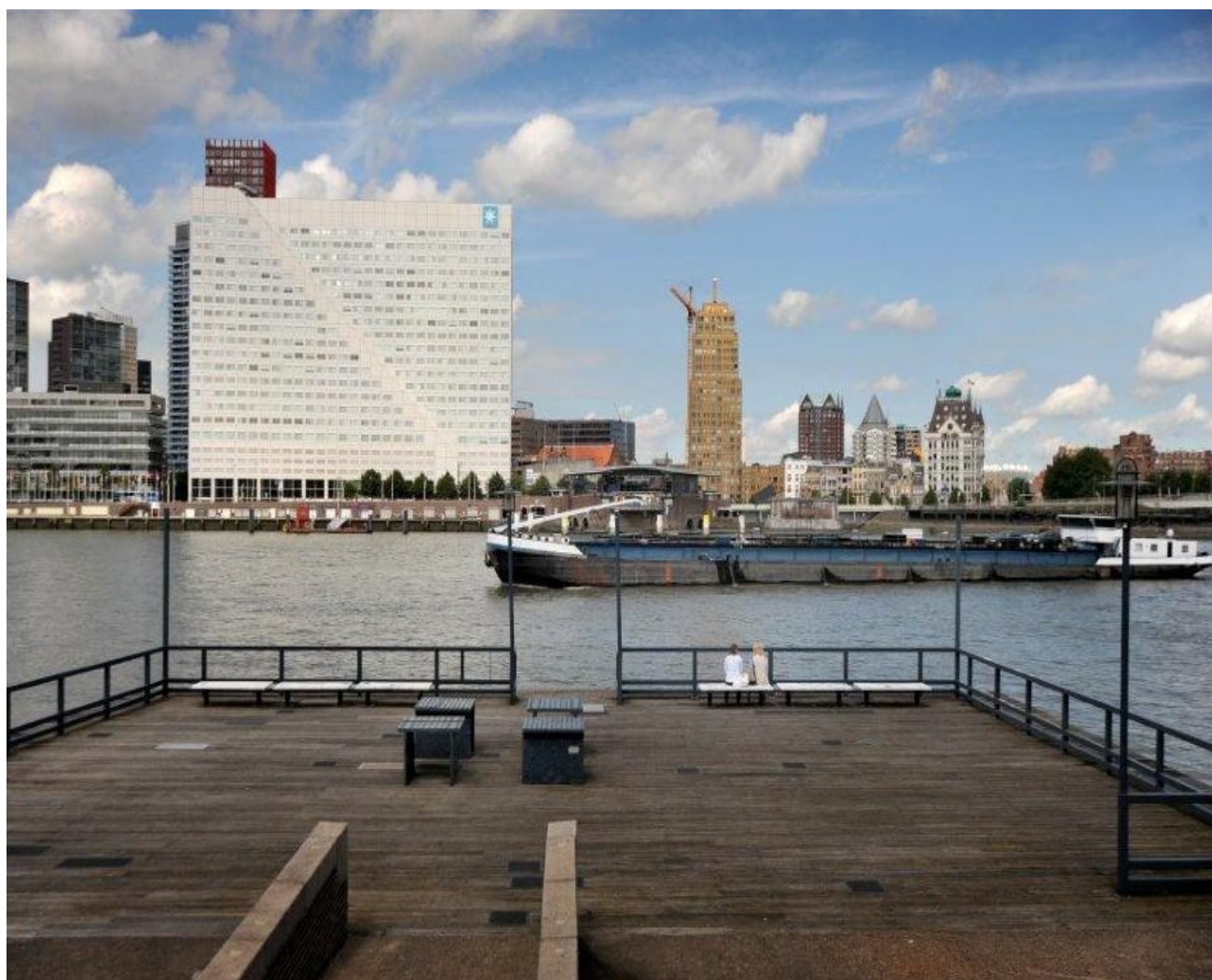


Jaarverslag 2012



WERKENDE WIJKEN

Inhoudsopgave

Voorwoord: Sober en doelmatig, maar onverminderd betrokken	5
Doelstellingen uit jaarplan 2012	7
Hoofdstuk 1: De wereld om ons heen	9
1 Landelijk	9
2 Lokaal	9
3 Ons antwoord op de wereld om ons heen	10
Hoofdstuk 2: Werkende wijken	11
1 Werkende wijken	11
2 Participatie op wijkniveau	12
3 Onderhoud en beheer	13
4 Portefeuillestrategie	17
5 Wonen-Leren-Werken	21
6 Wonen-Zorg-Welzijn	23
7 Duurzaamheid	23
Hoofdstuk 3: Onze klanten	25
1 Prijsbeleid en verhuringen	25
2 Experimenten woonruimteverdeling	27
3 Woonoverlast	28
4 Woonfraude	28
5 Huisuitzettingen	29
6 Contacten met klanten	29
7 Meten is weten	29
8 Bedrijfshuisvesting	30
Hoofdstuk 4: Onze organisatie	31
1 Slim Organiseren	31
2 Grip op Processen	32
3 Personeelsbeleid	32
4 Reputatie	34
Hoofdstuk 5: Governance	35
1 Bestuur	35
2 Overleg met de Ondernemingsraad	35
3 Compliance	36
4 Overleg met klanten en stakeholders	36
5 Integriteit	37
6 Risicomanagement	37

Hoofdstuk 6: Financiën	41
1 Stelselwijziging RJ645	42
2 Financiële resultaten	43
3 Vooruitblik	47
4 Treasury	50
Verslag van de Raad van Commissarissen	53
Jaarverslag Ondernemingsraad	57
Hoofdstuk 7: Verklaring bestuur	59
Bijlage1: Samenstelling Raad van Commissarissen	61
Bijlage 2: Kengetallen	65
Hoofdstuk 8: Jaarrekening	67
1 Geconsolideerde Jaarrekening 2012	68
2 Enkelvoudige Jaarrekening 2012	109
Overige gegevens	113

Voorwoord: Sober en doelmatig, maar onverminderd betrokken

2012 was voor Woonstad Rotterdam een jaar met een ongekennde mate van dynamiek. Een jaar eerder hadden wij onze ondernemingsstrategie vernieuwd, omdat deze niet meer paste in deze tijd en bij onze eigen ambities. In 2012 gaven wij de ondernemingsstrategie concreet gestalte, dit leidde tot het besluit om de organisatie te reorganiseren, met als doel substantieel te bezuinigen en daadkrachtiger en 'bewonergericht' te worden. In 2012 hebben wij dit besluit daadkrachtig uitgevoerd: wij zijn 2013 ingegaan met een vernieuwde organisatie met een significant kleinere bezetting en dus lagere kosten. Onze opzet was om middelen te herschikken en zo ruimte te creëren voor meer onderhoud. Doordat de verhuurdersheffing meer dan verdubbeld is (1,75 miljard), hebben wij het extra onderhoudsbudget tot ons ongenoegen moeten schrappen ten gunste van de verhuurdersheffing.

De reorganisatie heeft veel inzet van onze medewerkers gevraagd. Wij zijn iedereen dankbaar voor die inzet, begrip en grote betrokkenheid, want alleen daardoor is de reorganisatie secuur en volgens planning verlopen. Dit laatste is van groot belang in een periode dat medewerkers in onzekerheid verkeren over de effecten van een reorganisatie. We hebben helaas afscheid moeten nemen van een aantal mensen. Dat is pijnlijk, maar onvermijdelijk. Wij hebben grote bewondering voor de manier waarop onze mensen een gigantische klus geklaard hebben en meegegaan zijn met de veranderingen.

In dit dynamische jaar is veelvuldig en intensief overleg geweest met de Raad van Commissarissen. Een aantal van hen verliet in de loop van het jaar de Raad. Wij hebben veel waardering voor de jarenlange inzet voor Woonstad Rotterdam van de heren Verbakel, Maaskant en Verwer.

In 2013 werken wij verder aan de resultaatgerichte mentaliteit die past bij de vernieuwde structuur en werkwijze. Wij zijn in 2012 gestart met het stroomlijnen van onze werkprocessen. Met als belangrijk vertrekpunt de vraag 'hoe kunnen wij onze bewoners optimale service bieden?' hebben wij gekeken naar een zo efficiënt mogelijke inrichting van onze werkprocessen verhuur, incasso en inkoop. Deze exercitie – die wij Grip op Processen noemen – vervolgen wij in 2013 met de overige werkprocessen. Als er zo veel zaken binnen en buiten veranderen, is het goed ook stil te staan bij de vraag: waarom doen wij de dingen die wij doen, wat zijn onze drijfveren? Die vraag is in de organisatie beantwoord met: wij willen invloed uitoefenen op de ontwikkeling van onze wijken, omdat wij geloven dat een goede wijk leidt tot tevreden bewoners, en niet andersom. Onze drijfveer is 'Werkende Wijken'.

Waar een onderneming aandeelhouders heeft die het bedrijf afrekenen op de resultaten, heeft een corporatie huurders die hun invloed doorgaans nauwelijks kunnen laten gelden. Wij hebben besloten om in ons participatiebeleid de invloed van huurders op een nieuwe manier door te vertalen naar organisatie-, wijk- en complexniveau. Dit heeft in 2012 ertoe geleid dat wij voor ons participatiebeleid de Innovatieprijs van het KWH in ontvangst mochten nemen, daar zijn we trots op.

Woonstad is een maatschappelijk ondernemer met een 'beleggingsportefeuille' van ongeveer drie miljard euro. Woonstad Rotterdam waardeert vanaf 2012 haar vastgoed op basis van de marktwaarde. Deze wijze van waarderen geeft een transparante balanswaardering die met die van marktpartijen te vergelijken is. Het gevolg hiervan is dat de waardering van ons vermogen gevoelig voor de conjunctuur is geworden. Onze nieuwe werkwijze heeft een duidelijk effect op de jaarrekening 2012. De waardering van het vermogen in 2012 – ten opzichte van de waardering op basis van historische kostprijs in 2011 – is meer dan verviervoudigd. De winst-en-verliesrekening maakt het effect van veranderingen in de marktwaarde inzichtelijk. Ons financieel resultaat (voor waardeverandering van de vastgoedportefeuille) over 2012 bedroeg ruim 15 miljoen euro. De marktwaardeontwikkeling van het vastgoed over 2012 bedroeg 161 miljoen euro negatief, wat overeenkomt met een indirect rendement van -3,9%. Door deze negatieve marktwaardeontwikkeling resteert per saldo een netto resultaat van 146 miljoen euro negatief.

Goed zicht op ons bezit is onontbeerlijk wanneer we efficiënt om willen gaan met onze middelen. Het instrument waardesturing is daarbij essentieel, omdat het zorgt voor inzicht in de waarde van onze woningen en een goed financieel afwegingskader geeft voor investeringsbeslissingen. Als woningcorporatie moeten wij duidelijk kunnen maken hoe de waardeontwikkeling van onze portefeuille is en welk rendement wij realiseren in financiële en in maatschappelijke zin. Dat is belangrijk, want waar een commercieel vastgoedbeheerder zich beperkt tot louter het financiële rendement van zijn onroerend goed, kijken wij ook naar het maatschappelijke rendement voor de hele wijk: de mate van ontwikkeling van de wijk en haar bewoners en het perspectief dat een wijk als gevolg hiervan krijgt. Wij combineren financiële afwegingen met maatschappelijk rendement. Wij realiseren ons terdege dat aan maatschappelijk rendement een prijskaartje verbonden is en dat onze investeringen in wijken niet één op één terugverdiend worden. Wij accepteren dit, omdat wij met eigen ogen het resultaat van onze inspanningen zien: de positieve ontwikkeling van voorheen 'slechte' wijken als Pendrecht, Katendrecht, Spangen, Oude Westen en Oude Noorden tot wijken waar bewoners weer met plezier wonen en zich veilig voelen. Op deze gedachtegang hebben wij ook de visie op Rotterdam-Zuid gebaseerd die we in 2012 met collega-corporaties ontwikkeld hebben.

Wij zien de kerntaak van corporaties breder dan alleen beheer en onderhoud van sociale woningen. Voor ons is werken aan de ontwikkeling van wijken een essentieel, bewezen onderdeel van onze kerntaak; de verenging van onze kerntaak zoals de minister graag zou zien, leidt wat ons betreft tot minder mogelijkheden voor onze wijken en onze bewoners. Daarom blijven we in onze nieuwe gedaante ook in 2013 een corporatie die werkt aan wijken.

Maria Molenaar
bestuursvoorzitter

Richard Feenstra
lid Raad van Bestuur

Doelstellingen uit jaarplan 2012

doelstelling		resultaat	groen	gehaald
			oranje	gedeeltelijk gehaald
			rood	niet gehaald
			wit	niet gemeten/aangepast
1	Klanttevredenheid stijgt naar 6,75.	gemiddelde klanttevredenheid is 7,1		
2	De website wordt beter beoordeeld; we willen in 2012 een plaats in de top-20 van beste websites van woningcorporaties halen.	gehaald: in 2012 op de 9 ^e plek		
3	We stellen 300 woningen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen.	gehaald		
4	Klanten waarderen ons nieuwe participatiemodel en hun daarmee geboden invloed op het beleid met een 7.	in 2012 niet gemeten		
5	We zetten 50 startersrenteregelingen af in de markt.	Wij hebben in 2012 slechts 2 startersrenteregelingen afgezet. Onze woningen bleken dermate goedkoop dat er geen behoefte bestond aan deze regeling.		
6	We voeren 2 experimenten uit op het gebied van woonruimtebemiddeling.	We hebben geslaagde experimenten uitgevoerd in de Touwslagerflat en met betrekking tot woonruimteverdeling Bloemhof.		
7	We meten elk kwartaal de klanttevredenheid en formuleren en volgen verbeteracties.	We hebben elk kwartaal metingen verricht.		
8	We dringen de 'klassieke' communicatiekanalen terug en zetten meer social media in.	Woonstad heeft op corporate niveau, voor verkoop en op regioniveau social media ingezet. In de meting van SoWoco eindigde Woonstad op de 1 ^e plaats.		
9	We verbeteren met de lean-methodiek een aantal processen mede vanuit optiek van de klant.	Processen zijn opnieuw beschreven en verbeterd. Door de reorganisatie is de implementatie naar achteren geschoven. Deze start in 2013.		
10	We zetten de vorming van Product-Markt-Combinaties op basis van de klantstrategie in 2012 voort; we vertalen de PMC's weer door in onze belangrijkste processen.	gehaald: voor vrije sector verhuur		
11	De leefbaarheid in de kwetsbare wijken waar Woonstad bezit heeft, willen we in 2012 zien stijgen. Dit uit zich onder meer in (licht) stijgende indices (vanaf >0,1 punt) zoals de sociale index en de veiligheidsindex.	Omdat de metingen tweejaarlijks plaatsvinden, beschikten wij in 2012 niet over relevante meetgegevens.		
12	We stellen minimaal vier gebiedsvisies op in samenwerking met stakeholders.	drie gebiedsvisies geleverd		
13	In 2012 gaan wij op basis van waardesturing onze inzet in wijken meer meetbaar maken.	Woonstad heeft waardesturing geïmplementeerd. Effecten van de inzet moeten nog gemeten worden.		
14	We maken voor onszelf de Kwaliteitsprong Zuid SMART in een uitvoeringsprogramma voor 2012-2015; wat doen wij, wat is onze inzet op Zuid?	Inzet van de corporaties geleverd met visienota 'Zuid wil vooruit'.		
15	We stellen een samenhangende duurzaamheidsstrategie vast m.b.t. de portefeuille en de wijken, klanten en bedrijfsvoering en implementeren in 2012 de eerste acties.	Strategie is vastgesteld, eerste acties lopen.		

doelstelling		resultaat	groen oranje rood wit	gehaald gedeeltelijk gehaald niet gehaald niet gemeten/aangepast
16	Minimaal 400 nieuwbouwwoningen start bouw in 2012.	296 start bouw (tabel pagina 14).		
17	Minimaal 400 eerste verkopen van bestaande voorraad en 300 wederverkopen.	386 1 ^e verkoop, 330 wederverkoop.		
19	2% afname van woningen met het label E, F of G.	Gehaald: op dit moment heeft ruim 60% van onze woningvoorraad al een groen A, B of C-label.		
20	1,25 miljoen euro inkoopresultaat op planmatig onderhoud.	De inkoopafdeling is in 2012 gereorganiseerd; daardoor was niet voldoende meetbaar of deze doelstelling is bereikt.		
21	We brengen de totale conditie van de voorraad in beeld en formuleren een verbeterplan dat leidt tot terugbrengen van het achterstallig onderhoud.	De totale conditie van de voorraad is nog niet voldoende in beeld gebracht. In het eerste kwartaal van 2013 wordt een plan van aanpak opgeleverd voor metingen en de kwaliteit van metingen.		
22	Het traject Portefeuillestrategie wordt voortgezet en in 2012 wordt in de beleidslabels de verbinding met waardesturing en meerjarig onderhoud gelegd.	gehaald		
23	Aan een complex, buurt, wijk, regio en voor totaal Woonstad wordt een rendementsdoelstelling (waardesturing) gehangen.	gehaald		
24	Minimaal 2/3 van de medewerkers vindt de processen bij Woonstad en hun rol daarin duidelijk (huidig: 1/3).	niet gemeten		
25	De formatielasten dalen met ±1,8 miljoen.	De formatielasten zijn gedaald met 2,5 miljoen.		
26	Het ziekteverzuim is maximaal 4,5%.	Het ziekteverzuim bedroeg 4,26%.		
27	De doelen in 2012 van het project Grip op Processen worden gerealiseerd; hierin worden per proces kwaliteitsdoelen en kwantitatieve doelen gesteld.	Gedeeltelijk gehaald, loopt door in 2013.		
28	De kwaliteit van data in de primaire systemen wordt verbeterd; indien data niet kloppen, wordt dit binnen 2 weken aangepast.	In Waardesturing en Grip Op Proces is een grote stap gemaakt in de datakwaliteit. Data worden beter getoond en daardoor neemt de kwaliteit toe.		
29	Alle afdelingen en regio's maken strategische personeelsplannen.	Een eerste start is gemaakt in 2012, in 2013 wordt dit proces afgerond.		
30	Het operationele resultaat in 2012 is minimaal +0,1 mln. euro	gehaald		
31	Het jaarresultaat Woonstad is minimaal +0,1 mln. positief.	gehaald		
32	De resultaten uit verkoop bedragen minimaal +24,5 mln. euro.	Het verkoopresultaat bedraagt € 22,6 miljoen bestaand bezit en € 3,9 miljoen nieuwbouw.		
33	De huuropbrengsten nemen met 2,2% toe (1,2% inflatie, 1% huurharmonisatie en 5% hogere inkomens.	gehaald, stijging t.o.v. 2011: 2,9%		
	Waardesturing is als beleidsterrein en proces binnen Woonstad geïmplementeerd.	gehaald		
34	De (administratieve) scheiding in DAEB / niet-DAEB is gerealiseerd.	90% / 10% gehaald		

Hoofdstuk 1: De wereld om ons heen

1 Landelijk

2012 stond wederom in het teken van de economische recessie en de zoektocht naar dé manier om de economie weer te laten groeien. Cijfers van het CBS maakten begin februari 2013 duidelijk dat dit niet is gelukt: Nederland belandde in het vierde kwartaal van 2012 voor de derde keer in vijf jaar tijd in een officiële recessie. Op de woningmarkt vertaalt dit zich naar een impasse in de verkoop van woningen, steeds minder partijen die in staat zijn te investeren in woningbouw, teruglopende uitgaven voor verbouw en renovatie. Voor starters is het bijna onmogelijk geworden een eerste woning te kopen, zittende huiseigenaren verroeren zich niet en wachten op betere tijden.

Waar Aedes, de Nederlandse Woonbond, de Vereniging Eigen Huis en de makelaarsorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro de oplossing zochten in hun gezamenlijke akkoord WONEN 4.0, een integraal hervormingsplan voor de woningmarkt, hielden de kabinetten Rutte 1 en 2 vast aan strengere regels voor hypotheek en een hoge verhuurdersheffing voor corporaties. Deze maatregelen worden voor een deel verklaard uit het beeld dat het kabinet heeft van de sector. Corporaties hebben zich laten verleiden tot projecten die buiten hun kerntaken vallen, zij zouden zich weer moeten beperken tot beheer en onderhoud van sociale woningen. Ook de afgezwakte maatregelen die begin februari 2013 zijn aangekondigd na overleg met D66, SGP en ChristenUnie gaan nog steeds uit van een hoge verhuurdersheffing van 1,75 miljard. Corporaties proberen de financiële druk op drie manieren op te lossen: processen efficiënter inrichten, extra verkopen en investeringsstops, met als gevolg dat er nog minder woningen gebouwd dreigen te worden.

