijfslasten en financiële baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben en voorzienbaar zijn.

De balans, de winst-en-verliesrekening evenals de toelichtingen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de richtlijnen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (titel 9, boek 2) en de richtlijnen van de Raad van de Jaarverslaggeving.

Consolidatie

De nevenstructuur van Stichting Woonstad Rotterdam kent een aantal groepsmaatschappijen. Voor zover er activiteiten plaatsvinden zijn deze groepsmaatschappijen geconsolideerd. Indien de netto vermogenswaarde negatief is, worden eventuele vorderingen op de desbetreffende deelneming tot nihil afgewaardeerd, een eventuele aansprakelijkheidsverplichting opgenomen en wordt voor het eventueel resterende negatieve bedrag een voorziening getroffen. Deelnemingen waarop de stichting geen invloed van betekenis uitoefent op het beleid zijn niet geconsolideerd en gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Ingaande 2010 worden de VvE's partieel geconsolideerd, d.w.z. het aandeel in de onderhoudsvoorziening wordt als deelneming (activa) en onderhoudsvoorziening (passiva) in de geconsolideerde balans gepresenteerd. Deze consolidatie heeft geen invloed op het exploitatieresultaat.

Complexindeling

Op basis van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving dient een kasstroomgenererende eenheid (KGE) de kleinste identificeerbare groep van activa, die kasstroom genereert, te zijn. De clustering op regioniveau sluit aan op de gehanteerde interne sturing van de organisatie.

Verkoop onder voorwaarden (VoV)

De afgelopen jaren (1^e jaar 1998) zijn, onder diverse regelingen, woningen verkocht onder voorwaarden. Verkopen worden conform RJ 270 in de balans verantwoord. De met de verkopen behaalde resultaten worden volgens de richtlijn als ongerealiseerde winst verantwoord.

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting en deling van de waardeverandering kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Verwerking vennootschapsbelasting

Woonstad Rotterdam is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht is de fiscale openingsbalans opgemaakt op basis van de geldende fiscale waarderingsgrondslagen. Voor het verschil tussen de waardering van de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering in de commerciële balans (commerciële boekwaarde) wordt een belastinglatentie bepaald voor zover sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie kan aan de orde zijn in het geval dat de commerciële waardering lager is dan de fiscale waardering, bij een passieve latentie is de omgekeerde situatie van toepassing. De actieve latentie dient te worden gevormd tot een bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat de fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit (on)roerende zaken in exploitatie, onroerende zaken onder VoV, (on)roerende zaken in ontwikkeling en (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Grond

Over grond in eigendom wordt niet afgeschreven. De afgekochte erfpacht wordt annuïtair afgeschreven conform de economische gebruiksduur van het complex.

Woningen, woongebouwen en overige onroerende zaken

Zowel de woningen, woongebouwen en de onroerende zaken niet zijnde woningen (bedrijfsruimten en winkels) zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de hierop toegepaste annuïtaire afschrijvingen of tegen lagere bedrijfswaarde.

De historische kostprijs bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingskosten. Hierin zijn begrepen de kosten van rente tijdens de bouw, toezicht, ontwikkeling en administratie. Investeringsubsidies van de overheid worden op de stichtingskosten in mindering gebracht. De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de exploitatieduur van de woning, het complex dan wel de bedrijfsruimte.

Bedrijfswaarde

Ter toetsing van de boekwaarde aan de bedrijfswaarde is het woningbezit ingedeeld in kasstroongenererende eenheden (KGE) op basis van de binnen Woonstad Rotterdam gehanteerde regio-indeling. Op basis van deze indeling vindt de aansturing van de organisatie plaats. De bedrijfswaarde is de contante waarde van het verschil tussen toekomstige inkomsten en uitgaven over de resterende exploitatieduur.

De berekening van de bedrijfswaarde vindt plaats volgens de 'medio nummerandomethode', waarbij voorts de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Jaarlijkse huurontwikkeling	2012: 2,10% en jaren daarna 2%.
Huurderving	Woningen 1,9%; Bedrijfsruimten 7,8%.
Onderhoudslasten	Normbedrag per eenheid.
Overige lasten	Normbedrag per eenheid gebaseerd op de begroting 2011, en voor latere jaren rekening houdend met nieuw ingezet beleid.
Huurharmonisatie (opgenomen in de jaarlijkse huurontwikkeling)	2012: 0,1%.
Streefhuurverhoging	2012: 0,55% 2013: 0,59%
Jaarlijkse lastenontwikkeling	tot en met 2014 2%, jaren daarna 3%
Jaarlijkse stijging onderhoudslasten	tot en met 2014 2%, jaren daarna 3%
Levensduur	Inschatting per complex van de economische levensduur; minimaal 10 jaar tenzij projectmatige aanpak eerder voorzien is
Restwaarde	Historische kostprijs grond in eigendom en vergoeding boekwaarde te slopen bezit Nieuw Crooswijk. Hierbij is geen rekening gehouden met de kosten einde exploitatie.
Disconteringsvoet	5,25%

Verkopen	Tot en met 2016 op basis van meerjarenbegroting periode 2011-2020 op basis van taxatiewaarden.
Bepaling onrendabele top	Op KGE niveau.

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Afschrijving vindt plaats conform de annuïtetenmethode. Hierbij wordt als levensduur van de woningen de periode gehanteerd, die behoort bij de historisch op de desbetreffende woningen van toepassing zijnde subsidieregeling. Over het algemeen is dit voor nieuw gebouwde woningen 50 jaar.

Voor gerenoveerde woningen is de levensduur sterk afhankelijk van het investeringsniveau. De levensduur varieert veelal van 10 tot 50 jaar. Als levensduur van de bedrijfsruimten wordt voor nieuwbouw 30 jaar en voor renovatie 10 tot 30 jaar aangehouden.

De levensduur van de na-investeringen loopt tot het einde van de exploitatieduur van het complex. De gehanteerde levensduur voor de overige zaken in exploitatie is sterk afhankelijk van de aard van de investering en de daarbij horende gebruiksduur, en varieert van minimaal 5 tot maximaal 25 jaar.

De in erfpacht uitgegeven gronden zijn tegen een fictieve grondwaarde gewaardeerd. Deze waarde is gebaseerd op de gehanteerde afkoopsom van de erfpachtcanon voor een periode van 50 jaar. Afschrijving vindt plaats volgens de annuïtetenmethode.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. De marktwaarde is gelijk gesteld aan de waarde van de terugkoopplicht.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks, met uitzondering van het jaar van verkoop, gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De volgende regelingen zijn van toepassing bij VoV:

- *Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE), product A en C*
- *Maatschappelijk gebonden Eigendom (MGE)*
- *Fair Value*

In MVE-verband verkochte woningen

Ten aanzien van de verkochte woningen in MVE-verband bestaat een terugkoopverplichting en een aanbiedingsplicht door eigenaren. Woningen verkocht onder MVE-voorwaarden worden teruggekocht tegen de marktwaarde op het moment van terugkoop, rekeninghoudend met een eventuele winst/verliesdeling. Voor de kopers geldt een "zelfbewoningsplicht" voor de woning. Ten aanzien van het planmatig onderhoud zijn bepalingen in de verkoopovereenkomst opgenomen. Bij terugkoop van een woning die is verkocht onder MVE-A voorwaarden is sprake van 50% winst/verliesdeling gedurende onbepaalde tijd. Bij terugkoop van een woning die is verkocht onder MVE-C voorwaarden is sprake van winst/verliesdeling gedurende vijf jaar na transport volgens een afnemende staffel van 50% naar 10%. Na vijf jaar wordt teruggekocht tegen marktwaarde.

In MGE-verband verkochte woningen

Ten aanzien van de verkochte woningen in MGE-verband bestaat een terugkoopverplichting en een aanbiedingsplicht door eigenaren. Woningen verkocht onder MGE-voorwaarden worden teruggekocht tegen de marktwaarde op het moment van terugkoop, rekening houdend met een winst/verliesdeling. Bij terugkoop van een woning is sprake van 50% winst/verliesdeling gedurende onbepaalde tijd.