Begin januari 2012 schrok de corporatiesector op van een financieel debacle: lage rentes op de kapitaalmarkt hadden geleid tot grote tegenvallers met derivaten bij corporatie Vestia. Deze stond op het punt van omvallen en dreigde in haar val de rest van de sector mee te trekken. Een reddingsplan vanuit de sector, inclusief de instelling van een saneringsfonds, bleek noodzakelijk. Woonstad Rotterdam kiest in het kader van risicomanagement voor veiligheid en zekerheid en heeft bewust geen gebruik gemaakt van derivaten.

2 Lokaal

In 2012 is het uitvoeringsprogramma 2012-2014 voor het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid gepresenteerd. In dit uitvoeringsprogramma, met een looptijd van 3 jaar, ligt de focus op scholing en werk. Voor de pijler 'fysiek' is afgesproken dat de benodigde langjarige aanpak in deze periode nader wordt uitgewerkt. De vier corporaties op Zuid – Woonstad Rotterdam, Havensteder, Woonbron en Vestia – hebben zich verenigd in het corporatieoverleg Zuid, dat periodiek de voortgang van het nationaal programma bespreekt en uitvoering afstemt. Woonstad Rotterdam voert het secretariaat van dit overleg.

Rond de zomer 2012 hebben de vier corporaties hun visie op Zuid gepresenteerd. In die visie zijn de wijken het uitgangspunt bij de aanpak van Rotterdam-Zuid. Elke wijk heeft een ander karakter en eigen goede kanten en knelpunten, wat betekent dat elke wijk een andere aanpak nodig heeft. In het visieboekje 'Zuid wil vooruit' hebben de corporaties ook hun inzet in de wijken op Zuid verwoord en gekwantificeerd. Afgesproken is om in 2013 met de gemeente en andere stakeholders tot een gezamenlijke visie op de wijken en op Zuid te komen.

Die afspraak heeft eind 2012 al gestalte gekregen in de vorm van een reeks gesprekken tussen gemeente en corporaties over de stadswijken in de strook Oud Zuid: Oud-Charlois, Carnisse, Tarwewijk, Bloemhof, Hillesluis, Afrikaanderwijk en Feijenoord. Woonstad Rotterdam heeft veel woningen in beheer in de wijken Bloemhof, Hillesluis en Feijenoord. Voor deze wijken worden handelingsperspectieven opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat het moet leiden tot aantrekkelijke woonmilieus, wat een fijnmazige aanpak per wijk betekent. De 'vlekkenkaarten' die deze exercitie gaat opleveren, wordt begin 2013 voorzien van aantallen woningen en bedragen, en wordt vervolgens voorgelegd aan andere stakeholders, waaronder bewoners.

Eind 2012 is duidelijk geworden dat Vestia de inzet op Zuid niet meer kan garanderen. Eind 2012 hebben de corporaties daarom een convenant getekend om enkele vitale projecten van Vestia op Zuid over te nemen. Het Rijk heeft bij ondertekening van het convenant een eenmalige extra investering van 30 miljoen voor Rotterdam-Zuid toegezegd. Vlak daarna zijn de kabinetsplannen bekend geworden, met daarbij ook de voorgenomen verhuurdersheffing, waardoor er weinig ruimte is voor (extra) investeringen door corporaties. Woonstad Rotterdam heeft in 2012 het verzoek gekregen projecten van Vestia over te nemen. Wij hebben ons bereid verklaard één project over te nemen; dit mag echter niet ten koste gaan van onze projecten, organisatie en bewoners.

3 Ons antwoord op de wereld om ons heen

Woonstad Rotterdam heeft in 2012 kritisch gekeken naar haar organisatie en processen. In de daarop volgende reorganisatie hebben wij overhead teruggebracht, processen effectiever ingericht en het aantal fte teruggebracht met 80. Wij zijn ervan overtuigd dat wij door deze ingreep de komende jaren flexibel kunnen inspelen op ontwikkelingen. De professionalisering van portefeuille- en risicomanagement draagt daaraan bij, omdat dit ons in staat stelt de juiste keuzes te maken voor investeringen in wijken.

Een organisatie die een antwoord wil kunnen geven op de ontwikkelingen in de wereld om ons heen, moet haar eigen drijfveer kennen. Nadat wij ons in 2011 gebogen hadden over onze vernieuwde ondernemingsstrategie, hebben we in 2012 onze corporate identiteit opgehaald. Uit gesprekken en discussies met medewerkers, management en bestuur bleek al snel dat voor Woonstad Rotterdam het welzijn en de ontwikkeling van wijken voorop staan. Wij noemen dit 'Werkende Wijken'.

Woonstad wil in 2015 door bewoners en stakeholders beschouwd worden als een duurzame organisatie. Op dit moment hebben we die reputatie nog niet. Om het streven voor alle partijen duidelijk in kaart te brengen, gaan we uit van drie hoofdgebieden: bedrijfsvoering, vastgoed en wijken. De uitwerking van deze hoofdgebieden is tot op detailniveau in kaart gebracht, waardoor duidelijk is wat ons te doen staat en welke termijn we kunnen verbinden aan onze doelen.

Hoofdstuk 2: Werkende Wijken

Doorgaan als het tegenzit

De structurele aanpak van een wijk kost gemiddeld 10 tot 15 jaar. Onze inzet in wijken is erop gericht deze werkend te krijgen en te houden. Dat doen wij op vier manieren. In de eerste plaats door bewoners te betrekken bij hun wijk (participatie), in de tweede plaats door goed onderhoud en beheer, in de derde plaats door – met samenwerkingspartners en bewoners – te kijken naar de ambitie voor een wijk. Deze vertalen wij vervolgens naar een gestructureerde wijkaanpak. En in de vierde plaats door te sturen op onze portefeuille. Naast onze inzet in wijken werkt Woonstad ook aan duurzame ontwikkeling. Aan de ene kant door te investeren in Wonen–Leren–Werken en Wonen–Welzijn–Zorg, aan de andere kant door haar eigen ambities op het vlak van duurzaamheid waar te maken.

1 Werkende Wijken

Wij zijn trots op Werkende Wijken, dat is de drijfveer die ons handelen bepaalt. We hanteren daarbij als uitgangspunt dat als het goed gaat met de wijk, dan gaat het goed met de bewoners. Onze opvattingen bij werkende wijken zijn:

- De taak van corporaties is breder dan alleen verhuur en beheer van woningen. Prettig wonen betreft ook de woonomgeving.
- De woonomgeving is verbeterbaar.
- Zelfwerkzaamheid en verantwoordelijkheid van bewoners zijn een sleutel tot werkende wijken. Dat willen wij daarom bevorderen.
- Het streven naar tevreden bewoners staat in dienst van het belang van de wijk.
- Rust en orde, continuïteit en ontplooiing zijn bouwstenen voor werkende wijken.
- Werkende wijken zijn duurzame wijken.

Wij zien een werkende wijk als een wijk waarin het veilig is om in te wonen, de bewoners sociaal sterk genoeg zijn (met als resultaat een hoge participatiegraad en betrokkenheid bij de buurt), bewoners tevreden zijn over hun woning en woonomgeving en waar de waarde van het vastgoed zich ten opzichte van andere gebieden positief onderscheidt.

In dit hoofdstuk laten wij eerst zien welke bijdrage bewoners leveren aan hun wijken. Daarna laten wij zien welke inzet wij plegen om wijken werkende te houden en te krijgen. Voor sommige wijken geldt dat goed beheer en regelmatig onderhoud volstaan, voor andere wijken geldt dat een gestructureerde wijkaanpak nodig is.

2 Participatie op wijkniveau

Een wijk valt of staat met de betrokkenheid van de bewoners. Ten eerste omdat het hun wijk is, ten tweede omdat betrokkenheid zorgt voor onderlinge samenhang en ten derde omdat de wijk wel vaart bij hun activiteiten.

Eén onderdeel van onze vernieuwende aanpak is dat Woonstad de wijken in trekt. Wij spreken niet alleen maar met kleine afvaardigingen die namens anderen melden welke wensen er leven, wij zetten laagdrempelige en aanspreekbare methoden in om direct in contact te komen met onze bewoners over onderwerpen die er voor hen toe doen: gesprekken in het vrouwenhuis, speeddaten, een bewonerspersbureau, het ondersteunen van burgerinitiatieven enz.

Woonstad Rotterdam wil vroegtijdig in gesprek met bewoners, wil meer invloed geven en gaat actief op zoek naar verschillende perspectieven en belangen. De aanpak heeft in 2012 geleid tot mooie resultaten, in de eerste plaats in de wijken natuurlijk. In juni 2012 heeft Woonstad bovendien voor haar aanpak de KWH-i-opener mogen ontvangen.

Inspiraak Bilderdijkstraat

Passend in de nieuwe participatiestructuur hebben bewoners in Spangen inspraak en medezeggenschap gekregen in de aanpak van het casco en het binnenpakket van de Multatulistraat en de aanpak in de Bilderdijkstraat. De binnentuinen van de Spiegelblokken zijn samen met (hang)jongeren en bewoners schoongemaakt en bergingen zijn opgeknapt. Daarnaast hebben er portiekgesprekken plaatsgevonden en zijn in diverse complexen bewonersavonden georganiseerd.

Welkom in Spangen

Welkom in Spangen is de bijzondere imagocampagne van de wijk Spangen. Het bestaat uit een digitaal platform www.welkominspangen.nl en een stagebureau voor jongeren uit de wijk met een grafische achtergrond. Bewoners vullen het digitale platform, dragen bij met hun kennis en kunde. Diverse offline activiteiten worden gekoppeld aan Welkom in Spangen. Daarnaast zijn door het groeiend netwerk mooie integrale wijkinitiatieven ontstaan.

Over leven in Carnisse

Een tentoonstelling van Museum Rotterdam 'Over leven in Carnisse' bracht het historisch en cultureel erfgoed van Carnisse in kaart. Kleurrijke wijkbewoners verleenden medewerking aan de tentoonstelling, waaronder een mevrouw die 550 zelfgebreide truien kon laten zien. Een ander voorbeeld is de reptielenwinkel met weinig omzet maar veel aanloop; de buurt heeft actie ondernomen om de winkel in stand te houden. Een inwoner van Carnisse heeft portretten gemaakt van alle geloofsgemeenschappen in de wijk. Deze portretten zijn het onderwerp geworden van radio-uitzendingen waar Woonstad ook aan meegewerkt heeft.

OORD

De tijdelijke inrichting van OORD in de wijk Feijenoord is een experiment met het gebruik van de openbare ruimte door bewoners, gebaseerd op de gedachte dat bewoners de regie moeten kunnen nemen over zogenaamde 'breekgroen'-locaties. Deze slooplocaties met een tijdelijke invulling kunnen van betekenis zijn voor een wijk. Op OORD hebben Woonstad en de deelgemeente proefgedraaid met tijdelijke invulling, met wisselend succes: bewoners vinden de stap om zelf de organisatie op zich te nemen van een kaveltje grond op OORD nog groot. Groepsactiviteiten slaan beter aan. Zo is de OORD Social Club ontstaan van een groep Antillianen en Surinamers. De mannen van de moskee waren wekelijks te vinden bij 'hun' kweekbakken op OORD, evenals de kinderen van de Agnesschool die daar samen met de mensen van Vakmanstad groente en fruit kweekten.

Wijk met Wortels

Een groep nieuwe bewoners uit het Schutterskwartier heeft in 2012 Woonstad benaderd met de vraag om een zelfbeheerproject te kunnen starten. In het Schutterskwartier staan de woningen op de nominatie om gesloopt te worden. De vraag is in hoeverre het mogelijk is om tot aan de sloop naar andere vormen van beheer te gaan. De bewoners wilden hierbij zelf het heft in handen nemen voor wat betreft beheer van de woningen en projecten die de leefbaarheid en de betrokkenheid tussen de bewoners een stimulans geven. Woonstad is nog in gesprek met de bewoners over de voorwaarden waaronder het project vorm zou kunnen krijgen.

3 Onderhoud en beheer

Wij onderhouden 50.000 woningen en bedrijfsruimten en zorgen er bovendien voor dat onze wijken schoon, heel en veilig zijn. Onderhoud en beheer vormen daarin twee belangrijke schakels. Ten eerste omdat onze huurders betalen voor een goede woning, ten tweede omdat goed en tijdig onderhoud en structureel beheer de waarde van ons bezit in stand houden en ten derde omdat het efficiënt en planmatig uitvoeren van onderhoud en het nemen van beheersmaatregelen kan zorgen voor belangrijke besparingen.

Onderhoud

In de afgelopen jaren heeft Woonstad veel gedaan op het gebied van aanbestedingen en het inplannen van afspraken, waardoor de kosten beheersbaarder zijn en er minder tijd verloren gaat aan overleg met aannemers en leveranciers. Woonstad Rotterdam heeft in 2012 € 69.000.000 besteed aan onderhoud. Een aantal feiten uit de onderhoudshistorie van 2012 vindt u hierna.

Sluitplannen in Feijenoord en Noordereiland

De sluitplannen van een aantal complexen in Feijenoord en op het Noordereiland waren verouderd. De certificaten waren verlopen, hier en daar waren de cilindersloten aan vervanging toe en door mutatie en verlies waren er veel sleutels in omloop. Besloten is om over te schakelen op een compleet nieuw certificaatplan. Begin 2012 is dit besproken met alle VVE's in de wijken. Daarna zijn alle deuren in de complexen voorzien van nieuwe cilinders en zijn de bijpassende sleutels overhandigd aan de bewoners.

Aanpassingen Utrecht

Het complex 'flat Utrecht' in Overschie bestaat uit 68 woningen, het is in 2012 grootschalig gerenoveerd. Het gaat om aanpassingen aan het verwarmingssysteem, de voordeuren, de meterkasten en de entree. Al deze punten waren eerder aangedragen door de bewoners.

Boogjes

In juni 2011 heeft Woonstad de bewoners van de Boogjes in het Oude Westen het plan gepresenteerd om groot onderhoud te plegen en tegelijkertijd energiemaatregelen te treffen in de 125 woningen van het complex. Het energielabel van de woningen zou door de maatregelen met twee stappen stijgen: van E naar C. Woonstad heeft voorgesteld om voor de energiemaatregelen een maandelijkse bijdrage van huurders en kopers te vragen. Voor de 83 huurders ging het om 80% van de berekende energiebesparing in de vorm van een huurverhoging, voor de kopers om een extra maandelijkse bijdrage van 25 euro. De kopers waren meteen positief en uiteindelijk heeft 72% van de huurders ook ingestemd. De eerste kozijnen met dubbelglas zijn in maart 2012 geplaatst. Het project is opgeleverd in december 2012.

ERA-Huis Ommoord

In de vier Eraflats in Ommoord (700 woningen) hebben wij in 2012 groot onderhoud gepleegd aan de verwarmingsinstallatie. Hierbij is het bestaande eenpijpssysteem vervangen door een tweepijpssysteem en HR-ketels. Dit systeem is energiezuiniger en vervangt de gemiddelde kostenberekening door een precieze kostenberekening per huishouden, waardoor geen onduidelijkheid meer bestaat over de jaarlijkse afrekening.

Schoon, heel, veilig

Verloedering in een wijk is een proces dat sluipend op gang komt en zich vervolgens steeds sneller voltrekt. De ervaring leert dat het proces te voorkomen is door voortdurend de vinger aan de pols te houden. Kernwoorden daarbij zijn schoon, heel en veilig. In een schone en hele wijk gooi je minder snel je eigen troep op straat en is de neiging om straatmeubilair of brievenbussen kapot te maken klein; in een veilige wijk trap je bovendien minder snel rotzooi. Schoon, heel en veilig is in alle wijken waarin Woonstad actief is een van de aandachtspunten. Een aandachtspunt dat zeer divers kan worden uitgewerkt. Een greep uit het afgelopen jaar...

Schoonmaak

In de wijken Pendrecht, Wielewaal en Carnisse zijn schoonmaakwerkzaamheden intensief gecontroleerd. Op het moment dat werkzaamheden niet naar wens werden uitgevoerd, sprak Woonstad het schoonmaakbedrijf hierop meteen aan. Dit heeft geleid tot schonere portieken. Ook posters met daarop de schoonmaakplanning en de naam van de huismeester die gebeld kon worden indien er niet goed was schoongemaakt, hebben bijgedragen aan de schonere portieken.

Binnenterreinen

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam in meerdere wijken binnenterreinen opnieuw ingericht. Bewoners zijn betrokken bij de inrichting en werkten mee aan het beheer van de binnenterreinen. In meerdere wijken zijn entrees en bergingsgangen opgeknapt; de uitstraling van de complexen is met een eenvoudige ingreep verbeterd. Woningen blijken zo beter verhuurbaar.

Veel kleine werkzaamheden

In Alexander-Zuid heeft het wijkteam in 2012 een groot aantal kleine werkzaamheden (laten) uitvoeren die in hun totaliteit hebben bijgedragen aan een schone en veilige wijk. Zo zijn galerijen met grindtegels schoongespoten, zorgen nieuwe zonnepanelen voor verlichting van de achterpaden, zijn er anti-plashoeken en klappaaltjes aangebracht bij meerdere complexen, nieuwe bankjes in tuinen geplaatst, hebben wij te hoge bomen laten snoeien, kappen of juist jonge bomen geplant, bloembollen uitgedeeld met actieve bewoners, maar ook bewoners aangesproken op de staat van onderhoud van hun eigen tuin.

Wijkaanpak

Woonstad Rotterdam werkt met een gestructureerde aanpak van haar wijken. Wij bepalen eerst hoe de ontwikkeling van een wijk verloopt, daarna stellen wij in overleg met samenwerkingspartners een visie op voor de wijk. Deze visie vertalen wij daarna in uitvoeringsprogramma's die logischerwijze per wijk verschillen. Herstructurering en participatie vormen vaak een onlosmakelijk verbonden koppel in onze aanpak.

Afronding WWI-wijkenaanpak

Voor de extra inzet in aandachtswijken kunnen corporaties sinds 2008 gebruik maken van bijzondere projectsteun. De toenmalige minister voor WWI (Wonen, Werken, Integratie) heeft destijds 40 wijken aangewezen waar gedurende 10 jaar extra investeringen nodig zijn. Het kabinet heeft inmiddels besloten om de heffing voor de bijzondere projectsteun af te bouwen. In 2012 kon voor het laatst bijzondere projectsteun voor de wijkaanpak worden aangevraagd.

Woonstad Rotterdam heeft het merendeel van haar bezit in vijf van de zeven Rotterdam WWI-wijken. Dat zijn Overschie/Kleinpolder, Noord, West, Oud Zuid en de Zuidelijke Tuinsteden. Die WWI-wijken omvatten ieder meerdere Rotterdamse stadswijken. In deze wijken zijn extra fysieke en sociale investeringen nodig om de wijk leefbaar te houden. De WWI-wijkaanpak heeft het mogelijk gemaakt om fysieke investeringen naar voren te halen en extra te investeren in beheer en sociale projecten.

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam 9,2 miljoen euro ontvangen voor de wijkaanpak. Hiertegenover stond een investering van bijna 70 miljoen euro in deze wijken in 2011. Het laatste bedrag (± 3 miljoen euro), over het jaar 2012, wordt begin 2013 door het CFV uitgekeerd.

Meetlat wijken

Woonstad Rotterdam heeft in 38 Rotterdamse wijken een substantieel aantal woningen in beheer. In sommige wijken zijn dat er een paar honderd, in andere wijken enkele duizenden. De keuze voor projecten in de ene wijk of in de andere wijk is een lastige. Daarom hebben we in 2012 een meetlat ontwikkeld die de ontwikkeling van de wijken voor ons in beeld brengt. Die meetlat is toegesneden op ons perspectief en geeft antwoord op vragen als: zijn bewoners tevreden? Hoe gaat het met de waardeontwikkeling in de wijk? Hoe scoren de sociale en veiligheidsindex en staat de omvang van onze rol in verhouding tot de omvang van ons bezit? Op basis van die meetlat hebben we vastgesteld dat vooral de wijken op Zuid onze extra aandacht verdienen. De meetlat maakt objectief inzichtelijk waarom de ene wijk (tijdelijk) meer aandacht nodig heeft dan een andere wijk. In 2013 zullen we de meetlat actualiseren en blijven gebruiken bij onze investeringsbeslissingen.