Verkochte Fair Value woningen

Voor deze woningen bestaat een terugkoopverplichting en een aanbiedingsplicht door eigenaren. Deze woningen worden verkocht met een korting van 15 of 20% op de taxatiewaarde. De terugkoop prijs wordt bepaald op basis van de oorspronkelijke verkoopprijs plus of min een percentage van de gestegen of gedaalde taxatiewaarde. Afhankelijk van de eerder verstrekte korting (15% of 20%) deelt Woonstad Rotterdam voor 30%, respectievelijk 40% mee in de winst.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Deze activa worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs inclusief toegerekende rente dan wel lagere bedrijfswaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met de eventuele overwaarde van de KGE waartoe het complex gaat behoren.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Dit betreft kantoorgebouwen, bedrijfsgebouwen, inrichting en computer-apparatuur. Deze activa worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs, onder aftrek van annuïtaire/ lineaire afschrijving, waarbij wordt uitgegaan van de geschatte economische gebruiksduur.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

Erpacht grond kantoorgebouwen:	75 jaar annuïtair
Bedrijfsgebouwen:	10 tot 50 jaar annuïtair/lineair
Inventaris en computerapparatuur:	2 tot 10 jaar lineair

Financiële vaste activa

Te vorderen subsidies

Waardering van de post "Te vorderen subsidies" vindt plaats tegen historische kostprijs, onder aftrek van het aflossingsgedeelte van de jaarlijkse bijdrage conform de Beschikking Geldelijke Steun Huisvesting Gehandicapten. Deze subsidie is annuïtair berekend en toegekend voor een periode van 20 jaar.

Deelnemingen

Onder deze rubriek zijn gerangschikt de duurzame kapitaalbelangen die voor eigen rekening ten dienste van de eigen werkzaamheden worden aangehouden. Indien invloed van betekenis op het beleid kan worden uitgeoefend, vindt waardering van de aandelen plaats op basis van het aandeel in de netto vermogenswaarde. Indien geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden de aandelen gewaardeerd op kostprijs of lagere opbrengstwaarde.

Viottende activa

Voorraden

Voorraad MVE/MGE en FairValue-woningen

Dit betreft de voorraad teruggekochte VoV woningen. Deze woningen zijn eerder verkocht onder de voorwaarde dat deze door Woonstad Rotterdam worden teruggekocht. De aangekochte woningen zullen opnieuw worden verkocht. De woningen zijn gewaardeerd tegen aankoopprijs of lagere marktwaarde.

Voorraad koopwoningen

De voorraad koopwoningen bestaat uit de nog niet verkochte gereedgekomen koopwoningen uit de projectontwikkelingsactiviteiten. Deze woningen worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, of lagere marktwaarde.

Onderhanden werk

De voorraad onderhanden werk bestaat uit koopwoningen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs verhoogd met een opslag ter dekking van indirecte kosten voor toezicht, ontwikkeling en toegerekende rentekosten, alsmede een proportioneel deel van de verwachte verkoopwinst. Eventuele verwachte verliezen worden direct genomen en in mindering gebracht op de waardering. De richtlijn voor de jaarverslaggeving 221 is op dit onderdeel van toepassing.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Voorzieningen

Voorzieningen worden getroffen voor voorzienbare, betrouwbaar in te schatten risico's en verplichtingen welke hun oorzaak vinden in het verslagjaar of eerder en worden afhankelijk van de verwachte looptijd gewaardeerd tegen nominale of contante waarde.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Als opbrengsten zijn verantwoord die bedragen die over het verslagjaar zijn te realiseren, en als kosten zijn verantwoord alle bedragen die aan het verslagjaar toerekenbaar en/of voorzienbaar waren.

Winst-en-verliesrekening

Huren

Hieronder worden opgenomen de netto opbrengsten van alle onroerende zaken onder aftrek van huurderiving, alsmede de mutaties in getroffen voorzieningen voor oninbare huurvorderingen. Huurderiving als gevolg van leegstand door herontwikkelingsprojecten en MVE-verkoop wordt verantwoord onder volkshuysvestelijke uitgaven.

Verkoop nieuwbouwwoningen

Het resultaat verkoop nieuwbouwwoningen betreft het saldo van de in rekening gebrachte termijnen minus de productiekosten van de in het verslagjaar verkochte woningen. De wijziging in onderhanden werk vormt de productie van enig jaar voor eigen ontwikkelingsprojecten inclusief aan de projecten in uitvoering toegerekende winsten en/of getroffen verliesvoorzieningen. De kosten uitbesteed werk en externe kosten betreffen de in het boekjaar bestede kosten. Bij verkoop van nieuwbouw of verbeterde woningen geschiedt winstneming op basis van het percentage van voltooiing en worden verliezen voor het gehele project genomen op het moment dat deze bekend zijn.

Verkoop onroerende goederen in exploitatie

Winstneming van verkochte onroerende goederen in exploitatie geschiedt op het moment van juridische levering (notarieel transport). In het merendeel van de verkopen is sprake van verkoop onder voorwaarden. De diverse varianten zijn onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen uiteengezet. Een mogelijke terugkoop heeft een actuele taxatie als grondslag. Afhankelijk van toepassing van de voorwaarden geschiedt zo'n terugkoop in veel gevallen tegen een lagere waarde dan de taxatiewaarde. Eenmaal teruggekochte woningen worden wederom verkocht. In incidentele gevallen geschiedt een terugname in exploitatie. Op dat moment wordt een mogelijk verlies genomen indien de bedrijfswaarde lager is dan de kostprijs.

Pensioenen

Woonstad Rotterdam heeft een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde 'toegezegde pensioenregeling'. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Stichting Woonstad Rotterdam heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de richtlijnen is de pensioenregeling daarom verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenlast in de winst-en-verliesrekening bestaat bij een toegezegde bijdrageregeling uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De in 2012 door SPW gepubliceerde dekkingsgraad per 31 december 2011 bedraagt 101,0% (ultimo 2010 103,5%).

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient het bestuur, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

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. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie in het boekjaar is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	(On)roeren- de zaken niet zijnde woningen	Totaal
Saldo per 31 december 2010			
- Aanschafwaarde	2.004.979	81.921	2.086.900
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-407.396	-27.111	-434.507
Boekwaarde 1 januari 2011	1.597.583	54.810	1.652.393
Mutaties in het boekjaar			
- (na)-Investerings	49.870	2.700	52.570
- aankopen	16.337	1.178	17.515
- desinvesteringen	-19.854	-563	-20.417
- afschrijvingen	-41.220	-2.472	-43.692
- bijzondere waardevermindering	11.264	0	11.264
Saldo per 31 december 2011	16.397	843	17.240
- Aanschafwaarde	2.040.251	84.687	2.124.938
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-426.271	-29.034	-455.305
Boekwaarde 31 december 2011	1.613.980	55.653	1.669.633

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd tegen schade als gevolg van brand, storm, bliksem, ontploffing en luchtvaartuigen. Onderverzekering is bij voorwaarde uitgesloten.

Ontwikkeling bedrijfswaarde

- totale bedrijfswaarde ultimo vorig verslagjaar 1.965.059

Autonome ontwikkeling

- vrijval kasstroom 2010	-164.075	
- vereist rendement (effect 1 jaar opschuiven)	90.871	
		-73.204

Voorraadmutaties

- investeringen	35.682	
- mutatie residuwaarde	-3.791	
- mutatie Woonhotel	62	
- toename in erfpacht uitgegeven grond	970	
		32.923

Parameterwijzigingen

- aanpassing lastenstijgingspercentage	53.726	
- wijziging schatting levensduur	28.687	
- aanpassing bedrijfskostenniveau	10.476	
- aanpassing verkoopplanning	-47.312	
- aanpassing huurprijsbeleid	34.754	
		80.331

Mutatie rentabiliteitswaarde correctie 2.854

Bedrijfswaarde ultimo huidig verslagjaar 2.007.774

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van de onroerende zaken in exploitatie volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (waardepeildatum 1 januari 2011) bedraagt € 5,4 miljard.

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Voor komend jaar wordt verwacht dat 400 woningen zullen worden verkocht met een boekwaarde van € 17,4 miljoen en een omzet van € 50 miljoen.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende overzicht samengevat.

	31-12-2011	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari	538.910	457.028
Mutaties		
- Toevoegingen	0	81.882
- Terugkopen 2011	-30.572	0
- Einde VoV omdat deling waardeverandering is beëindigd	-66.486	0
- Waardeverandering door jaar opschuiven	627	0
- Eerste verkopen	36.198	0
- Oplevering nieuwbouw	27.263	0
- Wederverkopen	39.886	0
Totaal mutaties	6.916	81.882
- Reële waarde moment van verkoop	545.826	538.910
- Herwaarderings (ongerealiseerd naar gerealiseerd)	-22.584	0
Boekwaarde per 31 december	523.242	538.910

Aantallen

Aard van de regeling	MVE-A	MVE-C	Fair Value	MGE	Totaal
Verkocht t/m 2010	748	3.183	449	228	4.588
Terugkopen 2011	-53	-189	-13	-7	-262
Einde VoV	0	-538	0	0	-538
Eerste verkopen	0	280	35	5	320
Opleveringen nieuwbouw	0	0	18	0	27
Wederverkopen	0	318	12	6	335
Verkocht t/m 2011	695	3.043	501	229	4.468

Voor 2.384 woningen verkocht onder de MVE-C regeling is de periode waarin een verrekening van het resultaat moet plaatsvinden verstreken. Deze woningen zijn niet (meer) opgenomen onder de onderhavige post.

2.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 31 december	60.924	48.168
- Investerings (incl. toegerekende rente)	52.232	52.472
- Opleveringen	-52.570	-51.722
- Mutatie woningen verkocht onder voorwaarden	-9.781	0
- Voorziening onrendabele top / afwaardering naar lagere bedrijfswaarde	4.615	12.006
Saldo per 31 december	55.420	60.924

2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand en inrichting	Computer systemen	Overige	Totaal
Saldo per 31 december 2010				
- Aanschaffingswaarde	30.368	14.527	976	45.871
- Cumulatieve afschrijvingen	-9.720	-4.411	-291	-14.422
Boekwaarde 1 januari 2011	20.648	10.116	685	31.449
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
- Investerings	562	676	-212	1.026
- Afschrijvingen	-1.818	-2.939	0	4.757
- Extra afschrijvingen (desinvestering)	-897	-35	-38	-970
	-2.153	-2.298	-250	-4.701
Saldo per 31 december 2011	18.495	7.818	435	26.748
- Aanschaffingswaarde	30.033	15.168	726	45.927
- Cumulatieve afschrijvingen	-11.538	-7.350	-291	-19.179
Boekwaarde 31 december 2011	18.495	7.818	435	26.748

3 Financiële vaste activa

3.1 Te vorderen subsidies

Dit betreft overheidssubsidies in het kader van MIVA-aanpassingen.

Het verloop van de subsidies is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Vordering per 1 januari	322	25
Mutaties:		
Overboekingen	-310	310
Ontvangen	-7	-13
Totaal mutaties	-317	297
Vordering per 31 december	5	322

3.2 Deelnemingen

Dit betreft de volgende deelnemingen:

	31-12-2011	31-12-2010
- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	86	84
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk BV (33,3%) (OCNC)	6	6
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV, Rotterdam (32,5%)	533	533
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV, Rotterdam (33,3%)	18	31
- Woonhotel Rotterdam VoF (50%)	0	0
- Ontwikkelcombinatie Tarwewijk Beheer BV, Rotterdam (50%)	22	9
- Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV, Rotterdam (48%)	124	124
- VvE's & MVE-VvE's	7.268	8.017
Totaal	8.057	8.804

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari	8.804	6.488
Mutatie	-747	2.316
Boekwaarde per 31 december	8.057	8.804

Voor een totaaloverzicht van de verbindingen verwijzen wij ook naar paragraaf 6. Stadsherstel Historisch Rotterdam NV beoogt een wezenlijke bijdrage te leveren aan het behoud van monumenten in Rotterdam.

De deelneming in de joint venture Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk houdt verband met herstructurering van de wijk Nieuw Crooswijk. Woonstad Rotterdam is beperkt gerechtigd tot de reserves en het resultaat van deze joint venture. Uit dien hoofde wordt deze deelneming gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Er is in 2010 een voorziening getroffen voor het restant van het verwachte verlies van WOM CV van € 325.000. Woonstad neemt voor 33,3% deel in Wijkontwikkelingsmaatschappij WOM BV. Deze BV is de beherend vennoot van de voornoemde CV. De mutatie 2011 heeft betrekking op het aandeel in de WOM CV.

Woonstad Rotterdam is 1 van de 2 vennoten in de VOF Woonhotel Rotterdam.

Woonstad Rotterdam neemt voor 50% deel in Ontwikkelcombinatie Tarwewijk BV. Deze BV is de beherend vennoot van de Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV (OCT CV). De mutatie 2011 heeft betrekking op het aandeel in de OCT CV.

Woonstad Rotterdam neemt deel in de Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV. De waardering van de VvE's waar een (meerderheids) aandeel in bestaat geschiedt uit praktische overweging op basis van de waarde van de onderhoudsvoorziening van de betreffende VvE's.

3.5 Overige financiële vaste activa

	31-12-2011	31-12-2010
<i>Leningen U.G.</i>		
Leningen derden	334	346
Leningen geïleerde maatschappijen	10.921	10.218
Totaal	11.255	10.564
 <i>Leningen derden</i>		
- Deelgemeente Feijenoord, 9,5%, 6 jaar	100	112
- Stichting Woonbench	121	121
- Stichting Woonhotel	113	113
Totaal	334	346
 <i>Leningen geïleerde maatschappijen</i>		
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk	10.921	10.218

Leningen derden

Dit betreft een lening aan de deelgemeente Feijenoord tegen een rente van 9,5%, waarvan de restant aflossingstermijn 6 jaar bedraagt. Twee leningen met een totale waarde van € 121.000 aan Stichting Woonbench.

De lening aan stichting Woonhotel betreft het aandeel in de verstrekte renteloze geldlening aan de exploitant van het Woonhotel.

Leningen geïleerde maatschappijen

Dit betreft een vordering op de joint venture Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk uit hoofde van voorfinanciering van projectkosten. Het kortlopende deel is opgenomen onder de vlottende activa.

De vordering kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2011	31-12-2010
- Renteloze hypothecaire lening	0	0
- Aangekocht onroerend goed	3.269	2.839
- Ingebrachte boekwaarde	2.955	3.037
- Vooruitbetaalde kosten	5.592	4.771
- Af: opgenomen onder vorderingen	-895	-429
Totaal	10.921	10.218

Viottende activa

4 Voorraden

4.2 Voorraad opgeleverd

	31-12-2011	31-12-2010
- Voorraad nieuwbouw koopwoningen	2.705	4.798
- Teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	<u>33.518</u>	<u>28.636</u>
Totaal	<u>36.223</u>	<u>33.434</u>

Het verloop van de voorraad teruggekochte MVE/MGE- en FairValue-woningen is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
<i>Aantallen.</i>		
Beginvoorraad teruggekochte woningen	237	228
- Teruggekochte woningen	491	452
- Verkochte woningen	-340	-321
- Woningen terug naar verhuur	<u>-112</u>	<u>-122</u>
Eindvoorraad teruggekochte woningen	<u>276</u>	<u>237</u>

Dit betreft 261 MVE-woningen, 7 MGE-woningen en 8 FairValue-woningen.

4.3 Voorraad in ontwikkeling

	31-12-2011	31-12-2010
- kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	<u>16.561</u>	<u>18.464</u>

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2011	31-12-2010
- Huurdebiteuren	4.731	4.649
- Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.151	-3.131
- Huurdebiteuren vertrokken huurders	3.923	3.561
- Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-3.169</u>	<u>-3.173</u>
Totaal	<u>2.334</u>	<u>1.906</u>

6.3 Vorderingen groepsmaatschappijen

	31-12-2011	31-12-2010
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk	895	873
- VvE's	1.218	469
- Overige	<u>94</u>	<u>12</u>
Totaal	<u>2.207</u>	<u>1.354</u>

6.5 Overige vorderingen	31-12-2011	31-12-2010
- Debiteuren (niet-huurders)	1.805	1.292
- Af: voorziening	<u>-338</u>	<u>-405</u>
	1.467	887
- Te ontvangen koopsommen & depotbedragen	2.195	5.830
- Overige	<u>0</u>	<u>650</u>
Totaal	<u>3.662</u>	<u>7.367</u>

De te ontvangen koopsommen hebben betrekking op de ultimo van het jaar in rekening gebrachte termijnen van verkochte woningen. Het innen van deze vordering verloopt normaal.