Uitvoeringsprogramma's

Een uitvoeringsprogramma varieert per wijk. Sloop/nieuwbouw of renovatie, gecombineerd met sociale activiteiten, zijn vaak onderdeel van het pakket aan maatregelen om te komen tot verbetering van een wijk. In een enkel geval vraagt een ontwikkeling om een unieke aanpak.

Bramante

Gemeente Rotterdam, deelgemeente Prins Alexander en Woonstad Rotterdam werken gezamenlijk aan de gebiedsontwikkeling Bramanteplein en omgeving. Onderdeel is een nieuw multifunctioneel geïntegreerd Fit & Spleisurecentrum. Hierin worden het huidige ontmoetingscentrum Prinsenhof, het nieuwe Alexanderbad en fitnessactiviteiten gehuisvest. Met de ontwikkeling van het gebied willen Woonstad Rotterdam en de deelgemeente Prins Alexander de kwaliteit van leven voor met name senioren verbeteren. Woonstad Rotterdam bouwt nieuwe woningen in het gebied om meer verscheidenheid te kunnen bieden.

De bestemmingsplanprocedure is in juni ter visie gelegd. Dit heeft geleid tot een positief besluit van burgemeester en wethouders in november 2012 en van de gemeenteraad in februari 2013. Eind 2012 hebben de partners het contractenstelsel ondertekend dat voortgang van het project mogelijk maakt.

Nieuw Crooswijk

Nieuw Crooswijk is een initiatief van Woonstad Rotterdam, projectontwikkelaar Proper-Stok Ontwikkelaars, bouwer/ontwikkelaar ERA Contour en de gemeente Rotterdam. De komende jaren wordt aan de hand van zes fasen gewerkt aan een groene wijk met afwisselende architectuur en bijzondere detaillering. In 2012 is een deel van Nieuw Crooswijk opgeleverd. Woonstad heeft 43 woningen als vrije sector huurwoning verhuurd, Nieuw Crooswijk ontwikkelt zich daarmee als een goede markt voor vrije sectorhuur.

Kralingen

In Jaffa vindt grootschalige sloop/nieuwbouw plaats, in 2012 is het merendeel van de bewoners vooruitlopend op de werkzaamheden verhuisd. In het nieuwbouwproject 'De Weg naar Kralingen' zijn potentiële kopers van begin tot einde betrokken bij de ontwikkeling van de woningen. In november is een lokale kunstenaar gestart met het beschilderen van een lange rij woningen aan de Sophiakade. Zijn kunstwerk vraagt extra aandacht voor 'De Weg naar Kralingen'.

Vernieuwing Staringbuurt

De vernieuwing van de Staringbuurt in Spangen is gestart. Hier komen woningen die aantrekkelijk zijn voor middeninkomens, zoals grondgebonden woningen. Ook maakt sloop/nieuwbouw een ander (lichter, ruimer) stratenplan mogelijk. De komende acht jaar slopen en vervangen wij in vier fases 210 woningen van de 328 huurwoningen door 100 middelgrote nieuwe woningen. De overige 118 woningen worden opgeknapt, waarvan 59 al in 2012. Een aantal blokken kan niet meer gerenoveerd worden. Sloop en nieuwbouw zijn dan de enige oplossing. In oktober zijn we gestart met het herhuisvesten van de bewoners van deze blokken.

Studie Abtsweg

358 naoorlogse portiekflats maken plaats voor nieuwe eengezinswoningen bestemd voor verkoop. Begin 2012 is aan de bewoners van het gebied de fasering van de herhuisvesting gecommuniceerd en zijn we begonnen met de woonwensinventarisatie. In totaal worden over een periode van enkele jaren 358 huishoudens geherhuisvest; eind 2012 waren 90 huishoudens verhuisd naar een nieuwe woning.

Wielewaal

In overleg met de bewoners en de gemeente is een ontwikkelvisie tot stand gekomen. In 2012 hebben wij een convenant getekend waarin afspraken zijn vastgelegd over herhuisvesting, terugkeermogelijkheid en de aankoop van MVE-woningen. De start van de fysieke werkzaamheden is gepland in 2013. Het nieuwe Wielewaal gaat uit van de bestaande stedenbouwkundige structuur en handhaaft zo de aantrekkelijkheid van de huidige wijk die wordt gekenmerkt door groen en ruimte. Het huidige aantal woningen in de Wielewaal is 540, in de toekomst staan 880 woningen gepland (200 op de sportvelden en 680 in het 'oude' Wielewaal). 200 toekomstige woningen zijn sociale huur, 80 sociale koop en 600 in vrije verkoop. Op de sportvelden komen 150 appartementen en 50 (patio)bungalows in een campus setting. Het behoud van de Buurtpost was belangrijk voor de bewoners. De overname door Woonstad maakte het voortbestaan mogelijk. De Buurtpost wordt gebruikt als infocentrum en als werkplek van projectmedewerkers van Woonstad, wanneer de herstructurering van Wielewaal start.

Oranjeboom 3 in Feijenoord

In de Oranjeboomstraat is na renovatie Oranjeboom 3 opgeleverd: 76 woningen en twaalf portieken zijn verbeterd. Alle woningen zijn 'technisch bezocht' en waar sociale problematiek werd geconstateerd zijn ook 'achter-de-voordeur' gesprekken gevoerd. Doel van de aanpak was ook het vergroten van kansen en zelfredzaamheid van de bewoners; zij moeten hun weg weten te vinden naar het netwerk van scholing en werk, informele en formele zorg- en hulpnetwerken. Een laatste doel van de aanpak was om op het niveau van straat en buurt de bewoners en sociale netwerken met elkaar te verbinden.

4 Portefeuillestrategie

Woonstad Rotterdam heeft 50.000 woningen en bedrijfsruimtes in haar portefeuille. Om deze portefeuille op juiste wijze te beheren en ontwikkelen, werken wij aan een portefeuillestrategie die het mogelijk maakt om te komen tot de ideale portefeuille voor onze wijken. Een eerste stap om te komen tot een juiste sturing op onze portefeuille is waardestrating. In 2012 hebben wij op dat front grote sprongen gemaakt, ondertussen gaan wij door met renovatie, nieuwbouw en wijkeconomie.

Waardestrating

Eind 2011 is Woonstad overgegaan naar een balanswaardering volgens de actuele waarde van ons onroerend goed. Daarvoor gebeurde dit op basis van de historische kostprijs. Een nieuwe richtlijn van de overheid voor de verslaglegging en een nieuw bestuur vormden in een vroeg stadium de aanleiding om concrete stappen te zetten in de ontwikkeling van waardestrating.

Door de andere balanswaardering is het eigen vermogen van Woonstad verviervoudigd en transparant te volgen. Consequentie is echter ook dat ons vermogen nu afhankelijk is van de conjunctuur waarin we verkeren. In de waardering van het vastgoed nemen wij ook de risico's en aannames van toekomstige ontwikkeling op die met de conjunctuur gepaard gaan. Wij hebben rendementscriteria vastgesteld voor nieuwbouw en hebben besloten waardesturing als uitgangspunt te nemen bij de keuze die we maken voor verkoop of verhuur van bestaand onroerend goed, en in het laatste geval voor de keuze tussen vrije of sociale sector.

Waardesturing stelt ons in staat de waarde van onroerend goed vast te stellen voor en na aan-gebrachte verbeteringen. Dit maakt het mogelijk gerichte besluiten te nemen over investeringen in specifieke wijken. Het instrument stelt ons in staat te bepalen welke investeringen daad-werkelijk effect hebben op de waarde van ons bezit en in welke wijken investeringen bijdragen aan maatschappelijk rendement, maar geen tot weinig effect hebben op de waarde van complexen. Een besluit over te nemen investeringen nemen wij op basis van maatschappelijk rendement *en* op basis van financieel rendement. Door waardesturing worden onze keuzes transparant: het laat zien waar wij opbrengsten laten liggen of verlies accepteren.

Meten

Bij elkaar is er de afgelopen tien jaar 130 miljoen euro gestoken in de verbetering van Spangen. Wat de baten zijn, is onderzocht in een 'maatschappelijke kosten/batenanalyse' (MKBA), een methode die de maatschappelijke resultaten van een project in kaart te brengt door ze in geld uit te drukken. Het was voor het eerst dat een woningcorporatie het initiatief nam om een dergelijk onderzoek naar tien jaar wijkaanpak te laten uitvoeren. De MKBA toont aan dat de veiligheid en overlast flink zijn teruggedrongen door de combinatie van fysieke en veiligheids-aanpak. De verbeterde veiligheid komt tot uiting in een toename van het woongenot voor de bewoners. Overlast en onveiligheid zijn aantoonbaar teruggedrongen en de huizenprijs is relatief gestegen. Sluiting van de tippelzone aan de Keileweg, maar ook de toename van midden-inkomens, hebben bijgedragen aan het terugdringen van de overlast.

Verkoop

Woonstad verkoopt woningen uit haar bezit, Woonstad bouwt en verkoopt nieuwe woningen. Beide vormen van verkoop dragen bij aan verbetering van onze portefeuille. De opbrengsten van de verkopen investeren we in renovaties, nieuwbouw en herstructurering. Ondanks de crisis heeft Woonstad goed verkocht: vanuit de bestaande bouw zijn er 716 woningen verkocht, zes-tien meer dan wij ons hadden voorgenomen in het planjaar. 330 van de 716 hebben wij opnieuw verkocht nadat zij door Woonstad zijn teruggekocht op grond van onze terugkoopgarantie. Op Rotterdams niveau levert Woonstad door haar verkopen een substantiële bijdrage in het aantal verkochte bestaande woningen. Woonstad Rotterdam deed het relatief goed op de koopmarkt, omdat wij veel woningen – vaak in overleg met de koper – eerst opknappen voordat ze verkocht worden. Er is daarnaast gerichte marketing gezet op het vergroten van onze naamsbekendheid als verkopende partij en op het benaderen van specifieke doelgroepen. Woonstad heeft bovendien meerdere aantrekkelijke koopvormen, waardoor kopers minder risico lopen. Woonstad realiseert 15% van de verkoop in Rotterdamse nieuwbouwprojecten en heeft in lopende projecten 57 woningen verkocht.

Woonstad heeft in 2012 de startersrenteregeling geïntroduceerd; door de lage prijs van onze woningen bleek de regeling voor het gros van onze kopers niet nodig: zij konden zonder hulp van de regeling een huis kopen. Slechts twee starters hebben gebruik gemaakt van de starters-renteregeling. Wij hebben onze marketingactiviteiten geïntensiveerd, omdat wij hopen dat dit in 2013 ertoe leidt dat de regeling een eigen woning voor nog meer starters mogelijk maakt.

In totaal hebben wij 4.828 woningen in de vrije huur sector. Eind 2012 zijn ongeveer 1.100 woningen, na opzegging door de huurder, gelabeld en daadwerkelijk verhuurd tegen marktprijs.

Nieuwbouw en renovatie

Hoewel we onze doelstellingen numeriek niet gehaald hebben, is Woonstad trots dat we in deze tijden nog tot een behoorlijke productie in staat zijn. Deze is voor 100% gebaseerd op huurwoningen. Woonstad heeft in 2012 bijna 450 woningen opgeleverd.

projecten	start bouw in 2012	opgeleverd in 2012	omschrijving	
Romanohof		33	nieuwbouw	
Mecanooblok	6	4	transformatie	woningen en bedrijfsruimten
Singelblok	42		transformatie	woningen
Strijpesingel		26	transformatie	woningen
Kreater		32	nieuwbouw	woningen
Justus		154	transformatie	woningen, een bedrijfsruimte
Beukelaar		55	nieuwbouw	woningen met zorgfunctie
Belvedere 1	10		nieuwbouw	woningen
Vlonders (Tuin)		24	nieuwbouw	woningen
Borders 1 (Tuin)		21	nieuwbouw	woningen
Borders 2 (Tuin)	34	34	nieuwbouw	woningen
Stroken (Tuin)		28	transformatie	woningen
Slinge		1	nieuwbouw	bedrijfsruimte
Lanenflat	40		renovatie	woningen
Bajonet	55		renovatie	woningen
Doklaan	109	104	renovatie	woningen

Eind 2012 hebben wij de architectuurprijs voor het project Een Blok Stad gewonnen, een samenwerkingsproject met bewoners en Era Contour. Het is een dubbele prijs, omdat dit project in de Zwaardcroonstraat zowel de juryvakprijs als de publieksprijs heeft gewonnen. Woonstad kreeg bovendien nominaties voor de projecten Blijvenburg en de Tuin op het Zuiden.

Tuin op het Zuiden

In Pendrecht heeft Woonstad 356 eengezinswoningen gebouwd, 153 appartementen en 140 maisonnettes. Het project is volgens een aantal duurzaamheidsprincipes tot stand gekomen. Uiteraard is er alleen FSC gecertificeerd hout gebruikt. Verder is het hele project aangesloten op stadsverwarming. De EPC (energieprestatiecoëfficiënt) is 0,6 – lager dan de eis in het begin van de gebiedsontwikkeling in 2005. Verder is er gebruik gemaakt van douche WTW en zuinigere ventilatieroosters. Op de schuren liggen groene daken, parkeerplaatsen hebben waterdoorlatende tegels en voor de bouw van de woningen is gebruik gemaakt van duurzaam materiaal zoals baksteen, keramische dakpannen en betonnen gevelmateriaal.

Oranjeboom

Oranjeboom 1 is de ontwikkeling van 44 beneden/bovenwoningen in de sociale huur, voor kleine en grote gezinnen uit Feijenoord. Voorbereidingen hebben plaatsgevonden in 2012, in 2013 gaan we tot uitvoering van het plan over.

Justus van Effen

Na een ingrijpende restauratie heeft Woonstad Rotterdam dit monument succesvol in oude luister hersteld en in september 2012 opgeleverd. De 154 vernieuwde woningen voldoen aan de modernste eisen op het gebied van wooncomfort en energieprestatie. Het complex telt nu 154 woningen met verschillende indelingen en groottes. Voor de opzet is gekeken naar de logica van de oorspronkelijke plattegronden. Zo liggen keukens, sanitair, schachten en (klap)trappen weer aan de binnenkant van het hof. Daaromheen is de woning zo open, licht en transparant mogelijk gehouden. In het hart van het complex bevindt zich het voormalige badhuis. Hier bevond zich de stookinstallatie voor de eerste centrale verwarmingsinstallatie in volkswoningbouw in Nederland. Dat idee is nu vertaald naar de moderne tijd: de installatie voor de warmte/koude opslag (WKO) voor het hele complex is hier geplaatst. De overige ruimten worden verhuurd en ingericht voor tentoonstellingen.

Nieuw Crooswijk

In 2012 is een deelplan van Nieuw Crooswijk opgeleverd. In totaal gaat het om 144 woningen waarvan een deel in de koopsector en een deel in de huursector. Woonstad heeft 26 sociale huurwoningen aan terugkeerders verhuurd. Daarnaast is begin 2012 de bouw van het zogenaamde Blok B gestart. In dit blok worden in totaal 164 woningen gerealiseerd. Het grootste deel wordt als koopwoning op de markt gebracht. Ook in dit blok gaat Woonstad in 2013 weer sociale huurwoningen aanbieden, in totaal 57 stuks.

In overleg met de bewonerswerkgroep is besloten om alle woningen die nog niet verhuurd waren aan terugkeerders aan te bieden aan de overige bewoners in Nieuw Crooswijk. 69 huishoudens hebben uiteindelijk aan de loting voor de beschikbare woningen meegedaan. Alle beschikbare sociale huurwoningen zijn door middel van deze loting aan de bewoners van Nieuw Crooswijk toegewezen.

Prinses Margrietflat

Woonstad Rotterdam renoveert de Prinses Margrietflat: groot onderhoud wordt gecombineerd met samenvoeging van woningen. In de toekomst biedt het complex daardoor ook plek aan senioren die op zoek zijn naar een grotere woning. De planvorming is in 2012 afgerond, inclusief de noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Met de vertegenwoordiging van de bewoners is overeenstemming bereikt over het sociaal plan bij herhuisvesting. De verbouw start in 2013. Woonstad Rotterdam heeft ervoor gekozen jonge, beginnende architecten een kans te bieden bij de renovatie en organiseerde een openbare ideeënwedstrijd voor jonge architecten. 69 architecten hebben een ontwerp ingediend. Het Weefgebouw van Pieter Sprangers, Stereo Architects uit Rotterdam, bleek het winnende ontwerp.

Wijkeconomie

Alliantie West Kruiskade

Als een van de speerpunten voor de verbetering van het Oude Westen is in maart 2010 de Alliantie West Kruiskade formeel van start gegaan. Na ruim 2,5 jaar zijn de resultaten van de samenwerking tussen gemeente, deelgemeente en Woonstad goed te noemen. De veiligheidsindex voor het Oude Westen is gestegen van 4,1 naar 5,9. Dit is in belangrijke mate het gevolg van de aanpak van de West Kruiskade: de aankoop door Woonstad van zes panden met overlastgevendende horeca, de positieve publiciteit voor de West Kruiskade door de tv-serie 'Het geheim van de West Kruiskade', extra politie-inzet, de investeringen van particuliere ondernemers en van Woonstad in haar bedrijfsruimtes.

Ontwikkelovereenkomst Boulevard Zuid

De Beyerlandselaan is een lange winkelstraat met veel leegstand en een verloederd aanzien. Het gebied moet dringend heringericht worden. Probleem is dat het gros van de winkelpanden in particuliere handen is; het woningbestand van Woonstad ligt achter de winkelpanden. De aannemer die het project gaat uitvoeren, neemt woningen van Woonstad over voor een lage prijs. Woonstad neemt een vast aantal eengezinswoningen van deze aannemer af.

Uitbreiding Kunstenzone Oud-Charlois

Oud-Charlois is een aantrekkelijk gebied voor studenten en kunstenaars, omdat de wijk een relatief groot aanbod aan kleine, betaalbare woningen heeft. Inmiddels zijn 200 kunstenaars/creatief ondernemers op eigen initiatief in de wijk gaan wonen. De concentratie ligt in de driehoek Kunstenzone. Grenzend aan het gebied ligt de Gouwstraat, waar veel bedrijfspanden leegstonden. In die bedrijfsruimtes zijn nu dertien creatief ondernemers gevestigd. De uitbreiding van de Kunstenzone is een manier om de wijk en Zuid aantrekkelijker te maken waardoor mensen er graag willen blijven wonen. De creatief ondernemers brengen een nieuw netwerk mee en maken op die manier het gezicht van de wijk aantrekkelijker.

5 Wonen–Leren–Werken

Financiële onafhankelijkheid is een voorwaarde voor een prettig bestaan, een afgeronde opleiding biedt perspectief op een baan en daarmee financiële onafhankelijkheid. Woonstad Rotterdam draagt hieraan bij door jongeren de kans te bieden om in hun eigen wijk praktijkervaring op te doen of te helpen met de juiste keuze voor een vervolgopleiding. Dat kan op heel veel verschillende manieren. Hieronder een greep uit het gevarieerde aanbod van 2012.

jINC en Benefits for Kids

Woonstad Rotterdam heeft besloten een driejarige samenwerking met jINC en Benefits for Kids aan te gaan. Naast een financiële bijdrage betekent dit dat lokaal ook medewerking wordt verleend aan het organiseren van bijvoorbeeld bliksemstages en/of sollicitatietrainingen. Op deze wijze ondersteunen wij een stadsbreed initiatief dat ten goede komt aan jongeren. Benefit for Kids koppelt kinderen tussen 8 en 14 aan werkende mentoren. Omdat het vaak gaat om kinderen die in onze wijken wonen, krijgen onze medewerkers de kans om hun leefomgeving door een andere bril te zien. jINC helpt jongeren die geen goede positie hebben op de arbeidsmarkt door ze koppelen aan medewerkers van bedrijven die hen coachen.

Praktijkonderwijs in de praktijk

Samen met Zadkine en Albeda zijn woningen met een grote onderhoudsachterstand opgeknapt; deze waren lastig te verhuren of afkomstig uit de particuliere voorraad. MBO- en VMBO-leerlingen van de scholengemeenschappen doen op deze manier ervaring op, leren hun theoretische kennis in praktijk te brengen en met elkaar samen te werken. Het project is een samenwerkingsverband tussen aannemer, gemeente, het onderwijs en Woonstad.