6.6 Overlopende activa	31-12-2011	31-12-2011
- Vooruitbetaalde bedragen	854	587
- Nog te ontvangen bedragen	<u>2.820</u>	<u>735</u>
Totaal	<u>3.674</u>	<u>1.322</u>

De vorderingen hebben over het algemeen een looptijd van maximaal 1 jaar.

8 Liquide middelen	31-12-2011	31-12-2010
- saldo 31 december	1.134	2.216

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van de stichting.

Woonstad Rotterdam heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 50 miljoen beschikbaar.

Passiva**9 Groepsvermogen**

Het eigen vermogen wordt gesplitst in de algemene reserve en de ongerealiseerde reserve. De ongerealiseerde reserve heeft betrekking op de verkoop onder voorwaarden.

	31-12-2011	31-12-2010
9.1 Algemene reserve	244.560	233.346
9.2 Ongerealiseerde algemene reserve	172.320	177.625
Totaal per 31 december	416.880	410.971

9.1 Algemene reserve

	Algemene reserve	Resultaat boekjaar	Totaal
Saldo per 31 december 2010	259.508	-26.162	233.346
- Resultaat vorig boekjaar	-26.162	26.162	0
- Resultaat lopend boekjaar	0	-16.619	-16.619
- Overige mutaties ongerealiseerde reserve	27.833	0	27.833
Saldo per 31 december 2011	261.179	-16.619	244.560

9.2 Ongerealiseerde algemene reserve

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari	177.625	155.448
Toevoeging vanuit het jaarresultaat	22.528	22.177
Overige mutaties	-27.833	0
Saldo per 31 december	172.320	177.625

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2011 bedraagt € 5.909.000 positief en wordt als volgt verrekend:

	31-12-2011	31-12-2010
Algemene reserve	-16.619	-26.162
Ongerealiseerde algemene reserve	22.528	22.177
Totaal	5.909	-3.985

11 Voorzieningen

De voorzieningen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2011	31-12-2010
11.2 Voorziening onderhoud VvE's en MVE-VvE's	7.268	8.016
11.4.2 Onrendabele investeringen en herstructureringen	18.891	5.200
11.5.1 Voorziening reorganisatie	572	302
11.5.2 Voorziening deelnemingen	976	325
Saldo per 31 december	<u>27.707</u>	<u>13.843</u>

11.2 Voorziening onderhoud VvE's en MVE-VvE's

Deze voorziening vloeit voort uit de partiële consolidatie van het aandeel van Woonstad Rotterdam in de 443 VvE's waarin Woonstad Rotterdam participeert.

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 31 december	8.016	6.233
Mutatie	<u>-748</u>	<u>1.783</u>
Saldo per 31 december	<u>7.268</u>	<u>8.016</u>

11.4 Onrendabele investeringen en herstructureringen

11.4.2 Voorziening verlies op koopwoningen

Dit betreft het verwachte verlies op koopwoningen waarvoor Woonstad Rotterdam een achtervang verplichting heeft richting de OCNC. Deze post wordt verantwoord onder de post mutatie overige voorzieningen. Tevens is er een voorziening gevormd voor de onverkochte woningen in project Jaffa. Deze kosten van de voorziening voor het project Jaffa zijn onder de volkshuisvestelijke uitgaven opgenomen. De looptijd van de voorziening zal langer dan 1 jaar zijn.

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari	5.200	0
Dotatie in verband met de achtervang koopwoningen van de OCNC	4.491	5.200
Pijnackerstraat	200	0
Project Jaffa	<u>9.000</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>18.891</u>	<u>5.200</u>

11.5.1 Voorziening reorganisatie

Deze kortlopende voorziening is gevormd ter dekking van afvloeiingskosten van niet plaatsbaar personeel voortvloeiende uit de integratie/reorganisatie. De afloop van de voorziening zal grotendeels binnen 1 jaar liggen.

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari	302	1.316
Toevoeging	1.023	0
Uitgaven in 2011 / 2010	<u>752</u>	<u>1.014</u>
Saldo per 31 december	<u>572</u>	<u>302</u>

11.5.2 Voorziening deelnemingen

Deze voorziening is gevormd ter dekking van kosten met betrekking tot verwachte verliezen in de deelneming WOM Tarwewijk CV en VoF Woonhotel Rotterdam. De looptijd van de voorziening zal langer dan 1 jaar zijn.

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari	325	325
Toevoeging	<u>651</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>976</u>	<u>325</u>

12 Langlopende schulden

12.1 / 12.2 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningportefeuille is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Schuldrestant per 1 januari	1.277.418	1.275.910
Nieuwe leningen	57.500	110.000
Aflossingen	<u>-65.234</u>	<u>-108.492</u>
Schuldrestant per 31 december	1.269.684	1.277.418
Aflossingsverplichting	<u>-58.776</u>	<u>-55.165</u>
	<u>1.210.909</u>	<u>1.222.253</u>
Leningsdeel met een looptijd > 5 jaar	1.007.084	1.016.880

Het gemiddeld rentepercentage van de portefeuille bedraagt 4,8% (2010:4,9%).

12.3 Terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden (VoV):

	31-12-2011	31-12-2010
Boekwaarde per 1 januari	552.311	457.028
Mutaties		
- Opwaarderingen		95.283
- Terugkopen 2011	-30.572	0
- Einde VoV omdat deling waardeverandering is beëindigd	-66.487	0
- Waardeverandering door jaar opschuiven	627	0
- Eerste verkopen	36.198	0
- Oplevering nieuwbouw	27.263	0
- Wederverkopen	39.886	0
- Afname voorraad in ontwikkeling	-12.150	0
- Herwaardering	-22.584	0
Saldo mutaties	-27.818	95.283
Boekwaarde per 31 december	524.492	552.311

12.4 Waarborgsommen

Betreft de waarborgsommen welke in rekening worden gebracht bij verhuur van bedrijfsruimten, en winkels. Er vindt geen rentevergoeding plaats.

	31-12-2011	31-12-2010
Ontvangen waarborgsommen per 1 januari	1.754	1.702
Mutaties		
Ontvangen waarborgsommen	414	438
Uitbetaalde waarborgsommen	237	385
Totaal mutaties	177	52
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	1.931	1.754

13 Kortlopende schulden

	31-12-2011	31-12-2010
13.1 Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259
13.3 Schulden aan leveranciers	5.594	5.334
13.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734
13.6 Overige schulden	30	36
13.7 Overlopende passiva	98.033	97.838
13.7 Onderhanden projecten	1.650	2.357
Totaal kortlopende schulden	180.523	171.558

13.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2011	31-12-2010
Kortlopende deel van de langlopende schulden	58.776	55.166
Overige schulden aan kredietinstellingen	14.295	8.093
Totaal Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259

13.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2011	31-12-2010
Omzetbelasting	-171	694
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	2.316	2.040
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734

13.6 Overige schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Uitbetaling netto lonen	30	36

13.7 Overlopende passiva

	31-12-2011	31-12-2010
De post overige overlopende passiva is als volgt samengesteld.		
Niet vervallen rente	28.621	28.255
Vooruit ontvangen huur	5.585	5.578
Nog te verrekenen servicekosten	6.234	5.533
Overige overlopende passiva	57.593	58.472
Totaal overlopende passiva	98.033	97.838

Onderhanden projecten

	31-12-2011	31-12-2010
Kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen*	1.787	23.074
Af: gefactureerde termijnen	3.437	25.431
Totaal	1.650	2.357

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord.