Stagiaires

In het voorjaar hebben vijftien leerlingen van de AKA-opleiding Albeda stage gelopen in Rotterdam-Zuid. De inzet in de eerste weken is met name gericht geweest op werkritme, sociale vaardigheden en houding en gedrag. Vervolgens zijn portieken en bergingsgangen geveerd en hebben de leerlingen geholpen met het aanbrengen van sluitplannen, het leeghalen van binnenterreinen enz. Uiteindelijk hebben tien jongeren hun certificaat behaald. De begeleiding van deze jongeren werd gedaan door huismeesters van Woonstad.

De juiste opleiding voor jongeren

Samen met de wijkpartners werkt Woonstad aan het programma 'Oude Noorden Springplankwijk'. Het doel van dit programma is om de ontwikkeling van jonge wijkbewoners uit het Oude Noorden naar een hoger plan te tillen. Vaak weten jongeren en hun ouders niet wat er allemaal mogelijk is op het gebied van opleidingen en stages. Het gevolg hiervan is dat de schooluitval relatief hoog is en er talent verloren gaat. Eind 2012 is daarom het programma 'Kies Precies' van start gegaan. Het programma helpt jongeren en hun ouders actief om de weg te vinden naar de juiste opleiding. Al op de basisschool kunnen kinderen op 'bliksemstage' gaan bij een bedrijf dat aangesloten is bij het project. De eerste reacties op de stages zijn unaniem positief. Begin 2013 komt er in onze regio een schoolkeuzemarkt, waarbij scholen en bedrijven uit de sectoren haven, zorg en techniek zich kunnen presenteren aan jongeren en hun ouders.

Vakwerf Feijenoord

IkZitopZuid is een beweging van ondernemende mensen die zich sterk maken voor verbetering van het vestigingsklimaat en de sociaaleconomische positie van Rotterdam-Zuid. Woonstad Rotterdam is een samenwerkingsverband aangegaan voor de inzet van jongeren; deze lopen mee met huismeesters en voeren klussen uit in complexen.

De bedrijvigheid in die zone van Rotterdam kenmerkt zich van oudsher door bedrijvigheid op en rond het water: transport, overslag en constructie. Hierin is veel kennis en vakmanschap opgebouwd. Er is sprake van een grote kloof tussen jongeren op Rotterdam-Zuid en het technische bedrijfsleven in de regio. De bedoeling van Vakwerf Feijenoord is om jongeren te interesseren voor vakmanschap in de techniek, waarbij het zowel gaat om het bedenken en maken als om het verkopen en beleven van technisch vakwerk. Zo maakt IkZitopZuid vakwerk in de openbare ruimte en gebouwen weer zichtbaar.

6 Wonen–Zorg–Welzijn

Zorg in de Buurt

In het complex Welschen II kreeg het unieke woon/zorgconcept 'Zorg in de Buurt' gestalte. Eind 2012 waren 39 van de 45 woningen gerealiseerd. We maken onderscheid tussen:

- beschermd wonen – 15 woningen voor (Z)onderdakkers
- begeleid wonen – 15 woningen voor jonge eenoudergezinnen
- kamers met kansen – 15 woningen met 20 plaatsen voor jongeren

Deelnemers aan dit project krijgen huisvesting, begeleiding op locatie en de mogelijkheid om na afloop van het zorgtraject zelfstandig in dezelfde woning te blijven wonen. Er is aansluiting gezocht met bestaande partners in Overschie, waardoor andere inwoners van Overschie ook gebruik kunnen maken van deze faciliteiten. De laatste woningen zullen begin 2013 opgeleverd worden.

7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen op zichzelf staand element in de bedrijfsvoering, maar een manier waarop je dingen doet. Iedereen die betrokken is bij de organisatie – medewerkers, klanten, leveranciers – zal onze overtuiging over duurzaamheid moeten delen om resultaten mogelijk te maken. Dat een duurzame bedrijfsvoering op alle fronten in de organisatie als een vanzelfsprekendheid beschouwd mag worden, is duidelijk. Om onze ambities op het vlak van duurzaamheid – en de mate waarin we erin slagen om die ambities gestalte te geven – zichtbaar te maken, hebben we in 2012 een nulmeting gedaan. Vervolgens is vastgesteld waar de doelen voor de toekomst liggen.

Ambitie

Woonstad wil in 2015 door bewoners en stakeholders beschouwd worden als een duurzame organisatie. Op dit moment hebben we die reputatie nog niet. Om het streven voor alle partijen duidelijk in kaart te brengen, gaan we uit van drie hoofdgebieden: duurzame bedrijfsvoering, duurzaam vastgoed en duurzame wijken. De uitwerking van de hoofdgebieden is tot op detail-niveau in kaart gebracht, waardoor duidelijk is wat ons te doen staat en welke termijn we kunnen verbinden aan onze doelen.

Energiebesparing

Het streven is om in de periode 2009-2019 de CO₂-uitstoot van onze woningen te beperken met 20%. Energielabels voor onze woningen zijn hierbij een hulpmiddel. Het streven is dat uiteindelijk maximaal 5% van onze woningvoorraad een rood label heeft. Op dit moment heeft meer dan 60% al een groen A, B of C-label. Nieuwbouwprojecten worden van tevoren doorgerekend op energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Een aantal recent opgeleverde nieuwbouwprojecten heeft een hogere duurzaamheidsscore dan gevraagd wordt in het bouwbesluit.

Investeringsruimte

Duurzame maatregelen die uiteindelijk voor een besparing zorgen, vragen aanvankelijk om een investering. De termijn waarop een investering zich terugverdient en de besparing die er ten slotte mee bereikt wordt, zijn bepalend bij de besluitvorming hierover. Daarnaast berekent Woonstad een percentage van de kosten van duurzame verbeteringen aan woningen door aan de huurders, omdat zij immers profiteren van beduidend lagere energielasten.

Samenwerking

In 2011 hebben de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties een afspraak ondertekend, waarin de doelstelling om in de periode 1990-2025 een CO₂-reductie van 50% te bereiken uitgewerkt wordt. Per corporatie is vastgesteld wat realistische doelen zijn. De doelen overstijgen de ambities van het eerder ondertekende Aedesconvenant. Om zicht te krijgen op de vorderingen, zorgt de gemeente ervoor dat de corporaties inzicht kunnen krijgen in de gegevens over het energieverbruik in hun woningen.

Warmtenet

Een van de manieren om de uitstoot van CO₂ in Rotterdam omlaag te krijgen, is de toepassing van industriële restwarmte. Overtollige warmte uit het Botlekgebied wordt naar de stad getransporteerd om op die manier een uitgebreid netwerk voor stadsverwarming van energie te voorzien. In een samenwerkingsverband met Woonbron, Havensteder en de gemeente is onderzocht welke projecten we kunnen aansluiten op het warmtenet. Corporaties overleggen daarnaast bij ieder nieuwbouw- of transformatieproject met de energieleverancier in kwestie over de meest duurzame en de meest rendabele manier om het project aan te sluiten op het warmtenet. In een aantal gevallen is hiervoor overleg op strategisch niveau noodzakelijk.

Hoofdstuk 3: Onze klanten

Woonstad Rotterdam richt zich in toenemende mate op kleine huishoudens met een laag of middeninkomen, met name ouderen, jongeren en eenoudergezinnen. Onze bewoners weten dat ze het een en ander van ons mogen verwachten op het gebied van kwaliteit en service. Tegelijkertijd komen ze zelf ook met suggesties voor verbeteringen. Het is een relatie die twee kanten opgaat, wat kenmerkend is voor onze dienstverlening.

1 Prijsbeleid en verhuringen

Woonstad Rotterdam heeft, evenals in voorgaande jaren, ook in 2012 een gematigd en realistisch huurbeleid gevoerd. De jaarlijkse huurverhoging was gelijk aan het inflatiepercentage over 2011 en bedroeg 2,3%. De huur van woningen met een geliberaliseerd huurcontract werd verhoogd met 3,3%.

De EU-richtlijn die vastlegt dat vanaf 2012 ten minste 90% van de woningen met een huur onder de bereikbaarheidsgrens aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085 moet worden toegewezen is geen probleem voor Woonstad Rotterdam.

Verhuringen

Van de 3.288 woningen die we in 2012 verhuurden is 69% verhuurd aan mensen die behoren tot de BBSH-doelgroep¹. Er is in beperkte mate sprake van 'scheefwonen' volgens de definities van het BBSH.

In het kader van de Staatssteunregeling dient per 1 januari 2011 90% van de woningen onder de liberalisatiegrens (€ 664,66) verhuurd te worden aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085. Onderstaande tabel geeft aan dat Woonstad Rotterdam in 2012 aan deze voorwaarde voldeed.

verhuringen volgens EU-regelgeving (in%)	prijsklasse woning (netto huur)
inkomensgroep	≤ € 664,66
<= € 34.085	92%
> € 34.085	7%
niet in bestand / n.v.t. ²	1%
totaal	100%

¹ **BBSH-doelgroep:** eenpersoonshuishoudens ≤ € 22.025; eenpersoonshuishoudens ouderen ≤ € 20.675; twee- of meerpersoonshuishoudens ≤ € 29.900; twee- of meerpersoonshuishoudens ouderen ≤ € 28.225.

overig: eenpersoonshuishoudens > € 22.025; eenpersoonshuishoudens ouderen > € 20.675; twee- of meerpersoonshuishoudens > € 29.900; twee- of meerpersoonshuishoudens ouderen > € 28.225

² verhuurd aan zorgverleners of commerciële partijen

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam 3.288 woningen (6,2% van de totale voorraad van 52.773 woningen) verhuurd aan nieuwe huurders. 36% van deze woningen is via directe bemiddeling verhuurd aan specifieke doelgroepen (o.a. herhuisvestingskandidaten en bijzondere doelgroepen); de overige 64% is geadverteerd op de website van Woonnet Rijnmond, al dan niet met aanvullende voorwaarden zoals Lokaal Maatwerk³, Rotterdamwet en dergelijke. Uiteindelijk is 19% van het aanbod geheel Voorwaardenvrij verhuurd. Zoals vrijwel elk jaar was ook in 2012 de afgesproken 40% in de praktijk niet haalbaar. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door directe bemiddeling, maar voor een belangrijk deel ook door de beperkingen in het kader van de Rotterdamwet (12% van het aantal verhuringen via Woonnet Rijnmond).

categorie	taakstelling	verhuringen	verschil	% van taakstelling
(Z)onder Dak	38	25	-13	
zorg/ex-gedetineerd	108	153	45	
statushouder	51	37	-20	
totaal	197	215	12	106%

	Woonstad Rotterdam		afsprak
	aantal	in %	
totaal verhuringen	3.288		
Pro forma [2] ⁴	566		
verhuringen via Woonnet Rijnmond	2.722	100%	max. 25%
directe bemiddeling	987	36%	max. 15%
Lokaal Maatwerk	258	9%	
huisvestingsvergunning	337	12%	
volkshuisvestelijk gelabeld	550	20%	max. 20%
staatssteunregeling	22	1%	
vrije sector	44	2%	
voorwaardenvrij	524	19%	min. 40%

bron: databestanden Woonstad Rotterdam en Woonnet Rijnmond met de verhuurde woningen in 2012

³ 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. Ook deze voorwaarden vallen onder het Lokaal Maatwerk.

⁴ 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.

Bijzondere Doelgroepen

Woonstad Rotterdam zet zich in voor de huisvesting van kwetsbare huishoudens. Een deel daarvan is niet in staat om via het aanbodmodel zelfstandig een woning te zoeken. Die 'bijzondere doelgroepen' bieden we bijzondere woonvormen, huisvesting via directe bemiddeling, al dan niet met bijzondere huurovereenkomsten en begeleiding door zorginstellingen. De jaarlijkse taakstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen is voor bijna 95% gehaald.

In de loop van 2012 heeft Woonstad besloten om te stoppen met Flexibel Wonen. Deze organisatie verzorgde de bemiddeling voor en het woontoezicht op bijzondere doelgroepen voor Havensteder en Woonstad Rotterdam. Woonstad gaat de taken rondom het huisvesten van bijzondere doelgroepen vanaf 2013 zelf uitvoeren. Woontoezicht vervangen we door extra aandacht op maat en goede afspraken met de begeleidende zorgaanbieders. In 2012 zijn met zorgaanbieders werkafspraken gemaakt en is er een samenwerkingsovereenkomst volgens stedelijk model afgesloten. De afspraken betreffen onder andere de wijze waarop de woningen aangeboden worden. Beschikbare woningen geven we rechtstreeks door aan de zorgaanbieders met wie we samenwerken, zodat die zelf kunnen bepalen wie ervoor in aanmerking komt. Om de medewerkers van Woonstad wegwijs te maken in de nieuwe procedure is er in 2012 een aantal trainingen gegeven. De overgang naar het nieuwe systeem is probleemloos verlopen, zo blijkt uit de eerste ervaringen in 2013.

Huisvesting Arbeidsmigranten

Woonstad heeft afspraken met de gemeente over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De inzet in 2012 was om 100 migranten onderdak te bezorgen, dat is niet gelukt. Er bleek slechts een beperkt aantal geschikte woningen (7) beschikbaar voor deze groep. Voor Woonstad ligt de prioriteit bij andere bijzondere doelgroepen dan arbeidsmigranten, tenzij het beschikbaar stellen van woningen een bijdrage levert aan het oplossen van problemen in de wijk. Dit speelde bijvoorbeeld bij overlastproblemen in Tarwewijk die werden veroorzaakt door ongeschikte huisvesting van arbeidsmigranten.

2 Experimenten woonruimteverdeling

De match vinden tussen de ideale kandidaat en de ideale woning is een traag proces, de kandidatenlijst is over het algemeen te lang. Woonstad wil daarom van *woonruimteverdeling* naar *woonruimtebemiddeling* en heeft in 2012 enkele experimenten uitgevoerd. In de eerste plaats bij de Touwslagerflat. De bestemming van dit complex veranderde van ouderen naar jongeren; de doelgroep werd hier via een social media campagne op gewezen. Zo zijn de juiste kandidaten aangesproken, waardoor woningen snel verhuurd werden.

Verder is er geëxperimenteerd met leefstijlonderzoek. Aan de hand van gesprekken met klanten werd vastgesteld of ze op basis van hun leefstijl geschikt waren voor de wijk waar ze op reageerden. Er zijn natuurlijk uiteenlopende manieren om een beeld te krijgen van iemands leefstijl. Woonstadmedewerkers zijn uitgebreid getraind om de juiste criteria te hanteren en om op die manier een uniforme staalkaart van leefstijlen samen te stellen. In de loop van 2013 wordt bepaald of werken met leefstijlen een geschikte werkwijze is voor woonruimtebemiddeling.

Service nieuwe klanten

Uit een klanttevredenheidsonderzoek bleek dat nieuwe huurders niet altijd tevreden waren over het verhuurproces. In 2012 heeft een pilot plaatsgevonden onder nieuwe huurders in de regio Noord/Oost. Nadat ze verhuisd zijn naar hun nieuwe woning, maken we een afspraak voor een bezoek bij hen thuis, of regelen we – als de klant dat liever heeft – een telefonische afspraak. We nemen dan een vragenlijst door, onder andere om te kijken of zaken die betrekking hebben op de woning allemaal in orde zijn. We vragen ook aan de huurders of ze al kennis gemaakt hebben met de burens. Zo krijgen we namelijk een indruk van de mate waarin de klanten tevreden zijn over hun nieuwe omgeving. In het derde kwartaal zag de regio Noord/Oost door deze benadering haar rapportcijfer stijgen naar een 7,6.

3 Woonoverlast

Woonstad Rotterdam kreeg in 2012 ruim 4000 meldingen van bewoners over woonoverlast, van kleine irritaties tot ernstige klachten. We hebben in een beleidskader vastgelegd wat onze visie en uitgangspunten bij de aanpak van woonoverlast zijn. Met andere corporaties en de gemeente samen hebben we het instrument screening van potentiële huurders geëvalueerd. Op verzoek van de gemeente hebben we met de andere corporaties nadere afspraken gemaakt om te komen tot een heldere en eenduidige registratie en monitoring.

woonoverlast in 2012	aantal meldingen
vervuiling	2.052
geluidsoverlast	1.015
burenruzie	266
agressie	82
vandalisme	93
oneigenlijk gebruik algemene ruimte	451
onderhuur	101
bedrijfsmatig gebruik woning	104
drugshandel/hennepkwekerij	86
totaal	4.250

4 Woonfraude

In 2012 zijn 70 woningen/huishoudens bezocht waarvan er nu nog 20 zaken lopen en 15 zaken tot opzegging van de huur hebben geleid. Bij 35 huishoudens was niets aan de hand.

5 Huisuitzettingen

Ook in 2012 zet de tendens door dat meer huurders problemen ervaren bij het betalen van hun huur. Woonstad Rotterdam streeft ernaar het aantal zo beperkt mogelijk te houden, bijvoorbeeld door huurders zo snel mogelijk te attenderen op een huurachterstand. Het aantal huisuitzettingen op last van de kantonrechter in 2012 bedroeg 377: 6 huurders werden uit hun woning gezet in verband met overlast, 20 in verband met woonfraude. Voor 351 gevallen geldt dat er vaak sprake is van een combinatie van huurschuld, overlast en/of fraude. Het cijfer 351 is beïnvloed door slepende zaken uit 2011 die pas in 2012 tot een einde gebracht werden. Woonstad werkt continu aan verbetering van processen, zo verbeteren wij in 2013 de wijze van administreren van huisuitzettingen waardoor een nauwkeurige differentiatie in de cijfers mogelijk wordt.

6 Contacten met klanten

In 2012 is het Klantcontactcenter begonnen met de inzet van nieuwe media voor klantcontacten. Op die manier kunnen we onze bereikbaarheid verbeteren en klanten sneller en gericht van dienst zijn. Dit wordt het komende jaar voortgezet met als doel: minder (herhaal)telefoontjes, kortere wachttijden en meer tevreden klanten. In 2012 heeft het Klantcontactcenter nog 290.000 telefoontjes en 35.000 postberichten verwerkt. Onze bewoners kunnen ook terecht bij onze balies en op ons internet.

7 Meten is weten

Klanttevredenheid dienstverlening meetcyclus

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam de klanttevredenheid over de dienstverlening gemeten. Het leverde de onderstaande cijfers op:

▪ een woning huren	7,4
▪ een woning verlaten	7,4
▪ een woning kopen	7,6
▪ een bedrijfsruimte huren	6,6
▪ het afhandelen van reparatieverzoeken	7,0
▪ het uitvoeren van planmatig onderhoud	6,9

Voor alle processen geldt dat er minimaal een 7 gescoord dient te worden.

Enquête

De Woonstadenquête vraagt klanten naar hun leefstijl, woonvoorkeur en toekomstplannen. De enquête werkt met beelden zodat iedereen er goed mee uit de voeten kan. Er blijft ruimte voor verbetering, zodat we nog beter met hun wensen om kunnen gaan. De jaarplandoelstelling was het bereiken van 2500 ingevulde vragenlijsten, in 2012 hebben we 2600 ingevulde lijsten retour gekregen.

8 **Bedrijfshuisvesting**

Woonstad Rotterdam heeft meer dan 1.500 bedrijfsruimten in bezit. Het beheer van deze bedrijfsruimten is erop gericht om de huuropbrengst te optimaliseren en de invulling van bedrijfsruimten aan te laten sluiten op de wijkvisies van de verschillende wijken in Rotterdam. Ook in deze markt liet de crisis zich gelden. Leegstanden zijn verder opgelopen en het vergt veel energie om bedrijfsruimten aan de juiste partij op de juiste plek verhuurd te krijgen.

Toch zijn er in 2012 goede prestaties behaald. Woonstad heeft een lagere leegstand dan de Rotterdamse markt in zowel de winkel- als kantorenmarkt. We hebben dit te danken aan onze flexibele verhuurmogelijkheden en de gebiedsgebonden marketing in het afgelopen jaar.

Daarnaast spelen we samen met partners in op de groeiende markt van ZZP-ers door verhuur per bureau mogelijk te maken. De eerste initiatieven op dit vlak zijn in het tweede halfjaar opgepakt. Begin 2013 beschikt Woonstad over een tiental locaties waar ZZP-ers kunnen huren.

Hoofdstuk 4: Onze organisatie

In 2011 hebben wij onze ondernemingsstrategie vernieuwd, in 2012 volgde de vertaalslag naar een concreet programma waar een reorganisatie en bezuinigingen onderdeel van uitmaakten. Deze hebben wij in 2012 voortvarend opgepakt: in 2013 ging de vernieuwde organisatie van start. 2012 heeft veel inzet en energie gevraagd van alle betrokken medewerkers. We kunnen terugkijken op een bevlogen jaar en kunnen vaststellen dat onze inzet en energie zich geloond hebben. De reorganisatie is goed verlopen.