Overige overlopende passiva

De overige overlopende passiva kunnen als volgt worden toegelicht:

	31-12-2011	31-12-2010
Kosten einde	30.485	29.285
Nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten december	8.039	4.940
Nog niet gefactureerde prestaties onderhoud december	5.996	6.653
Nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten december	1.448	2.023
Nog niet gefactureerde prestaties externen december	906	1.907
Overige overlopende passiva	10.719	13.664
Totaal	57.593	58.472

De in december 2011 geleverde prestaties zijn begin 2012 gefactureerd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 51,5 miljoen (2010 € 48,5 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit planmatig onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met balansdatum bestede bedragen. Tevens zijn de verplichtingen vanuit het planmatig onderhoud vanaf 2011 ook in dit bedrag opgenomen. Deze verplichting planmatig onderhoud bedraagt circa € 1,5 miljoen.

Obligo t.b.v. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo aangehouden te worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt onder 0,25% van het gegarandeerde vermogen. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 51,5 miljoen (2010 € 52,8 miljoen).

Vennootschapbelasting

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. De specifieke invulling van de belastingplicht is voor woningcorporaties vastgelegd in de VSO-1 en VSO-2.

VSO-2 heeft VSO-1 opgevolgd en heeft een looptijd tot en met 31 december 2012.

In onderstaande opstelling is uitgegaan van de huidige VSO-2 regelgeving, ook voor de periode na 31 december 2012. Dit aangezien dit de vigerende regelgeving betreft en vooralsnog onvoldoende duidelijk is wat de consequenties zijn van het aflopen van VSO-2 en de fiscale wetgeving na 31 december 2012.

De aangifte 2008 is in december 2010 ingediend en bevat ook de fiscale resultaten van 2006 en 2007. Binnen de VSO-2 bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van een herinvesteringsreserve (HIR). Op basis van voortschrijdend inzicht is hier tot en met het fiscale jaar 2008 geen gebruik van gemaakt. Het fiscale resultaat volgens de aangifte 2008 is € 33,1 miljoen negatief.

De aangifte is nog niet vastgesteld. De Belastingdienst voert, vanuit het zogeheten meta-toezicht, inhoudelijke controle uit op de door Woonstad gedane aangifte 2008. Deze controle en de verwerking van de uitkomsten bevinden zich in de afrondende fase.

De raming van het fiscale verlies over 2009 bedraagt volgens een voorlopige berekening € 19,2 miljoen. Voor 2010 en 2011 wordt het compensabele verlies geraamd op respectievelijk € 10,3 miljoen en € 70,5 miljoen.

Voor de jaren 2009, 2010 en 2011 is vooralsnog rekening gehouden met het toepassen van de herinvesteringsreserve. Het al dan niet toepassen van de herinvesteringsreserve wordt jaarlijks heroverwogen.

Het fiscaal compensabele verlies is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	x € 1 miljoen
Fiscaal resultaat 2006 en 2007 volgens VSO-1, vastgoed	-/- 23,7
waarderingsverschil	
Fiscaal exploitatieresultaat 2008 volgens VSO-2	-/- 9,4
Fiscaal resultaat 2008 conform aangifte 2008	-/- 33,1
Indicatieve mutatie herinvesteringsreserve	0
Totaal compensabel verlies ultimo 2008	-/- 33,1
Indicatief fiscaal exploitatieresultaat 2009	-/- 19,2
Indicatief fiscaal resultaat 2010	-/- 10,3
Indicatief fiscaal resultaat 2011	-/- 70,5
Indicatief compensabel verlies ultimo 2011	-/- 133,1

Rekening houdende met het resultaat over 2011 neemt het verwachte fiscaal compensabele verlies toe tot circa € 133,1 miljoen ultimo 2011. Het definitieve fiscale resultaat over de jaren 2008 tot en met 2011 wordt nader vastgesteld.

Op basis van de MJB 2011-2020 wordt verwacht dat de mogelijkheden van verliescompensatie niet volledig benut kunnen worden. De tijdshorizon waarbinnen zicht op compensatie ontstaat is langer dan vijf jaar. Deze termijn wordt gehanteerd voor het tot waardering brengen van dergelijke verliezen. Intracomptabele verwerking heeft om deze reden niet plaatsgevonden.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 50 miljoen beschikbaar. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een, door het WSW geborgde rollover krediet faciliteit van € 35 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7 miljoen dient te worden opgenomen.

Financiële verplichtingen

Achtervang

Woonstad Rotterdam heeft ten behoeve van de voortgang van de realisatie van projecten met partijen afspraken gemaakt over de afname van woningen. Het betreft Projecten in Nieuw Crooswijk waar Woonstad achtervang is voor 34 woningen. Op basis van de huidige situatie met betrekking tot de verkoop van nieuwbouwwoningen wordt verwacht volledig invulling te geven aan de afspraken. Dit betekent een additionele betaling van € 2.112.000 in 2012.

Zekerheidsstelling

Woonstad Rotterdam heeft zich bereid verklaart de nieuwbouwwoningen van bepaalde bouwblokken in Nieuw Crooswijk af te nemen indien deze woningen 6 maanden na oplevering onverkocht zijn gebleven. Dit risico betreft 30 woningen in 2012 en 44 woningen in 2013. Dit betekent een investering van € 6.680.000 eind 2012/ begin 2013 en een investering van € 9.247.000 eind 2013.

Garantstelling

Aan de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is een concerngarantie afgegeven van € 896.000 voor de aan de wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV verstrekte geldlening.

Aangetrokken leningen

Uit 2011 zijn voor € 57.500.000 leningen in portefeuille met een startingsdatum in 2012.

Huurverplichtingen panden.

Diverse kantoorpanden en opslagruimten zijn voor een langere periode gehuurd. De looptijden van de contracten en de daarmee gemoeide jaarlijkse bedragen zijn als volgt te specificeren:

Jaar	Aantal panden	Jaarverplichting
2012	9	1.783.124
2013	8	1.439.862
2014	7	1.172.234
2015	3	777.981
2016	3	644.095
2017	1	353.489
2018	1	353.489
2019	1	265.117
		6.789.391

Lease- en huurverplichtingen.

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast het wagenpark. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten.

Jaar	Aantal auto's	Jaarbedrag
2012	14	235.053
2013	7	116.761
2014	4	42.202
2015	1	5.197
		<u>399.213</u>

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van kantoormachines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten. De exploitatielast bedraagt circa € 235.000.

Afkoop MVE onderhoud.

Woonstad Rotterdam heeft zich verplicht om het onderhoud aan de verkochte MVE-woningen uit te voeren op basis van de meerjaren planmatig onderhoudsbehoefte. De eigenaren dragen hiervoor € 58,48 per maand (tarief 2011) af aan Woonstad.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2010

Bedrijfsopbrengsten

14 Huren

	2011	2010
Te ontvangen huur:		
- Woningen en woongebouwen	227.910	224.651
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	14.089	13.901
	241.999	238.552
- Huurderving wegens frictieleegstand	-5.522	-5.121
- Huurderving wegens afboekingen	-1.844	-1.318
- Mutatie voorziening huurdebiteuren	-17	-2.370
	234.616	229.743

Huurderving

	2011		2010	
	In geld	In %	In geld	In %
- Frictieleegstand	5.522	2,3	5.121	2,2
- Afboekingen	1.844	0,8	1.318	0,6
	7.366	3,1	6.439	2,8

Ten opzichte van 2010 zijn de huuropbrengsten gestegen door de algemene huurverhoging van 1,46%, het in exploitatie nemen van nieuw opgeleverde woningen en toegepaste huurharmonisatie. De projectenleegstand en leegstand ten behoeve van MVE-verkopen zijn verantwoord onder volkshuisvestelijke uitgaven. Afboekingen vinden plaats nadat van deurwaarders het bericht is ontvangen dat incassoacties zijn gestaakt wegens oninbaarheid van de betreffende vordering, dan wel dat betreffende vordering tegen een lagere opbrengstwaarde is verkocht. De frictieleegstand wordt o.a. veroorzaakt door mutatieleegstand.

15 Vergoedingen

	2011	2010
Vergoedingen	15.299	16.670
Af te rekenen servicekosten	-6.260	-5.534
Totaal	9.039	11.136

Het verschil tussen de ontvangen vergoedingen en de betaalde kosten dient aan de huurders te worden gerestitueerd en is opgenomen als af te rekenen servicekosten. De hoogte van dit bedrag fluctueert jaarlijks.