1 Slim Organiseren

In 2012 hebben wij zorgvuldig gekeken hoe de organisatie de vernieuwde ondernemingsstrategie kon uitvoeren. Ons uitgangspunt daarbij was dat wij minder kosten wilden maken, maar ook dat we efficiënter en doelgerichter wilden werken, onder andere door een betere balans aan te brengen tussen primaire proces en ondersteunende functies. Ons streven was om de algemene kosten met 15% terug te brengen en het vrijgekomen budget te reserveren voor extra onderhoud. In het voorjaar van 2012 hebben wij het besluit genomen om de vijf regiokantoren terug te brengen tot drie om het aantal ondersteunende (staf)functies te verminderen, om een aantal processen rechtstreeks onder de aansturing van de regiokantoren te brengen en om het aantal fte's terug te brengen tot 480. Wij hebben ervoor gekozen de doorlooptijd van de reorganisatie zo kort mogelijk te houden, zodat wij snel weer alle tijd en aandacht aan de reguliere processen konden besteden. Op 2 januari 2013 startte de vernieuwde organisatie.

De reorganisatie is snel en met veel betrokkenheid uitgevoerd; medewerkers zijn gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden via intranet en tijdens bijeenkomsten. Het sociaal plan dat begin 2012 was afgesloten met de vakbonden, vormde het uitgangspunt voor het plaatsings-traject. De samenwerking met vakbonden en ondernemingsraad is van begin tot eind naar tevredenheid verlopen. Zo heeft de ondernemingsraad in augustus 2012 zijn mening gegeven over het personeelsplaatsingsplan dat leidde tot het gedwongen vertrek van 37 medewerkers in vaste dienst. Samen met natuurlijk verloop en beëindiging van tijdelijke contracten leverde dat in totaal 80 fte op.

Slim informatiseren

De reorganisatie had grootscheepse gevolgen voor onze automatisering. Omdat veel mensen veranderden van plaats en/of functie, had dit ook consequenties voor de inrichting van ons systeem en de koppeling van mensen aan functie en aan wijk. Wij hebben eerst een ontwerp gemaakt van de nieuwe systeem-inrichting; de feitelijke migratie vond plaats voor de jaarwisseling. 3,5 Kilometer papieren huurdersdossiers zijn omgezet naar digitale bestanden die op een logische en inzichtelijke manier toegankelijk zijn voor onze medewerkers en uiteindelijk voor onze bewoners. De vertrouwelijkheid voor bewoners is gewaarborgd gebleven.

Huisvesting

Slim Organiseren had ook consequenties voor de huisvesting van alle medewerkers. In 2013 waren nog maar drie regiokantoren nodig, voor ondersteunende afdelingen werd gezocht naar een manier om deze zo efficiënt mogelijk te huisvesten. In 2012 hebben verschillende verhuisbewegingen plaatsgevonden die ertoe hebben geleid dat eind 2012 alle medewerkers voorzien waren van een (flexibele) werkplek. Bewoners zijn op meerdere manieren op de hoogte gesteld van het feit dat zij vanaf 2 januari 2013 in drie regiokantoren terecht konden. Omdat dossiers gedigitaliseerd zijn, kunnen zij met hun vragen tegenwoordig een willekeurig regiokantoor binnenstappen.

2 Grip op Processen

Woonstad Rotterdam is vorig jaar gestart met het project Grip op Processen. Met dit project willen wij vier zaken voor elkaar krijgen: de klantwaarde verhogen, onze processen zo efficiënt en effectief mogelijk inrichten, een lerende organisatie creëren en grip krijgen op risico's. In 2012 zijn we aan de slag gegaan met vier op de klant gerichte processen: Verhuur, Incasso, Onderhoud en Inkoop. In deze processen zijn we op zoek gegaan naar mogelijkheden om de klantwaarde te verhogen door onze dienstverlening te verbeteren, betere prestaties te leveren en kosten te reduceren. De eerste stap die we hebben gezet is dat we de processen hebben geanalyseerd en herontworpen met behulp van de LEAN-methode. Daarna zijn we gestart met de implementatie van de verbeterde processen. Deze implementatie ronden we in 2013 af; daarna blijven we continu verbeteren.

In alle stappen die we zetten, maken wij gebruik van de kennis en expertise van onze eigen mensen. Zij kennen de processen door en door, zij weten waar de overlap en samenhang met andere processen zit, zij weten waar kansen tot verbetering zitten. In 'pressurecookers' hebben zij hun kennis gedeeld en kritisch gekeken naar de processen.

3 Personeelsbeleid

Sociaal plan

De reorganisatie was voor HR het belangrijkste thema van 2012. Elf kwartiermakers kregen de opdracht om ieder een organisatieonderdeel op papier vorm te geven. Daarna werden – eveneens op een uniforme manier – functieomschrijvingen gemaakt en gewogen en medewerkers op functies geplaatst. De hele procedure is door de ondernemingsraad gecontroleerd en goedgekeurd.

In december was de herplaatsing van alle medewerkers een feit. Het sociaal plan, dat het resultaat was van onderhandelingen met de vakbond en getoetst is door een externe bezwarencommissie, hield rekening met de juiste verhouding tussen jong en oud, een beter beschermde rechtspositie van mensen van 60 jaar en ouder en een goede bezwaarprocedure. De medewerkers die bezwaar maakten tegen hun herplaatsing, zijn door de externe bezwarencommissie gehoord. In drie gevallen zijn de bezwaren gehonoreerd en kregen de medewerkers een andere plek.

Verzuim onder de 4,5%

Als organisatie streven we naar een ziekteverzuimpercentage dat onder de 4,5% ligt. In 8 van de 12 maanden is dat gelukt. In september hadden we zelfs een ziekteverzuimpercentage van 3,5%. Het gemiddelde cijfer in 2012 was 4,27%. Dat was het resultaat van een actieve en daadkrachtige aanpak van ziekteverzuim door medewerkers, leidinggevenden, de bedrijfsarts en de afdeling HR. Een positieve trend is dat medewerkers en leidinggevenden de bedrijfsarts preventief benaderen met de vraag om praktische informatie over een gezonde leefstijl en vitaliteit. Op deze manier kan uitval door ziekte worden verminderd of zelfs voorkomen.

Trainingen

Woonstad Rotterdam biedt haar medewerkers trainingen aan op diverse vlakken. Zij kunnen juridische of technische kennis vergroten, woonfraude leren herkennen maar zich ook inschrijven voor vaardigheidstrainingen, onder omgaan met agressie of psychiatrische bewoners. De behoefte aan trainingen wordt jaarlijks bepaald en daarna vertaald naar een concreet trainingsprogramma. In 2012 heeft Woonstad Rotterdam € 77.000 besteed aan trainingen. Naast deze trainingen zijn er ook nog individuele opleidingen geweest, trainingen in het kader van het Nieuwe Werken en een MD-programma. De totale studiekosten bedroegen € 1.120.000.

Trainees en stagiaires

Begin april zijn zeven enthousiaste jonge professionals begonnen aan het traineeship Woon-talent, een samenwerkingsverband van Havensteder en Woonstad Rotterdam. In 1½ jaar tijd werken ze op drie verschillende afdelingen zelfstandig aan projecten en ondersteunen ze collega's om zo veel mogelijk facetten van de corporatiebranche te leren kennen. In 2013 hebben 38 scholieren en studenten stage gelopen bij Woonstad Rotterdam. De stages varieerden van het opknappen van een woning tot het maken van een doelgroepenanalyse.

Agressietrainingen

Zo nu en dan hebben onze medewerkers te maken met agressie. Het is voor hen belangrijk om opgewassen te zijn tegen deze praktijk. In 2012 hebben we waar het nodig was in de organisatie agressietrainingen gegeven aan medewerkers. Ook de ondernemingsraad houdt zich bezig met dit thema en volgt de ontwikkelingen op de voet.

Beoordelingssysteem

Eens per jaar worden alle medewerkers beoordeeld. We werken met een startgesprek, een voortgangsgesprek en een beoordeling. Om voor objectieve resultaten te zorgen, is in 2012 de basis gelegd voor een geautomatiseerd beoordelingssysteem. Hierdoor kunnen we niet alleen de resultaatgebieden beoordelen, maar ook de mate waarin iemand voldoet aan de competenties die van hem of haar verwacht worden. De scores van dit systeem bepalen uiteindelijk de beoordeling.

4 Reputatie

In 2012 heeft een grote groep stakeholders meegewerkt aan het reputatieonderzoek van Woonstad Rotterdam. Uit dit onderzoek bleek dat de mening van professionele stakeholders in een periode van twee jaar niet gewijzigd is: zij waarderen ons nog steeds met een 7. De mening van de gemiddelde Rotterdammer is licht gestegen, met name de zichtbaarheid en naamsbekendheid van Woonstad Rotterdam zijn toegenomen. Campagnes voor verkoop, zichtbare deelname aan Rotterdamse evenementen als Wednesdaynight Skate en Roparun en toenemend gebruik van Twitter hebben daaraan bijgedragen. Onze reputatie bij eigen huurders is helaas licht gedaald. Vermoeden is dat hun mening beïnvloed wordt door de (negatieve) publieke opinie over de sector in zijn geheel.

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam een inspiratiebijeenkomst georganiseerd over de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse Spangen. De bijeenkomst trok 150 belangstellenden en was een groot succes. De MKBA is van meerdere kanten belicht; belangstellenden zijn bovendien rondgeleid in de wijk waar het allemaal om ging: Spangen.

In 2012 heeft Woonstad Rotterdam veel contact gehad met nieuwsmedia. Deze hadden aan de ene kant te maken met zaken die op lokaal niveau speelden over renovatie, gewonnen prijzen of herstructurering, aan de andere kant kreeg Woonstad vragen over Vestia, asbest, toename aantal huisuitzettingen, verhuurdersheffing en het kabinetsbeleid. De geslaagde renovatie van ons monument Justus van Effen heeft geleid tot veel pers aandacht en meerdere artikelen in vakbladen.

Hoofdstuk 5: Governance

Woonstad Rotterdam houdt zich aan de governance-richtlijnen, omdat wij er waarde aan hechten dat de organisatie transparant opereert. Onze stakeholders informeren wij regelmatig over ons reilen en zeilen, wij betrekken hen bovendien regelmatig in discussiebijeenkomsten bij onze beleidsontwikkeling.

1 Bestuur

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.

De samenstelling van de Raad van Bestuur is begin 2012 gewijzigd. Mevrouw De Bruyn heeft haar vicevoorzitterschap per 31 december beëindigd. Na haar vertrek is de heer Feenstra per 1 januari 2012 in dienst getreden als lid van de Raad van Bestuur.

De portefeuillevverdeling tussen beide bestuurders is als volgt:

- *mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter*
Haar portefeuille omvat Corporate Strategie, Verhuur en Beheer, Ontwikkeling Vastgoed, Reputatie en Communicatie, Bedrijfshuisvesting en Aan- en Verkoop.
- *de heer drs. R.J. Feenstra RA (1959), lid*
Zijn portefeuille omvat Finance, Vastgoedsturing, Informatisering en Automatisering, Human Resources en Facilitaire Zaken.

Mevrouw Molenaar is lid van het Algemeen Bestuur Aedes, van de Vrienden van Mikumi en van de Raad van Commissarissen BDR Thermea. In het laatste geval zijn met de Raad van Commissarissen afspraken gemaakt om eventuele belangenverstrengeling te voorkomen.

De heer Feenstra vervulde geen nevenfuncties.

2 Overleg met de Ondernemingsraad

Onderdeel van goed bestuur is het overleg met de Ondernemingsraad. De relatie tussen werkgever (RvB) en werknemersvertegenwoordiging is geregeld in de Wet op de Ondernemingsraden. Specifiek voor Woonstad is deze op onderdelen verder uitgewerkt in het 'Convenant medezeggenschap Woonstad Rotterdam 2010-2013'.

Met de Ondernemingsraad is acht maal formeel overlegd. De OR is meerdere malen om advies gevraagd over besluiten inzake de organisatie, formatie, plaatsingen en huisvesting (Slim Organiseren). Daarnaast is om instemming en/of advies gevraagd over diverse besluiten inzake arbeidsvoorwaarden en beoordelingen.

3 Compliance

Onderdeel van goed bestuur is de zorg voor naleving van in- en externe wet- en regelgeving. Controle vormt hierin een belangrijk onderdeel: aan de ene kant door externe toezichthouders, aan de andere kant via interne controle. Belangrijk in dit kader is het werk van de afdeling Interne Audit. Deze controleert de bedrijfsvoering, stelt vast of we processen correct uitvoeren en in welke mate verdere professionalisering mogelijk is. Interne Audit rapporteert aan het bestuur en dat bespreekt rapportages met het MT, waarna op basis van door Interne Audit aangeleverde feiten actie ondernomen wordt.

De compliance - en controlprocedure is verder aangescherpt om te bewerkstelligen dat Woonstad voldoet aan alle voorschriften op het gebied van wet- en regelgeving. De compliance-functie is opnieuw belegd in de organisatie: bij Juridische Zaken en bij Finance & Control.

4 Overleg met klanten en stakeholders

Participatie

Onze visie op participatie staat in de sector volop in de belangstelling. In 2012 wonnen wij de KWH-i-Opener voor ons participatiemodel. Sinds dat moment is er geen gebrek aan aandacht. Dat betekent dat onze resultaten op dit gebied nauwlettend gevolgd worden. De participatiemonitor die we in 2012 opgezet hebben, geeft inzicht in onze prestaties op wijk- en buurtniveau. Kern in de nieuwe aanpak is dat we op organisatieniveau op vaste momenten in het jaar spreken met de Klantenraad en dat we in de wijken op buurt- en complexniveau gestructureerd en flexibel overleg hebben met bewoners. We zetten onze overleggen met vertegenwoordigers uit wijken en complexen voort, maar proberen een meer diverse groep te betrekken bij ontwikkelingen in de wijken.

Klantenraad

De Klantenraad was in 2012 voor het eerst volledig operationeel. De raad opereert zelfstandig en fungeert als een volwaardige sparringpartner voor de organisatie; de raad heeft onderwerpen verdeeld over werkgroepen die ondersteund worden door Woonstad. Er is veel gesproken over de basisdienstverlening; de Klantenraad blijft scherp toezien op de manier waarop Woonstad haar beheertaak uitvoert en met name op de mate van gemak of ongemak die dat oplevert voor huurders. Op initiatief van de Klantenraad is er in 2013 een symposium over doorstroming binnen het woningcontingent.

De raad bestond in 2012 uit 15 leden; deze zijn in 2011 na een wervingsactie – op basis van profielen – onder alle huurders van Woonstad zijn aangesteld. Leden van de raad besteden gemiddeld zo'n twintig uur per maand aan hun raadswork en nemen hun opgave serieus. Een bewijs hiervan is dat de leden in staat zijn om hun eigen omgeving en hun eigen belangen los te zien van algemeen belang. De raad mag nog iets groter worden, maar het aantal is minder relevant dan de kwaliteit en inzet. Voor de aanvulling van de raad geldt: we willen jong, we willen diversiteit en we willen Zuid.

In anderhalf jaar tijd heeft de Klantenraad zich ontwikkeld tot een volwaardige gesprekspartner met een eigen jaarplan. Het jaarplan geeft de leden de gelegenheid om te reageren op het beleid van Woonstad en om aandacht te vragen voor de dingen die ze zelf belangrijk vinden. Tijdens een participatiedag, eind 2012, hebben bestuursvoorzitter Maria Molenaar en regiodirecteur Jenny Vermeeren volmondig bevestigd dat de Klantenraad een niet te negeren component is in de organisatiestructuur van Woonstad.

Stakeholders

Woonstad Rotterdam hecht aan goede contacten met haar stakeholders. Om die reden spreken bestuurders, directeuren en programmamanagers regelmatig met hun gesprekspartners bij gemeente en deelgemeente. Om die reden heeft Woonstad acties meegedacht op landelijk en lokaal niveau over oplossingen voor Rotterdam Zuid en voor Vestia. Wij houden stakeholders op de hoogte via persoonlijke gesprekken, brieven, ons internet, twitter en een digitale stakeholdersnieuwsbrief.

5 Integriteit

In 2012 hebben alle medewerkers van Woonstad de integriteitscode ondertekend. Er was sprake van twee integriteitsincidenten die hebben geleid tot het ontslag van twee medewerkers. Verder zijn in het afgelopen jaar twee nieuwe externe vertrouwenspersonen benoemd.

6 Risicomanagement

Op basis van de risico's die Woonstad redelijkerwijs wil lopen, heeft het bestuur een risico-bereidheid geformuleerd aan de hand waarvan risico's en kansen afgewogen kunnen worden. Deze risicobereidheid – of 'risk appetite' – bij Woonstad is vrij laag, Woonstad onderneemt tenslotte met maatschappelijk vermogen. We realiseren ons echter dat zonder het zorgvuldig en evenwichtig nemen van risico's het niet mogelijk is om een maatschappelijke onderneming te leiden. We staan in principe behoudend tegenover het nemen van risico's en zijn enthousiast in het zoeken van beheersmaatregelen.

Het bestuur van Woonstad heeft in 2012 periodiek externe en interne risico's beoordeeld; hiervan is op hoofdlijnen verslag gedaan. Er kunnen echter omstandigheden zijn waarin zich niet geïdentificeerde risico's voordoen of risico's waarvan de impact groter blijkt dan was ingeschat. De corporatiesector acteert in een omgeving met een steeds groter wordende dynamiek en onzekerheid, waardoor wij eerder bloot gesteld worden aan risico's die buiten de eigen invloedssfeer liggen, zoals een economische recessie of kabinetsbeleid. Zaken waarop wij weinig tot geen invloed kunnen uitoefenen.

Interne risico's

De Governance Code bepaalt dat voor de interne risico's in de organisatie een risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn. In het jaarverslag wordt onderbouwd verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is. Deze 'in control statement' (verklaring interne beheersing) heeft betrekking op zowel het interne risicobeheersingssysteem als op het controlesysteem. Deze verklaring sluit deze paragraaf af.

Het bestuur van Woonstad is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Deze systemen beogen een optimale beheersing van interne en externe risico's, maar kunnen nooit absolute zekerheid bieden dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd of dat materiële risico's en de impact daarvan niet optreden. Onder verantwoordelijkheid van het bestuur ziet de afdeling Finance & Control toe op de bewaking van de interne beheersmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem van Woonstad. Verder rapporteren zowel de externe accountant als de Interne Audit Dienst (IAD) aan de Auditcommissie over de werking van de interne beheersmaatregelen en het interne risicobeheersings- en controlesysteem.

Resultaten

Het management van Woonstad heeft in 2012 een diepgravende en uitgebreide inventarisatie van interne en externe strategische risico's uitgevoerd. Dit zijn de risico's met een hoge kans en impact op de strategie van Woonstad. De meeste risico's houden verband met de huidige economische situatie en politieke onzekerheid ten aanzien van onze sector. Het specifiek bepalen van het strategisch risicoprofiel is een volgende stap in de verankering van een systeem van risicomanagement. Hierin worden de belangrijkste risico's vermeld. Strategisch risicomanagement richt zich op de beheersing van risico's die van invloed zijn op het behalen van de strategische doelstellingen van een organisatie, door deze risico's expliciet te maken en te koppelen aan effectieve beheersmaatregelen. Vervolgacties die doorlopen in 2013 zijn onder meer een verdiepingsslag naar operationele kernprocessen (via bijv. risicoregisters), de uitwerking van beheersmaatregelen en het verder optimaliseren van de planning- en controlcyclus.

Het afgelopen jaar zijn er, afgezien van het risicoprofiel, al de nodige stappen gezet ter versterking van het risicomanagement. Zo bevatten de kwartaalrapportages en alle 'management-letters' van de bedrijfsonderdelen een risicoparagraaf en is er een risicomatrix voor vastgoed-investeringsbesluiten ontwikkeld. Verder maakt risicomanagement integraal deel uit van de nieuwe ondernemingsstrategie, deze bouwt op de lage risicobereidheid bij Woonstad. De in 2012 bereikte resultaten en de geplande vervolgstappen zijn besproken met de Auditcommissie.

Externe risico's

De belangrijkste risico's – met de hoogste kans en impact – kunnen als volgt worden opgesomd. Ook de belangrijkste beheersmaatregelen worden genoemd.