16 Overheidsbijdragen

	2011	2010
Dit betreft de in 2011/2010 ontvangen beschikkingen bijzondere projectsteun i.h.k.v. de WWI-problematiek over 2010/2009.	11.349	9.351

17 Verkoop onroerende goederen

Het resultaat van de verkoop onroerende goederen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Resultaat nieuwbouwwoningen	4.410	2.684
Resultaat vrije verkopen	12.377	13.299
Resultaat verkoop onder voorwaarden	22.528	22.177
Totaal bruto verkoopresultaat	39.315	38.160
Af: Verkoopkosten	4.794	5.791
Totaal	34.521	32.369

Nieuwbouwwoningen

- Verkoop prijs nieuwbouwwoningen	24.172	55.862
- Kosten uitbesteed werk en externe kosten	-19.762	-53.178
Totaal nieuwbouw woningen	4.410	2.684

Onroerende goederen in exploitatie (bestaand bezit)

- Verkoop prijs onroerende goederen	18.836	21.374
- Boekwaarde onroerende goederen bij verkoop	-6.599	-8.075
Totaal onroerende goederen in exploitatie	12.377	13.299

Verkoop onder voorwaarden

- Verkoop prijs verkochte onroerende goederen	76.182	74.742
- Boekwaarde onroerende goederen bij verkoop	-53.654	-52.565
Totaal verkoop onder voorwaarden	22.528	22.177

In het boekjaar zijn 843 woningen verkocht (2010: 802), waarvan 329 woningen (2010: 481) de eerste verkoop in MVE/MGE en FairValue-verband betrof. Er werden 340 teruggekochte MVE/MGE en FairValue-verband woningen opnieuw verkocht (2010: 321).

20 Overige bedrijfsopbrengsten

	2011	2010
- Vergoeding voor MVE-diensten	8.173	6.389
- Overige vergoedingen voor verrichte diensten	5.478	7.203
- Aan projecten doorberekende kosten	6.844	6.634
- Diversen	1.026	3.698
	21.521	23.924

Onder de post vergoedingen voor MVE-diensten worden opbrengsten verantwoord zoals doorberekende administratiekosten en vergoedingen van eigenaren en huurders. De overige vergoedingen voor verrichte diensten betreft de doorbelasting van gedetacheerd personeel, vergoedingen inzake Alliantie Westkruiskade en btw-verrekening inzake MVE-onderhoud. De post Diversen betreft met name nagekomen baten inzake terug ontvangen BTW over voorgaande jaren in 2010.

Bedrijfslasten

21 Afschrijvingen vaste activa

	2011	2010
- Woningen en woongebouwen	41.580	38.586
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	2.318	2.397
	43.898	40.983

De afschrijvingslasten namen toe met € 3 miljoen als gevolg van de normale stijging bij afschrijving op basis van annuïteiten, het in gebruik nemen van nieuw verhuurobjecten (opleveringen). Afgeschreven wordt op VHE-niveau op maandbasis.

22 Overige waardeveranderingen

	2011	2010
Deze post wordt als volgt toegelicht:		
- Materiële vaste activa in exploitatie	-11.263	35
- Materiële vaste activa in ontwikkeling	-4.615	-12.006
Totaal	-15.878	-11.971

Gewijzigde uitgangspunten in de bedrijfswaardeberekening hebben geleid tot een stijging van de bedrijfswaarde per KGE. Als gevolg hiervan heeft een terugname plaats gevonden van in eerdere jaren verantwoorde afwaarderingen met betrekking tot materiële vaste activa in exploitatie (€ 11,2 miljoen) en materiële vaste activa in ontwikkeling (€ 4,6 miljoen).

24 Lonen en salarissen

	2011	2010
- Lonen en salarissen	28.672	29.705
- Extern personeel (tijdelijk)	5.073	9.032
	33.745	38.737

Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers in dienst bedroeg in 2011 563 fte's (2010: 516 fte's). Dit ten gevolge van de verschuiving van extern naar interne medewerkers.

De inzet van externen heeft te maken met ziektevervanging, projecten en extra inzet als gevolg van de integratie.

Beloning bestuurders 2011

	1 (voormalig) Bestuurs- voorzitter	2 Voorzitter Raad van Bestuur	3 Bestuurder Wonen	4 Bestuurder Ontwikkeling & Techniek	5 Bestuurder Waarde, Finance, Facilities	Totaal
salaris, inclusief vakantietoelage	16	110	164	66	56	411
variabele beloning korte termijn *		0	15			15
vaste kostenvergoeding (bruto)	1	5	2	2	2	12
privé kilometers leaseauto			-/- 1	-/- 1	-/- 1	-/- 3
Totaal	16	115	180	67	57	435

* Dit betreft de in 2011 uitbetaalde variabele beloning over 2010.

Ad 1) In dienst tot 1-2-2011

Ad 2) In dienst per 1-6-2011

Ad 4) Tot 1-6-2011 in deze functie

Ad 5) Tot 1-6-2011 in deze functie

Opgave op grond van de wet publicatie topinkomens (WOPT)

De som van het belastbaar inkomen en pensioenbijdrage van de volgende functionarissen is groter dan € 193.000 op basis van 1 fte (2010: € 193.000):

Functionarissen en dienstverband

(bedragen in duizenden euro's)

	2011 Belastbaar Inkomen	2011 Pensioen afdracht	2010 Belastbaar Inkomen	2010 Pensioen afdracht
Bestuurder Ontwikkeling & Techniek (ad 4)	154	45	161	44
Bestuurder Wonen	181	45	155	39
Vertrokken personeelslid	193	38	220	16

Beloning commissarissen 2011

De beloning van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2011 € 83.200
Een algemene kosten- of vacatiegeldregeling is niet van toepassing.

29 Lasten onderhoud

	2011	2010
- Niet-planmatig onderhoud	19.256	20.735
- Planmatig onderhoud	32.222	30.312
	51.478	51.047

Als gevolg van de Integratie is de wijze van verantwoorden van het planmatig onderhoud gelijkgeschakeld. Dit heeft in 2010 geleid tot een eenmalige verhoging van € 2,7 miljoen. Voor het niet-planmatig onderhoud was hier ruim € 1 miljoen mee gemoeld.

30 Overige bedrijfslasten

	2011	2010
30.1 Algemene bedrijfskosten	22.673	20.633
30.2 Zakelijke bedrijfslasten	18.427	16.097
30.3 Resultaat op goederen en diensten (negatief)	668	540
30.4 Overige lasten	14.774	9.871
30.5 Servicekosten	9.039	11.167
30.6 Volkshuisvestelijke uitgaven	54.826	58.493
30.7 Mutatie overige voorzieningen	4.491	5.200
	124.900	122.001

30.1 Algemene bedrijfskosten

	2011	2010
- Huisvestingskosten	6.393	5.491
- Automatiseringskosten	5.309	5.729
- Communicatiekosten	2.781	3.250
- Overige kosten (inclusief erfpacht)	8.190	6.163
	22.673	20.633

Overeenkomstig artikel 382a Titel 9 Boek2 BW dienen de in het jaar betaalde honoraria van de externe accountant in de toelichting op de jaarrekening te worden opgenomen. De honoraria zijn als volgt weer te geven:

	2011			2010		
	Deloitte Accountants BV	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk	Deloitte Accountants BV	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	295		295	273		273
Andere controleopdrachten	9		9	90		59
Adviesdiensten op fiscaal terrein		152	152		199	199
Ondersteuning afd. F&C					278	278
Detachering Alliantie WKK		100	100			
Overige advisering	3		3		67	67
	307	252	559	363	544	907

De accountantskosten in 2011 zijn mede door de aanvullende werkzaamheden welke betrekking hebben op 2010 hoger. Deze aanvullende werkzaamheden waren niet opgenomen in de jaarlast van 2010.

30.2 Zakelijke bedrijfslasten

	2011	2010
- belastingen	16.789	14.966
- verzekeringen	1.638	1.131
	18.427	16.097

De belastingen betreffen de kosten van waterschapslasten, rioolheffing en OZB. De verzekeringen betreffen de opstalverzekering van het bezit. De lagere kosten van belastingen in boekjaar 2010 worden veroorzaakt door een vrijval van ramingen over voorgaande jaren. In 2011 zijn ook de tarieven voor rioolrecht met gemiddeld 2,5% gestegen.

30.3 Resultaat op goederen en diensten

Dit betreft het verschil tussen de aan de bewoners in rekening gebrachte kosten van water en licht, glasverzekering, schoonmaakkosten en dergelijke en de feltelijke kosten hiervan.

30.4 Overige lasten

De overige lasten betreffen alle overige aan de normale bedrijfsuitoefening toe te rekenen kosten zoals kosten uit hoofde van milieuproblematiek, onderzoeks- en advieskosten, kosten bewonersparticipatie, bijdragen aan VvE's.

	2011	2010
- onderzoek en advies	2.119	1.388
- VvE-bijdragen	1.041	1.660
- reorganisatiekosten	3	187
- projectkosten stafafdelingen	1.133	1.143
- niet verrekenbare service- en verwarmingskosten	1.461	1.218
- bijdrage aan VyE en MVE-VvE administratiekosten en PO-bijdrage	4.966	3.373
- diversen	4.051	902
	14.774	9.871

30.5 Servicekosten

	2011	2010
Energieverbruik	2.442	2.759
Stookkosten / kosten CV	3.520	4.413
Schoonmaakkosten	2.027	3.087
Kosten huismeester, tuinonderhoud, administratiekosten en diversen	1.050	908
Totaal	9.039	11.167

De servicekosten worden met de huurders verrekend. De vergoedingen zijn als opbrengst leveringen en diensten verminderd met de afgerekende en af te rekenen bedragen opgenomen.

30.6 Volkshuysvestelijke uitgaven

	2011	2010
- leefbaarheid	7.001	8.185
- niet fysieke projecten	4.635	6.225
- projecten en MVE-verkooppleegstand	7.149	11.414
- onderhoud in herstructureringsprojecten	15.435	21.013
- kosten einde exploitatie, w.o. afboeking boekwaarde, kosten sloop- en te slopen objecten en verhuiskostenvergoedingen	20.606	11.656
	54.826	58.493

De kosten van leefbaarheid betreft zowel sociale uitgaven met betrekking tot WWI-wijken en niet WWI-wijken. De post niet-fysieke projecten betreft projecten die voor WWI-subsidie zijn geoormerkt. De post projecten en MVE-verkooppleegstand betreffen de uitgaven met betrekking tot de straatplannen, verkooppleegstand en renovatieprojecten. De verkooppleegstand bedraagt € 1,7 miljoen tegen € 1,8 miljoen in 2010. De kosten van einde exploitatie zijn sterk afhankelijk van de realisatie van de kosten voorafgaand aan het projectbesluit en de datum van het projectbesluit. Per de datum van het projectbesluit worden alle voorzienbare kosten in het exploitatieresultaat verantwoord.

30.7 Mutatie overige voorzieningen

	2011	2010
Voorziening achtervang woningen OCNC	4.491	5.200

31 Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2011	2010
- rente beleggingen lange termijn	102	12
- rente op uitgezette middelen	64	100
- rente tijdens de bouw (6%)	3.734	3.667
- overige rentebaten	14	154
	<u>3.914</u>	<u>3.933</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2011	2010
- rente langlopende schulden	61.580	63.857
- overige rentelasten	49	26
	<u>61.629</u>	<u>63.883</u>

De rente op langlopende schulden betreft de over het exploitatiejaar te verantwoorden rentelast met betrekking tot de leningsportefeuille.

33 Resultaat deelnemingen

	2011	2010
De specificatie is als volgt:		
Correctie afwaardering VvE 010 i.v.m. deelname Com.Wonen	0	-100
Afwaardering Woonhotel	0	492
Afwaardering Proplan	0	16
	<u>0</u>	<u>408</u>
Stockdividend NV Stadsherstel	3	0
Verkoopresultaat / dividend NOCW	0	- 5
Totaal resultaat deelnemingen	<u>3</u>	<u>403</u>

9 Enkelvoudige jaarrekening 2011

- **Enkelvoudige balans**
- **Enkelvoudige winst- en verliesrekening**
- **Enkelvoudige kasstroomoverzicht**
- **Toelichting op de Enkelvoudige jaarrekening**

Enkelvoudige balans per 31 december 2011 (voor winstbestemming)
(bedragen in duizenden euro's)

	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		
2 Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.665.010	1.647.638
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	523.242	538.910
2.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	55.420	60.924
2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	26.748	31.449
	<u>2.270.420</u>	<u>2.278.921</u>
3 Financiële vaste activa		
3.1 Te vorderen subsidies	5	322
3.2 Deelnemingen	7.456	8.183
3.5 Overige financiële vaste activa	12.352	11.897
	<u>19.813</u>	<u>20.402</u>
Totaal vaste activa	<u>2.290.233</u>	<u>2.299.323</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
4 Voorraden		
4.2 Voorraad opgeleverd	36.223	33.434
4.3 Voorraad in ontwikkeling	16.561	18.464
6 Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	2.128	1.712
6.2 Gemeenten	2.288	3.262
6.3 Groepsmaatschappijen	2.207	1.354
6.5 Overige vorderingen	3.662	7.367
6.6 Overlopende activa	3.692	1.322
8 Liquide middelen	864	1.971
Totaal vlottende activa	<u>67.625</u>	<u>68.886</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>2.357.858</u>	<u>2.368.209</u>

Enkelvoudige balans per 31 december 2010 (voor winstbestemming)
(bedragen in duizenden euro's)

	31-12-2011	31-12-2010
PASSIVA		
9 Eigen vermogen		
9.1 Algemene reserve	410.971	414.956
Resultaat boekjaar	5.909	-3.985
	<u>416.880</u>	<u>410.971</u>
11 Voorzieningen		
11.2 Voorziening onderhoud	7.268	8.017
11.4 Onrendabele investeringen en herstructureren	18.891	5.200
11.5 Overige voorzieningen	1.466	630
	<u>27.625</u>	<u>13.847</u>
12 Langlopende schulden		
12.1 Leningen overheid	73.025	71.719
12.2 Leningen kredietinstellingen	1.134.053	1.146.678
12.3 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	524.492	552.311
12.4 Waarborgsommen	1.931	1.754
Totaal langlopende schulden	<u>1.733.501</u>	<u>1.772.462</u>
13 Kortlopende schulden		
13.1 Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259
13.3 Schulden aan leveranciers	5.561	5.295
13.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734
13.6 Overige schulden	30	36
13.7 Overlopende passiva	97.395	97.248
13.8 Onderhanden projecten	1.650	2.357
Totaal kortlopende schulden	<u>179.852</u>	<u>170.929</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>2.357.858</u>	<u>2.368.209</u>

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011
(bedragen in duizenden euro's)

	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten		
14 Huren	234.188	229.325
15 Vergoedingen	9.039	11.136
16 Overheidsbijdragen	11.349	9.351
17 Verkoop onroerende goederen	34.521	32.369
20 Overige bedrijfsopbrengsten	<u>21.522</u>	<u>23.924</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	310.619	306.105
Bedrijfslasten		
21 Afschrijvingen op materiële vaste activa	43.768	40.859
22 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-15.878	-11.971
24 Lonen en salarissen	33.745	38.737
25 Sociale lasten	3.889	3.772
26 Pensioenlasten	5.393	5.586
29 Lasten onderhoud	51.430	51.015
30 Overige bedrijfslasten	<u>124.858</u>	<u>121.935</u>
Som der bedrijfslasten	247.205	240.933
Bedrijfsresultaat	63.414	56.173
31 Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.955	3.867
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>61.410</u>	<u>63.529</u>
	-57.455	-59.662
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belasting	5.959	-3.489
32 Belastingen	0	0
33 Resultaat deelnemingen	-50	- 496
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/ Resultaat toekomend aan de woningcorporatie	5.909	-3.985

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 2011

Voor de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening, de balans en de winst-en-verliesrekening wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Hierna worden de belangrijkste posten toegelicht.