Economie

De economie krimpt en de werkloosheid neemt toe. Niettemin heeft de haven van Rotterdam een topjaar achter de rug. De koopkrachtontwikkeling is voor onze doelgroep negatief, wat kan leiden tot meer incassoproblemen. Woonstad heeft daarom het incassobeleid en de incasso-organisatie aangepast.

Huizenmarkt

De huizenmarkt zit op slot. De vraagprijzen staan onder druk. Dit heeft een negatief effect op de verkoopresultaten. Banken zijn voorzichtig in de hypotheekfinanciering en trekken zich terug uit de hypotheekmarkt voor verkopen onder voorwaarden. De vraag naar duurdere huurwoningen stijgt. Hierdoor staat ook ons verkoopprogramma onder druk. Omdat de opbrengsten van onze verkoop dienen ter financiering van een deel van onze investeringen, is dat een risico. Maatregelen om de cashflow op peil te houden, zoals kostenreductie, een kritische analyse en een daaruit voortvloeiende reductie van het investeringsprogramma, zijn intussen genomen.

Politiek en regelgeving

Er is momenteel onduidelijkheid over de nieuwe te verwachten wet- en regelgeving. De minister komt in het voorjaar 2013 met een 'novelle' over het woningbeleid die daarna zal worden omgezet in wet- en regelgeving. De administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB bezit (staatssteundossier) is uitgesteld naar 1 januari 2015. Duidelijkheid zal naar verwachting in 2013 komen. Pas dan kan het beleid worden aangepast.

Toezicht

CFV en WSW hebben aanvullende richtlijnen uitgebracht met betrekking tot de verwerking van de marktontwikkeling, verhuurdersheffing, saneringsbijdrage en het 'eigen middelen beleid'. Daarnaast hebben beide organen aangegeven dat ze scherper gaan monitoren op de realisatie van prognostische informatie en consistentie van begrotingscijfers binnen de exploitatie. Woonstad heeft zijn meerjarenbegroting op de nieuwe richtlijnen aangepast.

Werkende Wijken

Woonstad werkt aan 'werkende wijken' in Rotterdam. De demografische samenstelling van de gemeente is divers, wat specifieke eisen stelt aan onze woningvoorraad. Het risico is dat de woningvoorraad niet met de vraag overeenkomt. Daarom wordt portefeuillemanagement actief ingezet.

Interne beheersing

In 2012 hebben wij uit hoofde van onze verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Woonstad geanalyseerd en beoordeeld. De aanwezigheid en effectiviteit van de geïmplementeerde systemen en interne beheersingsmaatregelen bieden geen garantie dat de doelstellingen van Woonstad worden gehaald. Evenmin kunnen de geïmplementeerde systemen en interne beheersingsmaatregelen de garantie bieden dat menselijke fouten, onvoorziene omstandigheden, materieel onjuiste verklaringen, verlies, fraude en schending van wetten en voorschriften volledig worden voorkomen. De genoemde systemen voor interne risico-beheersing en controle hierop zijn naar opzet en werking geëvalueerd en geoptimaliseerd.

Uitgaande van het hierboven geschetste risicoprofiel en de opzet en werking van de hierop afgestemde interne beheersingsmaatregelen, en rekening houdend met de genoemde beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Woonstad voldoende inzicht heeft in de mate waarin de operationele volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen zijn gerealiseerd
- Woonstad zich houdt aan de bestaande wet- en regelgeving
- de interne en externe financiële rapportages van Woonstad betrouwbaar zijn
- geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goed-gekeurde beleid

Hoofdstuk 6: Financiën

Inleiding

Eind 2011 hebben wij de vernieuwde ondernemingsstrategie '2012-2015' vastgesteld. Een van de doelstellingen hierin is dat wij een financieel sterke corporatie willen zijn met een structureel positief exploitatieresultaat, een positieve operationele kasstroom en een solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde van ten minste 20%. Het eerste jaar van onze strategie, 2012, stond in het teken van economische tegenspoed, politieke onzekerheid en discussie over het werkdomein van de woningcorporatie. Intern stond de uitvoering van onze strategie centraal die het nodig maakte klantgerichter, effectiever en efficiënter te gaan werken. Hiertoe hebben we ons gefocust op zowel 'het werk' (de processen) als de organisatie. Dit heeft ultimo 2012 geleid tot een goede, efficiënte organisatie met een nieuwe structuur.

Woonstad heeft als vastgoedonderneming direct te maken met de vastgoedcrisis, de financiële crisis en de economische crisis.

- De vastgoedcrisis is er de oorzaak van dat we ons bezit moeilijker kunnen verkopen, zodat onze reserves niet in cash kunnen worden omgezet. Dit heeft ondermeer geleid tot bijstelling van onze meerjarenverkoopprognose, onderzoek naar alternatieve verkoopmogelijkheden en betere fasering van investeringen
- De financiële crisis zorgt ervoor dat externe financiering moeilijker en duurder wordt. We hebben hierop geanticipeerd door in 2012 ruim 157 miljoen aan leningen aan te trekken tegen een gemiddelde gewogen rente van 3,77%. Met deze nieuwe leningen en met stortingen in 2012, 2013 en 2014 zijn alle eindaflossingen 2013 en 2014 (vooruit) geherfinancierd en is de verwachte resterende financieringsbehoefte tot eind 2013 afgedekt.
- De economische crisis maakt dat de betalingsachterstanden van onze klanten toenemen en er meer geïnvesteerd moet worden in leefbaarheid in de wijk. Om de huurachterstanden verder terug te dringen is in de nieuwe organisatiestructuur een gecentreerde afdeling 'Incasso' geformeerd en zijn de processen herontworpen. In het kader van de leefbaarheid heeft Woonstad in 2012 nadrukkelijk benoemd dat wij een corporatie van 'werkende wijken' zijn en dat onze activiteiten en investeringen daarop gericht zijn en blijven.

Om onze middelen maximaal in te kunnen blijven zetten voor onze maatschappelijke doelstellingen zijn inzicht in ons werkelijke vermogen en kaderstelling voor onze minimale rendementen onontbeerlijk. In dit kader is in 2012 waardestelling geïntroduceerd. Startpunt daarbij was de keuze voor waardering van ons vastgoed in de jaarrekening. In het kader van de invoering van 'Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' is in december 2011 door de Raad van Commissarissen het bestuursbesluit goedgekeurd om de portefeuille Onroerende Zaken in Exploitatie van Woonstad met ingang van de jaarrekening 2012 te waarderen conform de actuele waarde conform hoofdstuk 213 Vastgoedbeleggingen (RJ 645 209). Dit geldt zowel voor de portefeuille Commercieel Bezit in Exploitatie, alsook voor de portefeuille Sociaal Vastgoed. De overgang van de waardering in 2011 (historische kostprijs) naar actuele waarde heeft grote gevolgen voor het door ons in deze jaarrekening gepresenteerde vermogen en resultaat. Wij lichten de gevolgen hierna nader toe.

1 Stelselwijziging RJ 645

Begin 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving de nieuwe Richtlijn 645 (RJ 645) uitgebracht. Deze Richtlijn is verplicht van toepassing op verslagjaar 2012. De richtlijn sluit aan bij de positionering en het beleid van de individuele corporatie. Als je stuurt op financieel rendement en financierbaarheid, dan waardeer je op marktwaarde. De nieuwe richtlijn is beperkt van omvang. Dit betekent feitelijk dat voor toegelaten instellingen geen uitzonderingen meer zijn toegestaan ten opzichte van de richtlijnen.

De uitwerking van RJ645 verplicht tot het maken van een aantal keuzes aangaande de externe verslaggeving en een classificatie uit te voeren aangaande typologie van het vastgoed waarbij Woonstad de keuze heeft gemaakt om het vastgoed te classificeren als een vastgoedbelegging. Hierdoor is RJ 213 van toepassing en vindt waardering plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Afwegingskader

Het in onze ondernemingsstrategie '2012-2015' vastgestelde beleid was het uitgangspunt om te komen tot de kwalificatie van ons vastgoed. Een aantal beleidselementen waren leidend:

- Woonstad voert bij mutatie een beleid dat de huurprijs wordt aangepast naar maximaal redelijk
- Woonstad heeft en houdt een actief verkoopbeleid, waarbij een substantieel deel van de voorraad bestaand bezit is aangemerkt als 'verkoopvijver'
- bij mutatie wordt een substantieel deel van onze leegkomende woningen aangeboden voor verkoop
- Woonstad heeft een actief portefeuillebeleid gericht op transformatie van de bestaande voorraad; verkoop van het bezit is hiervoor een noodzakelijke randvoorwaarde (revolving fund)
- ons financieel beleid is gericht op waardecreatie binnen de vastgoedportefeuille, maatschappelijk rendement en allocatie van het eigen vermogen en de verantwoording daarover

Op basis van de genoemde beleidselementen en het grootstedelijke profiel van Woonstad is de keuze gemaakt voor waarde voor 'actuele waarde' en het 'vastgoedbeleggingsprofiel'. Wij willen onszelf en de omgeving (de stakeholders) inzicht bieden in ons resultaat en de ontwikkeling van het vermogen op basis van de marktwaarde (in verhuurde staat). Deze keuze biedt naar onze mening een aantal belangrijke voordelen:

- gunstig voor het aantrekken van commerciële financiering; banken willen informatie op basis van marktwaarde
- de jaarlijkse mutaties in de waardering van het vastgoed (op marktwaarde) volgen de markt en zijn daarmee voor een groot publiek begrijpelijk
- objectief inzicht welk deel van het eigen vermogen specifiek beklemd is voor het toekomstig maatschappelijk presteren van Woonstad
- waardering in geld van toekomstige maatschappelijke beklemmingen (verplichtingen) biedt een goede basis voor gedachtewisseling met de stakeholders
- de kosten van maatschappelijke investeringen met betrekking tot het verhuren van vastgoed kunnen expliciet inzichtelijk worden gemaakt
- één op één aansluiting bij het traject van waardesturing geeft een belangrijke aanzet tot interne professionalisering
- sluit naar verwachting aan bij andere grote corporaties en biedt daarmee een goed handvat voor benchmarking

Waardesturing

Onze keuze voor de waardering op basis van de marktwaarde in verhuurde staat maakt zichtbaar wat de waarde van het vastgoed is. Het waarderingsprincipe vraagt om een controleerbare modelmatige uitwerking, gebaseerd op gevalideerde marktgegevens (externe taxateurs). De uitwerking in 2012 heeft geleid tot een beter inzicht in de kosten van het maatschappelijke rendement en dient tevens als basis voor een transparante dialoog met onze externe stakeholders en financiers over de aanwending van middelen. In dit kader heeft Woonstad Rotterdam zich nadrukkelijk bezig gehouden met de doorontwikkeling van de financiële beleidskaders. De financiële sturing is nu gebaseerd op kasstromen.

Naast aandacht voor de eigen vermogenspositie en financiering dient in het kader van financiële continuïteit aandacht gegeven te worden aan onze liquiditeitspositie. Om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit van Woonstad wordt gegarandeerd, is het ten slotte van belang dat de risico's erkend worden die dit eventueel kunnen bedreigen. Er dient op gedegen wijze geformuleerd te worden met welke risico's rekening gehouden wordt. Vervolgens dienen deze risico's gekwantificeerd te worden, zodat vertaling plaats kan vinden naar een benodigde financiële buffer om deze risico's op te vangen. Zie hiervoor onze risicomanagementparagraaf in onderdeel 5 ('governance') van het jaarverslag.

2 Financiële resultaten

De in 2012 doorgevoerde stelselwijziging voor de waardering van ons vastgoed (van historische kostprijs naar marktwaarde in verhuurde staat) heeft grote invloed op onze cijfers en kengetallen.

enkele kerncijfers	2012	2011
aantal eenheden in bezit eind boekjaar	47.760	47.580
aantal woningen verkocht onder voorwaarden eind boekjaar	6.489	6.351
aantal eenheden in beheer eind boekjaar	54.249	53.931
aantal werknemers in fte eind boekjaar	520	557

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 bedrijfswaarde (conform uitgangspunten CFV) structureel minimaal 20%
- een structureel positieve operationele kasstroom
- een structureel positief resultaat op beheer en exploitatie
- voldoen aan de kredietwaardigheidsnorm 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 2012 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.

In de jaarrekening 2011 was de activa in exploitatie gewaardeerd tegen historische kostprijs. Het eigen vermogen ultimo 2011 bedroeg op basis van waardering tegen historische kostprijs:

- 2012 € 432 miljoen
- 2011 € 417 miljoen

De solvabiliteit op basis van historische kostprijs bedraagt:

- 2012 18%
- 2011 18%

Onze interne sturing is gericht op een optimale inzet van middelen om de doelstellingen te realiseren. Door onze keuze voor waardering van ons vastgoed geeft onze jaarrekening nu inzicht in het vermogen op basis van de actuele waarde. Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo:

- 2012 € 1,920 miljard
- 2011 € 2,070 miljard

De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt:

- 2012 50%
- 2011 51%

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten wij keuzes maken. Deze keuzes leiden ertoe dat een deel van de middelen wordt ingezet om onze maatschappelijke doelstelling te realiseren. Daarmee wordt een deel van de marktwaarde niet gerealiseerd in kasstromen (de beleidswaarde). Dit zijn de kosten die behoren bij het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen. Onze beleidskeuzes beïnvloeden de omvang van deze zogenaamde 'opportunity costs' en bepalen welk deel van de marktwaarde wel gerealiseerd gaat worden. Het eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde (=beleidswaarde) bedraagt ultimo:

- 2012 € 522 miljoen
- 2011 € 712 miljoen

Belangrijke oorzaak voor de daling van de solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is het volledig inrekenen van de verhuurdersheffing in de bedrijfswaardeberekeningen 2012. De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde (op basis van uitgangspunten CFV) bedraagt:

- 2012 27%
- 2011 33%

Jaarresultaat 2012

Het beeld van de jaarrekening wordt beïnvloed door de in 2012 doorgevoerde stelselwijziging. In de jaarrekening 2011 bedroeg het resultaat, op basis van waardering van de activa in exploitatie tegen historische kostprijs: € 6 miljoen positief. Het jaarresultaat 2012 zou op basis van historische kostprijs uitkomen op € 10 miljoen positief.

Op basis van de waardering van de activa in exploitatie tegen 'marktwaaarde in verhuurde staat' bedraagt het jaarresultaat 2012 € 146 miljoen negatief (2011 € 123 miljoen negatief). De belangrijkste oorzaak van het negatieve resultaat is de waardemutatie van vastgoed in exploitatie als gevolg van de veranderde accountinggrondslagen.

Op basis van historische kostprijs waardering was deze post niet van toepassing en was daarom in voorgaande jaren ook niet opgenomen in de resultatenrekening. De vastgoedportefeuille is in 2012 gemiddeld 3,2% gedaald door de negatieve marktontwikkeling. In dit percentage is geen rekening gehouden met voorraadmutaties en waardemutaties als gevolg van (interne) besluitvorming (de directe waardeveranderingen) en betreft dus uitsluitend het effect van marktontwikkelingen op het vermogen. De overgang naar marktwaaarde heeft op hoofdlijnen gevolgen voor de volgende posten in de W&V- rekening 2012.

	x € 1 miljoen
resultaat op basis van historische kostprijs	10
afschrijvingen	47
hogere boekwaarde verkopen	-13
waardemutatie vastgoed als gevolg van marktontwikkeling	-161
waardemutaties als gevolg van projectbesluiten/terugkopen	-29
resultaat op basis van marktwaaarde	-146

Ontwikkeling bedrijfsresultaat op basis van actuele waarde

Belangrijke elementen in onze ondernemingsstrategie zijn een structureel positief resultaat uit beheer en exploitatie en substantiële verlaging van de overheadkosten. Het bedrijfsresultaat is in 2012 € 44 miljoen positiever ten opzichte van 2011.

Het jaarresultaat € 22,9 miljoen lager. De verschillen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	afwijking t.o.v. 2011 <i>x € 1 miljoen</i>	opmerking
30 huuropbrengsten	6,7	
31 opbrengsten servicecontracten	6,3	
32 overheidsbijdragen	-3,1	
33 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-4,8	
34 overige bedrijfsopbrengsten	-2,0	
totaal bedrijfsopbrengsten	3,1	hoger
35 afschrijvingen op materiële vaste activa	0	
36 overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-11,6	
37 lonen en salarissen	-2,5	
38 sociale lasten	0,1	
39 pensioenlasten	-0,1	
40 onderhoudslasten	-1,2	
41 lasten servicecontracten	6,3	
42 overige bedrijfslasten	-31,8	
totaal bedrijfslasten	40,8	lager
Bedrijfsresultaat	43,9	hoger
44 waardeveranderingen vastgoed	67,3	lager
45 / 46 financiële baten en lasten	0,8	lager
48 resultaat deelnemingen	0,3	hoger
Jaarresultaat	22,9	lager

De verbetering van het bedrijfsresultaat met € 24 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- 30 De huuropbrengsten namen per saldo met € 6,7 miljoen toe ten opzichte van 2011 als gevolg van met name de jaarlijkse huurverhoging inclusief harmonisatie.
- 31 De 'opbrengsten servicecontracten' betreffen de € 6,3 miljoen hogere 'opbrengsten uit leveringen en diensten'. Hier staan € 6,3 miljoen hogere 'lasten servicecontracten' tegenover (verantwoord onder nr. 40).
- 32 De lagere overheidsbijdrage betreft de verantwoording van de bijzondere projectsteun in het kader van de WWI-activiteiten. De WWI is door de overheid inmiddels beëindigd. 2013 is het laatste jaar waarin wij nog projectsteun ontvangen.
- 33 Het € 4,8 miljoen lagere 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille' wordt met name veroorzaakt door de lagere eerste verkopen in zowel aantallen als gemiddelde verkoopprijs.
- 34 De lagere 'overige opbrengsten' houden verband met in 2011 verantwoorde incidentele baten vanuit de Prorata regeling die over meerdere jaren zijn ingediend (1,9 miljoen).
- 36 De overige waardeveranderingen waren in 2011 € 11,6 miljoen hoger door hogere waardeverminderingen voortvloeiend uit projectbesluiten en terugkopen.
- 37 De personeelslasten namen per saldo af met € 2,5 miljoen, dit wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de substantiële afname van de tijdelijke inhuur van extern personeel.
- 40 Aan zowel planmatig onderhoud (€ 0,7 miljoen) als het niet-planmatig onderhoud (€ 0,5 miljoen) is iets minder uitgegeven dan in 2011.

- 42 De daling van de overige lasten met € 31,8 miljoen heeft betrekking op de 'kosten einde exploitatie'. De 'kosten einde exploitatie' zijn sterk afhankelijk van de project specifieke realisatie van de kosten voorafgaand aan het projectbesluit en de datum van het projectbesluit. Met de overgang naar actuele waarde vallen deze kosten onder de 'waardeveranderingen vastgoed'. Per balansdatum worden voor alle complexen met een slooobestemming alle voorzienbare kosten einde exploitatie verdisconteerd in de waardering van het vastgoed.

Voor het jaarresultaat zijn de volgende posten nog van belang:

- 44 De waardedaling van het vastgoed is € 67 miljoen meer negatief dan in 2011. Dit is volledig toe te schrijven aan de ontwikkeling van de markt(prijzen).
- 46 De rentelasten daalden met € 0,8 miljoen. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de (her)financiering tegen lagere rentepercentages waardoor de gemiddelde rentevoet daalde.

verkorte balans (in mln. euro's)	31-12-2012	%	31-12-2011	%
onroerend goed	3.753,6	97,7	3.943,5	97,9
overige vaste activa	9,4	0,2	12,0	0,3
vlootende activa	79,0	2,1	74,5	1,8
totaal activa	3.842,1	100,0	4.030,0	100,0
niet-rentedragende schulden	550,9	14,3	603,3	15,0
werkzaam vermogen	3.291,2	85,7	3.426,7	85,0
rentedragende schulden	1.298,4	33,8	1.284,0	31,8
voorzieningen	72,9	1,9	72,9	1,8
eigen vermogen	1.919,9	50,0	2.069,8	51,4

In 2012 zijn geen woningen vanuit de productie in verhuur genomen waarvan de stichtingskosten meer dan € 200.000 bedroegen.

3 Vooruitblik

De druk op het verdienmodel van woningcorporaties groeit in 2013 verder doordat corporaties geconfronteerd worden met aanzienlijke lastenverzwaringen en heffingen, zoals de saneringsheffing (2013 € 10 miljoen voor Woonstad) en de bijdrage die zij moeten doen in de huurtoeslag (naar verwachting ruim € 16 miljoen per jaar). Daarnaast heeft de EU-beschikking een scheidslijn aangebracht tussen sociaal- en maatschappelijk vastgoed (Diensten van Algemeen en Economisch Belang, DAEB) met borgbare financiering en overig vastgoed (niet-DAEB) met niet-borgbare financiering. Dit heeft als gevolg dat Woonstad op termijn voor zijn niet-DAEB activiteiten te maken krijgt met een hogere (commerciële) rentekostenvoet.

De 'ondernemingsstrategie 2012-2015' vormt de komende jaren hét uitgangspunt voor het denken en handelen binnen Woonstad. Onze dienstverlening wordt versterkt door betere samenwerking, zowel onderling als met ketenpartners. Woonstad streeft daarom naar een sterke bedrijfsvoering: efficiënte processen, gezonde financiën en ondernemende medewerkers. Een noodzakelijke voorwaarde om deze ambities te kunnen realiseren is een effectievere, efficiëntere en slagvaardiger interne organisatie: meer doen met minder mensen en middelen.

Qua geborgde financiering kan Woonstad invulling geven aan haar behoefte binnen de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde borgingsruimte en -criteria. Wat betreft

niet geborgde financiering kan Woonstad haar behoefte invullen volgens gestelde normen van externe financiers en binnen door het WSW gestelde criteria. Belangrijk hierbij zijn de begin 2013 geformuleerde vijf criteria in het kader van het 'eigen middelen beleid' van het WSW:

- 1 Totale vreemd vermogen <50% totale WOZ waarde.
- 2 WSW-leningen <40% WOZ waarde van het bij het WSW ingezet onderpand.
- 3 De aflossingsfictie dient binnen uiterlijk 5 (prognose)jaren minimaal 2% te zijn. Over de genoemde 5 jaren moet de totale aflossingsfictie bovendien 10% zijn, dus met een gemiddelde van 2%.
- 4 Het faciliteringsvolume van de TI en/of deelnemingen is niet op '0' gezet.
- 5 Er gelden geen (overige) maatregelen van WSW/CFV/BZK voor de TI en/of haar deelnemingen.

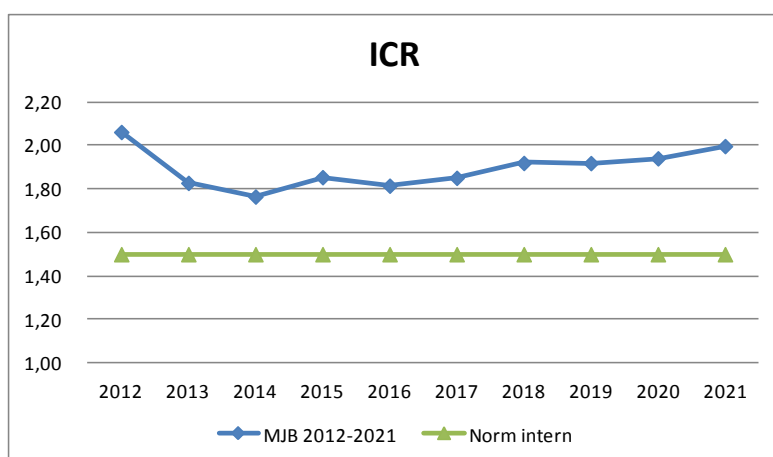
De vastgestelde waarde van de onroerende zaken in exploitatie volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (waardepeildatum 1 januari 2012) bedraagt € 5,38 miljard.

Het totale vreemd vermogen ultimo 2012 bedraagt € 1,85 miljard (= 34% van WOZ). De WSW-leningen bedragen ultimo 2012 € 1,30 miljard (= 24% van WOZ). Woonstad voldoet derhalve aan alle 5 criteria van het WSW inzake het eigen middelen beleid.

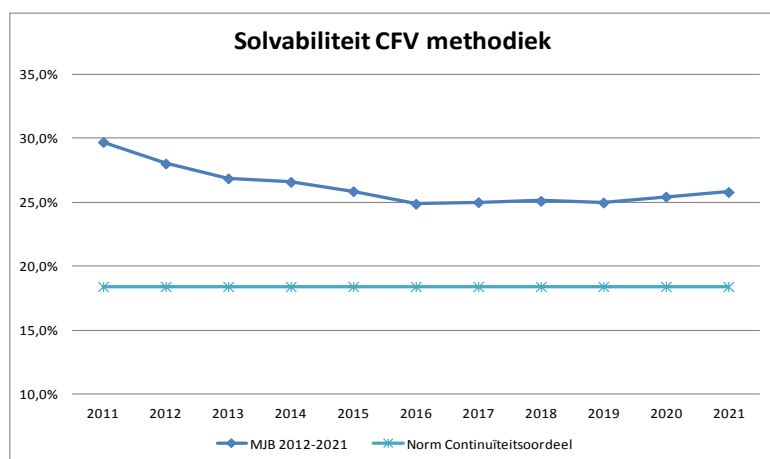
Meerjarenbegroting

Het voorgenomen kabinetsbeleid met betrekking tot het huurbeleid, de (structurele) verhuurdersheffing en de heffing saneringssteun en de consequenties hiervan voor de toekomstige kasstromen en vermogenspositie van Woonstad heeft in januari 2013 geleid tot een herziene 'meerjarenbegroting 2012 -2021'. De meerjarenbegroting is tot stand gekomen op basis van de nadere instructies van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (hierna 'CFV') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna 'WSW'). De verhuurdersheffing en saneringsbijdragen zijn volledig opgenomen, conform de richtlijnen van CFV en WSW. Als beheersmaatregel zijn waar mogelijk bezuinigingen doorgevoerd op de bedrijfslasten, zijn de investeringen geëgaliseerd en op onderdelen gereduceerd en is de huurstijging over de hele linie 1% boven inflatie ingerekend.

De operationele kasstroom ontwikkelt zich in 2013 en 2014 als gevolg van de heffingen neerwaarts, de jaren erna ontwikkelt deze zich echter weer licht 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 (op basis van CFV uitgangspunten) daalt de komende jaren als gevolg van de heffingen en stabiliseert zich vanaf 2016 op circa 25%, 5% boven de intern vastgestelde norm van 20 procent.



4 Treasury

Kaders

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury Statuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de daarvoor geldende kaders. Basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen. Hierbij dient sinds 2011 een onderscheid gemaakt in borgbare (DAEB) activiteiten en commerciële (niet-DAEB) activiteiten. De financiering van de niet-DAEB activiteiten dient tegen commerciële voorwaarden te geschieden.

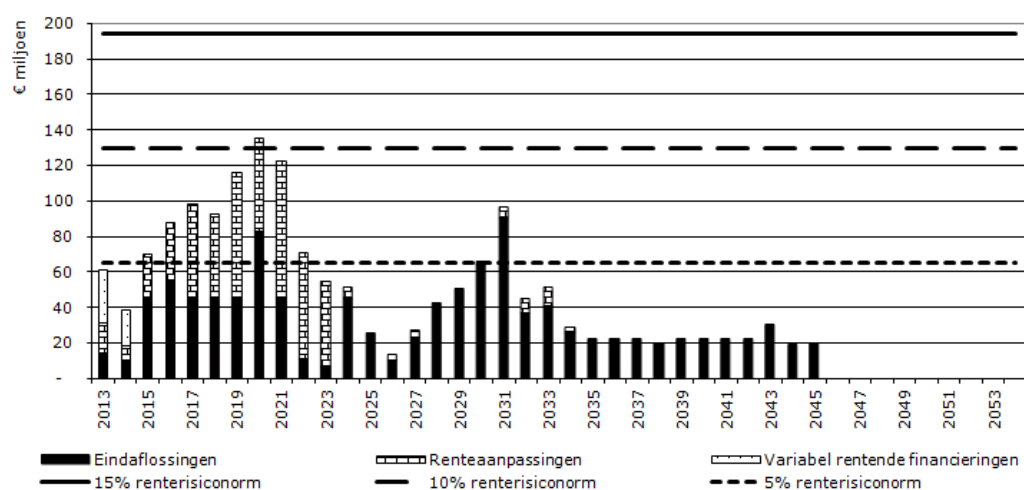
Onderstaande kaders vormen het mandaat waarbinnen in 2013 met instemming van het bestuur treasury transacties kunnen plaatsvinden:

- korte financiering: maximaal € 85,0 miljoen kort financieren
- herfinanciering en renteaanpassingen bestaande geborgde leningen
- mogelijke financieringsvormen:
 - vastrentende fixe-leningen
 - variabel rentende roll-over leningen
- rentemanagement: de eventuele inzet van derivaten zal in afstemming met Raad van Commissarissen plaatsvinden; tot op heden wordt van deze instrumenten geen gebruik gemaakt – wel wordt gebruik gemaakt van rente-instrumenten

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt de randvoorwaarde voor financieringsacties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (de zekere renterisico's). Het renterisico blijft de komende jaren ruimschoots onder het door het WSW gehanteerde maximum van 15% van de leningenportefeuille.

Onderstaande grafiek geeft het WSW renterisicoprofiel weer tot einde looptijd van de leningenportefeuille inclusief contractueel afgesproken nieuwe leningen met uitgestelde storting. In de grafiek zijn de effecten van de tot en met ultimo 2012 verrichte treasury(trans)acties meegenomen.



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 saldobeleid 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.

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 2013 en 2014 zijn renterisico's ingedekt met renteaftspraken.

Derivaten

Woonstad Rotterdam maakt geen gebruik van derivaten. De bestaande raamcontracten, die feitelijk niet benut werden, zijn in het vierde kwartaal 2012 formeel beëindigd. Ieder kwartaal wordt aan het WSW en aan het CFV een opgave gedaan van de derivatenportefeuille, waarin deze nulpositie door het Bestuur wordt bevestigd.

Treasurycommissie

Het treasurystatuut van Woonstad Rotterdam voorziet in een treasurycommissie. De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2012 zijn als volgt.

- 1 Woonstad Rotterdam heeft de financieringsbehoefte in 2012, zoals verwacht, ruimschoots kunnen opvangen binnen de beschikbare kortgeldfaciliteiten.
- 2 Gegeven de rentemarktontwikkelingen is in 2012 een Plan van Aanpak uitgevoerd, gericht op het vooruitfixeren van zekere renterisico's die zich in de periode tot 2016 voordoen. Dit betreft leningen met renteaanpassingen en eindaflossingen. Hierop anticiperend hebben we in 2012 ruim 157 miljoen aan leningen aangetrokken tegen een gemiddelde gewogen rente van 3,77 %. Met deze nieuwe leningen, met stortingen in 2012, 2013 en 2014, zijn alle eindaflossingen 2013 en 2014 (vooruit) geherfinancierd en is de verwachte resterende financieringsbehoefte voor 2012 en 2013 afgedekt.
- 3 Het 'Europadossier' wordt op de voet gevolgd. Herfinancieringen van bestaande geborgde leningen blijven integraal borgbaar, er is meer duidelijkheid over wijze waarop de niet-DAEB financieringsbehoefte bepaald wordt en op welke wijze de balansen per 1/1/2015 gesplitst zullen gaan worden. Vraag blijft onder welke condities (rentepercentage, zekerheden) niet-DAEB activiteiten commercieel gefinancierd kunnen gaan worden.
- 4 De gemiddelde rentecoupon van de leningenportefeuille bedroeg per 31 december 2012 4,6% (per 31 december 2011 was dat 4,8%).

Obligoverplichting WSW per 31-12-2012

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dient een obligo aangehouden te worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo door WSW kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau ad 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten.

De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijkende verplichting) bedraagt voor Woonstad per 31.12.2012 € 55,5 miljoen (2011 € 51,5 miljoen).

Verslag van de Raad van Commissarissen

1 Voorwoord van de voorzitter en de vice-voorzitter

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een jaar met vele veranderingen, ook in de 'eigen' governance. In 2012 was besloten om commissarissen met een – vanwege de fusie – inmiddels langere zittingstermijn dan de reguliere tweemaal vier jaar, in korte tijd op te gaan volgen. In het begin en in de loop van het verslagjaar traden twee nieuwe commissarissen aan op voordracht van de Klantenraad, op de vacatures Gillis en Verbakel. Aan het eind van het jaar traden nog een nieuwe commissaris en een nieuwe voorzitter aan op de vacatures Maaskant en Verwer. Alle wisselingen in de raad zijn op een professionele, zorgvuldige en collegiale manier verlopen. Wij mogen thans vaststellen dat de raad weer volledig op sterkte is en gemotiveerd aan de slag is met haar toezichthoudende taak.

Wij zijn de heren Verwer, Verbakel en Maaskant, die dit verslagjaar zijn afgetreden, veel dank verschuldigd voor hun inzet. Wij denken daarbij aan de begeleiding van de fusie tussen de Nieuwe Unie en Woningbedrijf Rotterdam. Van de heer Verwer is begin 2013 speciaal afscheid genomen met een dinerdebat onder de titel Witte Zwanen – Zwarte Zwanen, waarbij we met een aantal stakeholders in gesprek zijn gegaan over het al dan niet kunnen 'voorspellen' van wat allemaal mis kan gaan bij corporaties en de rol van de RvC daarbij.

De Raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en bewaakt de continuïteit van de organisatie. Bij (actuele) zaken, zoals de kwestie Vestia en actualisatie van het governance-stelsel, ontwikkelingen op de koop- en kapitaalmarkt, is er sprake geweest van nadrukkelijk samenspel tussen de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur. De Raad van Commissarissen is niet alleen toezichthouder, hij heeft ook een klankbordfunctie: bij strategieberaadkomsten met het bestuur zijn diverse onderwerpen besproken waaronder waardesturing en portefeuillemanagement. De raad heeft met genoegen vastgesteld dat een financiële stelselwijziging naar de marktwaarde heeft plaatsgevonden. De marktontwikkeling heeft in 2012 echter het positieve bedrijfsresultaat sterk negatief beïnvloed.

2 Algemeen

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2012 invulling is gegeven aan zijn taak. Het verslag maakt deel uit van het Jaarverslag van Woonstad.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen en staat de Raad van Bestuur met raad terzijde. Daarbij onderschrijft de RvC de in de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen.

De raad spreekt allereerst zijn erkentelijkheid uit aan de Raad van Bestuur en aan de medewerkers over de bereikte resultaten in 2012.

3 Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

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

In overeenstemming met de Governance Code hanteert Woonstad een maximale zittingsduur van 2x vier jaar. In 2013 zijn er geen reguliere vacatures. Nadere informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen is opgenomen in bijlage 1.

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, te weten een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. In 2012 is onderzoek gedaan naar het instellen van een commissie Kwaliteit & Duurzaamheid. De besluitvorming hierover is uitgesteld tot in 2013. 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 2012 is de profielschets voor de Raad van Commissarissen in geactualiseerde vorm vastgelegd in het reglement RvC. Zoals gebruikelijk heeft de Raad van Commissarissen in 2012 eenmaal onderling overleg gevoerd, buiten aanwezigheid van het bestuur. Daarbij is 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.

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 RvC en/of de RvB betrokken waren.

Commissarissen houden hun deskundigheid op het gebied van toezicht/governance op peil door het volgen van seminars en deskundigheidsbevorderende bijeenkomsten. Door de Raad van Commissarissen is vastgesteld dat zowel de algemene als de specifieke deskundigheden op dit moment aanwezig zijn.

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.

4 Overleg met de Raad van Bestuur

In 2012 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam zesmaal met de Raad van Bestuur vergaderd. De raad heeft goedkeuringsbesluiten genomen over diverse documenten betreffende de governance zoals de (gewijzigde) statuten en reglementen van de RvC, RvB, Auditcommissie en Remuneratiecommissie en over de portefeuilleverdeling in de Raad van Bestuur. Ook zijn het investeringsstatuut en het (gewijzigde) treasurystatuut goedgekeurd. Het contract met de externe accountant Deloitte is met één jaar verlengd.

De raad heeft daarnaast 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 besluiten in 2012 waren de goedkeuring van de projecten MultiFunctionele Accommodatie Bramante, gebiedsontwikkeling Klein Polder Zuid West, het opheffen en aankoop van 96 woningen van de WOM Tarwewijk, het warmtebedrijf Justus van Effen en het opheffen van Flexibel Wonen.

De raad heeft diverse keren met de RvB gesproken over het Vestiadossier. Geconstateerd is dat er bij Woonstad geen sprake is van onverantwoorde producten, zoals derivaten. Verder is gesproken over de bijzondere verkoopvormen (MGE, MVE enz.), de koerswijziging Nieuw Crooswijk, het Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid en de verkoop van het woningbezit in de Beverwaard.

De raad heeft kennis genomen van diverse rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over Woonstad Rotterdam, van kwartaalrapportages, periodieke markt updates, de voortgang van de strategische dossiers en van de organisatie ontwikkeling.

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 2012 werd een bezoek gebracht een aantal buurten op Zuid: Pendrecht, Oud Charlois, Tarwewijk en Katendrecht.

5 Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de interne risicobeheersingsystemen, de betrouwbaarheid van de verslaggeving, de rapportages door de externe accountant en het financierings- en beleggingsbeleid. Ook besteedt de commissie aandacht aan 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.

De Auditcommissie heeft in 2012 onder andere vergaderd over:

- de jaarrekening
- de (meerjaren)begroting
- het auditplan
- het verslag van de auditdienst
- het continuïteitsoordeel en de kredietwaardigheid
- de economische crisis en financiële crisis
- de belangrijkste bevindingen en aanbevelingen van de extern accountant (in diens aanwezigheid)
- Vestia
- diverse onderwerpen inzake de governance

De Auditcommissie bestond in 2012 uit de heren Vismans (voorzitter), Maaskant en Stegmann.

6 Remuneratiecommissie

De primaire functie van de Remuneratiecommissie is het voorbereiden van de besluitvorming door en het adviseren van de RvC ten aanzien van het gewenste profiel van de Raad van Commissarissen en de benoeming van de leden van de RvC, het functioneren en de honorering. Deze taak heeft de commissie ook ten aanzien van de benoeming van de leden van de RvB en het bepalen van de door het bestuur geleverde prestaties, het functioneren en de honorering.

Mevrouw Molenaar is sinds 2011 voorzitter, de heer Feenstra sinds 2012 lid Raad van Bestuur. De Governance Code beveelt een benoeming aan voor een periode van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Deze aanbeveling volgt Woonstad niet. De Raad van Commissarissen is van mening dat continuïteit van bestuur van groot belang is bij een zo kapitaal-intensieve onderneming en dat het volstaat om met duidelijke prestatieafspraken te werken.

De honorering van de leden van het bestuur is bij hun aanstelling gebaseerd op de Balkenendennorm. Inmiddels vallen beiden onder de zogeheten overgangsregeling van vier jaar van de Wet Normering Topinkomens. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk vijf van dit jaarverslag.

In 2012 heeft de Remuneratiecommissie onder andere vergaderd over:

- de beoordeling van het functioneren van het bestuur en RvC
- de gevolgen van de gewijzigde Governancecode voor statuten en reglementen
- de werving en selectie van de opvolgers van de vertrekkende commissarissen

De Remuneratiecommissie bestond in 2012 uit de heren de Wuffel (voorzitter) en Verwer.

7 Honorering

De honorering van de RvC is voor 2012 gebaseerd op de Honoreringscode, zoals opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De honorering bedraagt:

- voor een lid € 11.500 per jaar
- toeslag commissielid 15% (= € 13.225)
- toeslag commissievoorzitter 25% (= € 14.375)
- toeslag voorzitter 50% (= € 17.250)

Voor 2013 wordt de wet Normering Topinkomens gevolgd, waarbij ook voor de zittende leden geen gebruik wordt gemaakt van de overgangsregeling. De honorering (excl. BTW) voor 2013 bedraagt:

- voor een lid € 11.400 per jaar
- toeslag voorzitter 50% (= € 17.100)

De toeslagen voor commissielid en commissievoorzitter vervallen per 1 januari 2013.

Jaarverslag Ondernemingsraad

1 Reorganisatie

In 2012 vroeg de reorganisatie van Woonstad Rotterdam veel aandacht van de Ondernemingsraad. Een reorganisatie, die onder meer inhield dat er gedwongen ontslagen zouden plaatsvinden. De OR heeft haar rol en verantwoordelijkheid in het hele proces zeer serieus genomen.

Eind maart ontving de OR een adviesaanvraag van de voorzitter van het bestuur over de hoofdstructuur van de nieuwe organisatie. De nadruk van de adviesaanvraag lag op de omslag van 5 naar 3 regio's en een formatiereductie tot 480 fte. De OR heeft in eerste instantie aangegeven pas advies te kunnen uitbrengen over de hoofdstructuur en de beoogde effecten nadat deze concreter waren uitgewerkt. De OR heeft meerdere malen toelichtingen gegeven aan medewerkers en heeft zichzelf op de hoogte laten houden van de verdere uitwerking van de nieuwe hoofdstructuur. De OR heeft de onderbouwing van gewijzigde functies laten toetsen door een extern deskundige; deze gaf aan dat het overgrote deel van de wijzigingen terecht was. Nadat de OR inzage heeft gehad in de plaatsingslijst, heeft zij een positief advies gegeven met betrekking tot de nieuwe hoofdstructuur. De OR heeft in het traject de vinger aan de pols gehouden voor wat betreft de wijze van informatievoorziening aan medewerkers, zowel over de nieuwe hoofdstructuur als over het plaatsingsproces.

Sociaal Plan

De OR was in 2012 nauw betrokken bij de totstandkoming van het Sociaal plan. De vakbondsleden, die onder andere geïnformeerd waren via een bijeenkomst met de vakbonden, zijn in 2012 in grote meerderheid akkoord gegaan met het plan, dat als uitgangspunt had zo veel mogelijk mensen aan het werk te houden en te krijgen, binnen of buiten Woonstad.

2 Vestia

De OR heeft overleg gehad met ondernemingsraden van andere corporaties naar aanleiding van de berichtgeving over Vestia en heeft zich voorbereid op eventuele adviesaanvragen met betrekking tot garantstelling door Woonstad. De OR is door het bestuur regelmatig geïnformeerd over het verloop van dit dossier.

3 Agressieprotocol

In het overleg met de voorzitter van het bestuur is de uitvoering van het agressieprotocol een regelmatig terugkerend agendapunt. De OR heeft in de loop van 2012 meerdere signalen gekregen over het voorkomen van agressie. Dit heeft ertoe geleid dat de registratie van agressieincidenten is vereenvoudigd, waardoor er doeltreffender preventiemaatregelen genomen worden.

4 RI&E

De OR is via de VGWM commissie intensief betrokken geweest bij de selectie van het bureau dat de RI&E in 2013 gaat uitvoeren. De OR heeft ingestemd met de keuze voor het bureau en de planning voor de uitvoering van de RI&E.

5 Handboek arbeidsvoorwaarden

Het handboek arbeidsvoorwaarden was aan herziening toe. De Sociale commissie heeft namens de OR enkele malen overleg gevoerd met MPO over aanpassingen van de inhoud alvorens in te stemmen. Op initiatief van de VGWM commissie/financiële commissie OR is de fitnessregeling opgenomen in het Handboek.

6 Prestatiebeloning

De Sociale Commissie van de OR heeft een aantal besprekingen gevoerd met MPO over een in te voeren prestatiebeloning. Dit traject loopt nog door in 2013. De OR is voorstander van een gelijke eindejaarsuitkering voor medewerkers.

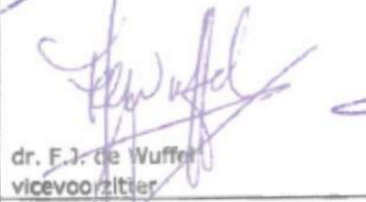
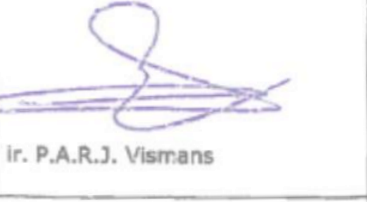
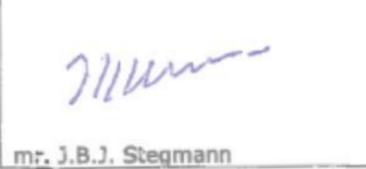
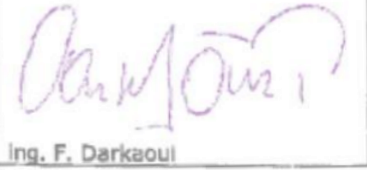
7 Samenstelling OR

In 2012 bestond de OR uit 9 leden plus een ambtelijk secretaris.

Hoofdstuk 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 volkshuisvesting', zoals omschreven in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

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, de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en enkele concrete normen op het gebied van solvabiliteit, financiële continuïteit en kredietwaardigheid.

Rotterdam, 15 april 2013		Rotterdam, 23 april 2013	
Raad van Bestuur (voor vaststelling)		Raad van Commissarissen (ter goedkeuring)	
 drs. M.B.T. Molenaar voorzitter		 drs. A.M. Breeman voorzitter	
 drs. R.J. Feenstra vicevoorzitter		 dr. F.J. de Wuffer vicevoorzitter	
		 ir. T.V.M. Heerkens	 ir. P.A.R.J. Vismans
		 mr. J.B.J. Stegmann	 Ing. F. Darkaoui

Bijlage 1

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2012 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 benoemd per 1 augustus 2007. Daarvoor was hij sinds 2001 voorzitter van de Raad van Commissarissen van de Nieuwe Unie. Binnen de Raad van Commissarissen is hij tevens lid van de Remuneratiecommissie. Zijn zittingsperiode liep per 31 december 2012 af; op die datum is hij afgetreden.

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. Binnen de Raad van Commissarissen is hij lid van de Auditcommissie. Zijn zittingsperiode liep af per 31 december 2012: op die datum is hij afgetreden.

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. Binnen de Raad van Commissarissen is hij lid van de Auditcommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt af op 18 oktober 2014.

W.J.J.M. Verbakel (1949), tot 7 februari 2012

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. De heer Verbakel is in het kader van de nieuwe Governancecode op 7 februari 2012 afgetreden.

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 en adviseert onder andere de Algemene Pensioengroep (APG), het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP), de Universiteit van Maastricht en enkele gemeenten.

De heer Vismans is op 1 januari 2010 benoemd. Hij is voorzitter van de Auditcommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 31 december 2013.

dr. F.J. de Wuffel (1954)

Was voorheen directeur Personeel en Organisatie in de financiële sector, laatstelijk bij Fortis Merchant Banking in Brussel. Is thans zelfstandig organisatieadviseur. Is voorts vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van Careyn Zuwe Aveant te Utrecht en vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van Lucas Onderwijs te Den Haag.

De heer De Wuffel is op 1 augustus 2007 benoemd. Daarvoor was hij sedert 1 januari 2007 op voordracht van de ondernemingsraad lid van de Raad van Commissarissen van het Woningbedrijf Rotterdam. Hij is vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Remuneratiecommissie. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 31 december 2014.

ir. F. Verschoor (1960)

Combineert twee halftime functies: Lid Raad van Bestuur Parnassia Vastgoed BV (tevens lid Raad van Bestuur Parnassia Holding) en lid Raad van Bestuur van Steigers, een private organisatie die zich richt op consultancy, vastgoed en private equity. Daarnaast bekleedt de heer Verschoor een aantal nevenfuncties: lid Raad van Toezicht, Schakelring; voorzitter Raad van Toezicht, SKM centra kinderopvang; lid adviesraad van Getronics en van Pensioenfonds Zorg en Welzijn.

De heer Verschoor is op 7 februari 2012, op voordracht van de klantenraad, benoemd en per 31 augustus afgetreden in verband met het aanvaarden van een conflicterende nevenfunctie.

mevrouw drs. A. Rijckenberg (1953)

Was voorheen wethouder Ruimtelijke Ordening en Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht. Is thans zelfstandig adviseur (Rijckenberg Advies Stedelijke Ontwikkeling), in combinatie met diverse part-time functies. Mevrouw Rijckenberg is lid van de Raad van Commissarissen van Triodos Groenfonds en van Woningstichting Portaal, extern lid Raad voor de leefomgeving en Infrastructuur en Ambassadeur bedrijventerreinen VNG-IPO.

Mevrouw Rijckenberg is op 7 februari 2012 op voordracht van de klantenraad benoemd. Haar eerste zittingsperiode loopt op 6 februari 2016 af.

ing. F. Darkaoui (1974)

Is directeur/eigenaar van Zaken Expert BV en directeur/mede-eigenaar van ZorgFamilie zorg. De heer Darkaoui is voorzitter van het platform Rotterdamse Interculturele Ondernemersorganisaties, lid Raad van Toezicht Hefgroep, lid adviesraad InHolland, bestuurslid Stichting Lokaal, secretaris Business Club van Moroccan Dutch Entrepreneurs en voorzitter stichting Martial Arts Rotterdam.

De heer Darkaoui is per 1 november 2012, op voordracht van de klantenraad, benoemd. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 november 2016.

In 2012 zijn verder benoemd, maar nog niet werkzaam als commissaris:

drs. A.M. Breeman (1949)

Is directievoorzitter en Directeur Groot Aandeelhouder van de europees opererende Industrial Maintenance & Metal Surface Treatment Group. Deze onderneming maakt deel uit van de Vecom Group. De heer Breeman is daarnaast o.a. voorzitter van de RvC van A.M. Coatings BV, voorzitter Raad van Toezicht van het Wereldmuseum en van het Havenmuseum, Voorzitter van de Hogeschoolraad van Rotterdam en bestuurslid van de branchevereniging FME/CWM Rijndelta.

De heer Breeman is per 1 januari 2013 als voorzitter benoemd. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2017.

Ir. T.V.M. Heerkens (1965)

Is sinds 2006 CEO/directievoorzitter van Landal Green Parks en daarvoor CFO/ Financieel directeur bij dezelfde onderneming. De heer Heerkens is Lid van de Raad van Advies van de Stichting Innovatie Recreatie en Ruimte.

De heer Heerkens is per 1 januari 2013 benoemd. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2017.

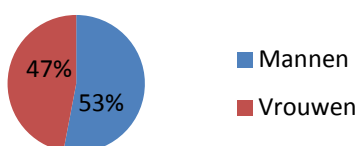


Bijlage 2

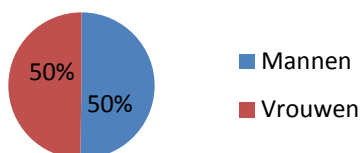
Gegevens ultimo boekjaar	2012	2011	2011	2010	2009	2008
	marktwaarde		historische kostprijs			
Gegevens bezit						
huurwoningen totaal	45.386	45.193	45.193	45.993	46.532	47.628
onzelfstandige overige eenheden	698	660	660	798	795	731
garages	97	94	94	105	90	59
bedrijfsruimten/winkels	1.375	1.396	1.396	1.444	1.486	1.625
aantal VoV woningen voorraad teruggekocht	204	237	237	237	228	217
totaal vhe's in eigendom	47.760	47.580	47.580	48.577	49.131	50.260
aantal MVE woningen	6.269	6.122	6.122	5.984	5.814	5.629
aantal MGE woningen	220	229	229	226	212	211
totaal vhe's in beheer	54.249	53.931	53.931	54.787	55.157	56.100
aantal FairValue woningen	494	501	501	449	249	218
Verhuren van woningen (%)						
mutatiegraad	9,3	8,4	8,4	8,1	8,9	9,9
huurachterstand totaal	3,3	3,4	3,4	3,5	3,4	2,5
huurderving	2,0	3,1	2,1	2,2	2,3	1,6
Continuïteit (%)						
solvabiliteit	50	51,4	17,6	17,3	18,3	25,8
gemiddelde rentevoet in procenten	4,6	4,8	4,8	4,9	5,1	5,3
direct rendement	3,8	2,7	-	-	-	-
indirect rendement	-3,9	-1,9	-	-	-	-
totaal rendement	-0,2	0,8	-	-	-	-
marktwaarde verhuurde staat / WOZ waarde	60,5	62,7	-	-	-	-
huuropbrengsten / WOZ waarde	4,5	4,3	4,3	4,2	3,8	3,8
WSW leningen / WOZ waarde	24,1	23,8	23,8	23,4	21,6	20,9
totale vreemd vermogen / WOZ waarde	34,4	35,5	35,5	35,4	30,7	22,3
Balans en winst-en-verliesrekening						
Per vhe in eigendom						
eigen vermogen	40.199	43.501	8.762	8.460	8.446	9.326
WSW leningen	27.186	26.986	26.986	26.463	25.482	25.005
totale opbrengsten	6.192	6.149	6.537	6.310	5.916	5.974
rentelasten	1.192	1.213	1.213	1.234	1.250	1.260
Per vhe in beheer						
onderhoudsuitgaven	982	990	990	936	1.245	1.161
kosten herstructurering en leefbaarheid	437	566	566	1.073	970	584
netto bedrijfslasten	1.267	1.399	1.399	1.380	1.580	1.656
beheerlasten	905	1.058	1.058	1.098	1.246	1.345
aantal fte ultimo boekjaar	520	557	557	584	516	480

Op 31 december waren in totaal 549 medewerkers in dienst. De verdeling van medewerkers wordt hieronder op verschillende manieren weergegeven.

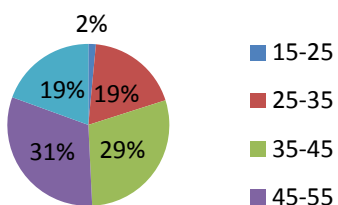
**man/vrouw verhouding
sector**



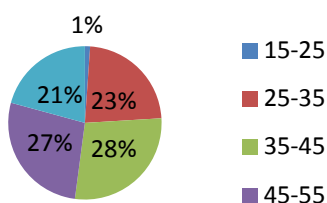
**man/vrouw verhouding
Woonstad**



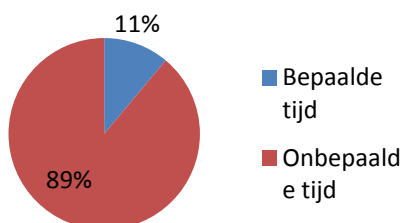
leeftijdsopbouw sector



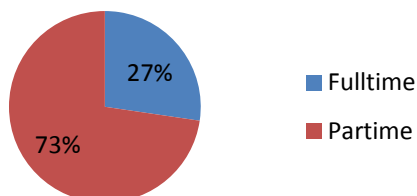
**leeftijdsopbouw
Woonstad**



vast/tijdelijk dienstverband



fulltime/parttime dienstverband



Hoofdstuk 8: JAARREKENING 2012

1 Geconsolideerde jaarrekening 2012

Geconsolideerde balans per 31 december 2012

(na resultaatbestemming)

bedragen in duizenden euro's	ref	2012	2011
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	1	25.584	26.748
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2		
commercieel vastgoed in exploitatie		261.439	266.468
sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		2.966.819	3.090.863
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		471.319	523.242
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		28.474	36.166
		3.728.051	3.916.739
<i>Financiële vaste activa</i>			
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	94	789
te vorderen subsidies	4	2	5
overige financiële vaste activa	5	9.354	11.254
		9.450	12.048
Som der vaste activa		3.763.085	3.955.535
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
vastgoed bestemd voor verkoop	6	27.112	36.223
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7	9.228	16.561
		36.340	52.784
<i>Onderhanden projecten</i>	8	0	0
<i>Vorderingen</i>			
huurdebiteuren	9	1.387	2.334
gemeenten	10	1.977	2.288
vorderingen op verbonden partijen	11	2.493	2.207
overige vorderingen	12	3.303	3.662
overlopende activa	13	3.801	3.676
		12.961	14.167
<i>Liquide middelen</i>	14	29.676	7.542
Som der vlottende activa		78.977	74.493
totaal Activa		3.842.062	4.030.028

	ref	2012	2011
Groepsvermogen	15	1.919.910	2.069.792
Voorzieningen			
voorziening onrendabele investeringen, herstructureren	16	59.806	64.907
voorziening reorganisatiekosten	17	8.337	572
voorziening deelnemingen	18	1.435	976
voorziening onderhoud VvE's	19	2.382	6.408
overige voorzieningen	20	923	0
		72.883	72.863
Langlopende schulden			
leningen overheid	21	70.265	73.018
leningen kredietinstellingen	21	1.159.234	1.137.891
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	22	471.319	524.492
waarborgsommen	23	1.793	1.933
		1.702.611	1.737.334
Kortlopende schulden			
schulden aan kredietinstellingen	24	68.892	73.071
schulden aan leveranciers	25	5.004	5.594
onderhanden projecten	26	448	1.650
belastingen en premies sociale verzekeringen	27	1.878	2.145
overige schulden	28	16	30
overlopende passiva	29	70.420	67.548
		146.658	150.038
totaal Passiva		3.842.062	4.030.028

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012

bedragen in duizenden euro's	ref	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
huuropbrengsten	30	241.329	234.616
opbrengsten servicecontracten	31	15.336	9.039
overheidsbijdragen	32	8.239	11.349
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	33	11.235	16.039
overige bedrijfsopbrengsten	34	19.595	21.522
som der bedrijfsopbrengsten		295.734	292.565
Bedrijfslasten			
afschrijvingen op materiële vaste activa	35	213	207
overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille	36	29.049	40.632
lonen en salarissen	37	31.187	33.745
sociale lasten	38	4.002	3.889
pensioenlasten	39	5.289	5.393
onderhoudslasten	40	50.283	51.478
lasten servicecontracten	41	15.336	9.039
overige bedrijfslasten	42	87.640	119.415
som der bedrijfslasten		222.999	263.798
Bedrijfsresultaat		72.735	28.767
gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	43	0	0
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44	-161.008	-93.713
Financiële baten en lasten			
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	3.047	3.914
rentelasten en soortgelijke kosten	46	59.978	61.629
saldo financiële baten en lasten		-56.931	-57.715
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		-145.204	-122.660
belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	47	0	0
resultaat deelnemingen	48	-387	3
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/resultaat toekomend aan de woningcorporatie		-145.591	-122.657

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2012

(indirecte methode) (bedragen in duizenden euro's)	2012	2011
Bedrijfsresultaat	72.735	28.767
Aanpassingen voor:		
▪ afschrijvingen (en overige waardeveranderingen)	4.338	4.757
▪ overige waardeveranderingen	24.924	36.082
▪ mutatie vz lening OCNC	1.179	0
▪ dotatie reorganisatievoorziening	7.765	271
▪ kosten sloop etc	-979	24.160
▪ vrijval waarborgsommen	57	0
▪ mutatie voorziening onderhoud	-4.026	-749
▪ mutatie overige voorzieningen	923	0
	34.181	64.521
Veranderingen in werkkapitaal:		
▪ voorraden	16.444	-886
▪ vorderingen	1.206	1.044
▪ kortlopende schulden (exclusief kredietinstellingen)	2.649	-2.413
	20.299	-2.255
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	127.215	91.035
ontvangen interest	3.047	3.914
Betaalde interest	-61.828	-61.263
	-58.781	-57.349
Kasstroom uit operationele activiteiten	68.434	33.684
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa TDV	-7.130	-1.026
Desinvesteringen in materiële vaste activa TDV	3.956	0
Investerings vastgoedbelegging	-100.544	-46.439
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	41.669	20.417
Investerings verkoop onder voorwaarden	26.421	15.668
Investerings financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	1.419	0
	-34.209	-11.380
	34.225	22.304

(indirecte methode)	2012	2011
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit (nieuwe) langlopende schulden	87.500	57.500
Mutatie waarborgsommen	-82	177
Verkopen en terugkopen verkoop onder voorwaarden	-26.421	-15.668
Aflossingen van langlopende schulden	-58.793	-65.234
Aflossing schuld bankier	-14.295	6.202
	-12.091	-17.023
Mutatie geldmiddelen	22.134	5.281
Liquide middelen begin boekjaar	7.542	2.261
Netto kasstroom	22.134	5.281
Liquide middelen einde boekjaar	29.676	7.542

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2012

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam is een stichting met de status 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Stichting 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 volkshuisvesting en is werkzaam binnen de gemeente Rotterdam. Het doel van de stichting is zorgen voor goede en betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie zijn de financiële gegevens van Stichting Woonstad Rotterdam en haar groepsmaatschappijen opgenomen. Als groepsmaatschappijen worden aangemerkt de maatschappijen die tot de economische eenheid van Stichting Woonstad Rotterdam behoren en waarin over zakelijk en financieel beleid beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend. Over het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden deelnemingen opgenomen in entiteiten voor zover ten minste eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Alle deelnemingen zoals opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening kunnen worden gezien als verbonden partij.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen op de voor Stichting Woonstad Rotterdam geldende waarderingsgrondslagen. Nieuwe groepsmaatschappijen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