Toelichting op de enkelvoudige balans (bedragen in duizenden euro's)

Vaste activa

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie in het boekjaar is als volgt:

	Woningen en woon- gebouwen	(On)roeren- de zaken niet zijnde woningen	Totaal
Saldo per 31 december 2010			
- Aanschafwaarde	2.004.979	76.518	2.081.497
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-407.396	-26.463	-433.859
Boekwaarde 1 januari 2011	1.597.583	50.055	1.647.638
Mutaties in het boekjaar			
- (na)-Investerings	49.870	2.700	52.570
- aankopen	16.337	1.178	17.515
- desinvesteringen	-19854	-562	-20.416
- afschrijvingen	-41.220	-2.341	-43.561
- bijzondere waardevermindering	11.264	0	11.264
Saldo per 31 december 2011	16.397	975	17.372
- Aanschafwaarde	2.040.251	79.284	2.119.535
- Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-426.271	-28.254	-454.525
Boekwaarde 31 december 2011	1.613.980	51.030	1.665.010

3 Financiële vaste activa

3.2 Deelnemingen

	31-12-2011	31-12-2010
- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	86	84
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk BV (33,3%) (OCNC)	6	6
- NV Stads Vastgoed, Rotterdam (19,6%)	0	0
- NCCW BV, Almere (5%)	0	0
- DNU Holding)	0	0
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV, (33,3%)	18	31
- Ontwikkelcombinatie Tarwewijk Beheer BV, (50%)	22	9
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk CV (commanditaire vennoot 33,3%) (OCNC)	0	0
- WBR Extra BV (100%)	0	0
- OBA Woonstad Rotterdam BV (100%)	18	18
- Woonhotel Rotterdam VoF (50%)	20	0
- FBI Woonstad Rotterdam BV (100%)	18	18
- VvE's & MVE-VvE's	7.268	8.017
	<u>7.456</u>	<u>8.183</u>

DNU holding BV houdt zich bezig met het beheer van deelnemingen in het belang van de volkshuisvesting. DNU Holding BV neemt deel in dNU Exploitatiemaatschappij BV, dNU Ontwikkelingsmaatschappij BV en dNU deelnemingen I BV.

DNU Holding BV heeft over het boekjaar 2011 een verlies geleden van € 50.176 (2010: € 59.389). Dit verlies is als volgt in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt:

	31-12-2011	31-12-2010
Afwaardering deelneming	0	0
Afwaardering vordering op deelneming DNU Holding	0	0
Voorziening verlies deelnemingen	50	59
	<u>50</u>	<u>59</u>

3.5 Overige financiële vaste activa

	31-12-2011	31-12-2010
Leningen derden	220	233
Leningen deelnemingen	12.132	11.664
	<u>12.352</u>	<u>11.897</u>

Leningen deelnemingen

	31-12-2011	31-12-2010
De vordering kan als volgt worden gespecificeerd:		
Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk	10.920	10.218
Woonhotel	775	870
WBR Extra BV	533	0
DNU Holding	1.552	576
	<u>13.780</u>	<u>11.664</u>
Voorziening op lening DNU Holding	-1.115	0
Voorziening op WBR Extra BV	-533	0
	<u>12.132</u>	<u>11.664</u>

Passiva

11 Voorzieningen

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo geconsolideerde jaarrekening	27.707	13.843
Voorziening DNU Deelnemingen I BV / WOM CV	-325	-325
	27.382	13.518
Voorziening deelneming dNU Holding	0	78
Voorziening deelneming Woonhotel	243	251
Saldo enkelvoudige jaarrekening	27.625	13.847

12 Langlopende schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo geconsolideerde jaarrekening	1.210.909	1.222.253
Af: Langlopende schulden Woonhotel	3.831	3.856
Saldo enkelvoudige jaarrekening	1.207.078	1.218.397

13 Kortlopende schulden

	31-12-2011	31-12-2010
13.1 Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259
13.3 Schulden aan leveranciers	5.561	5.295
13.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734
13.6 Overige schulden	30	36
13.7 Overlopende passiva	97.395	97.248
13.8 Onderhanden projecten	1.650	2.357
Totaal kortlopende schulden	179.853	170.929

13.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2011	31-12-2010
Kortlopende deel van de langlopende schulden	58.776	55.166
Overige schulden aan kredietinstellingen	14.295	8.093
Totaal Schulden aan kredietinstellingen	73.071	63.259

13.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2011	31-12-2010
Omzetbelasting	-170	694
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	2.315	2.040
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.145	2.734

13.6 Overige schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Uitbetaling netto lonen	30	36

13.7 Overlopende passiva

De post overige overlopende passiva is als volgt samengesteld.

	31-12-2011	31-12-2010
Niet vervallen rente	28.621	28.255
Vooruit ontvangen huur	5.585	5.578
Nog te verrekenen servicekosten	6.234	5.534
Onderhanden projecten	0	0
Overige overlopende passiva	56.956	57.881
Totaal overlopende passiva	97.395	97.248

Overige overlopende passiva

De overige overlopende passiva kunnen als volgt worden toegelicht:

	31-12-2011	31-12-2010
Kosten einde exploitatie zoals verhuiskostenvergoedingen, geraamde sloopkosten	30.486	29.285
Nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten december	7.716	4.617
Nog niet gefactureerde prestaties onderhoud december	5.996	6.653
Nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten december	1.448	2.023
Nog niet gefactureerde prestaties externen december	906	1.907
Overige overlopende passiva	10.404	13.396
Totaal	56.956	57.881

De in december 2011 geleverde prestaties zijn begin 2012 gefactureerd.

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening
(bedragen in duizenden euro's)

Het jaarresultaat van de enkelvoudige jaarrekening is gelijk aan het resultaat van de geconsolideerde jaarrekening. Ten gevolge van de consolidatie heeft een verschuiving tussen de te onderscheiden posten plaatsgevonden.

Resultaat deelnemingen

	2011	2010
De specificatie is als volgt:		
Aandeel jaarresultaat Woonhotel	8	-33
Afwaardering WOM Tarwewijk BV	-13	0
Herwaardering OCT BV	13	0
Herwaardering Woonstad Rotterdam OBA BV	1	0
Herwaardering Woonstad Rotterdam FBI BV	1	0
Resultaat DNU Holding BV	-62	-59
Afwaardering VvE 010	0	100
Afwaardering Woonhotel	0	-492
Afwikkeling Proplan	0	-17
	-52	-501
Stockdividend NV Stadsherstel	2	0
Dividend / verkoopresultaat NCCW	0	5
Totaal resultaat		
	-50	-496

10 Overige gegevens

A. Resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten keurt de Raad van Commissarissen de jaarrekening, het jaarverslag en het overzicht met cijfermatige kerngegevens goed.

Voorgesteld wordt van het positieve jaarresultaat over 2011 ad € 5.909.000 een bedrag van € 16.619.000 aan de algemene reserve te onttrekken en een bedrag van € 22.528.000 (resultaat VoV) toe te voegen aan de ongerealiseerde algemene reserve.

Rotterdam, 25 april 2012

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woonstad Rotterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2011 van Stichting Woonstad Rotterdam te Rotterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstad Rotterdam per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Bbsh melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Den Haag, 25 april 2012

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: C.J. Vrolijk RA

Lijst van afkortingen

BNG	Bank Nederlandse Gemeenten
BOH	Bedrijfs Overleg Huurders
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
DAEB	Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang
FBI	Fiscale Beleggingsinstelling
FWRR	Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond
FTE	Full time equivalent
GAC	Geschillenadviescommissie
HIR	Herinvesteringsreserve
KCC	Klantcontactcentrum
KGE	Kasstroomgenererende eenheid
MGE	Maatschappelijk Gebonden Eigendom
MIVA	Minder-valden
MJB	Meerjarenbegroting
MVE	Maatschappelijke Verantwoord Eigendom
OBA	Overige belaste Activiteiten
OCNC	Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk
PKVW	Politiekeurmerk Veilig Wonen
PO	Planmatig Onderhoud
SPW	Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
VHE	Verhuureenheid
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VVE	Vereniging van Eigenaren
WOPT	Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw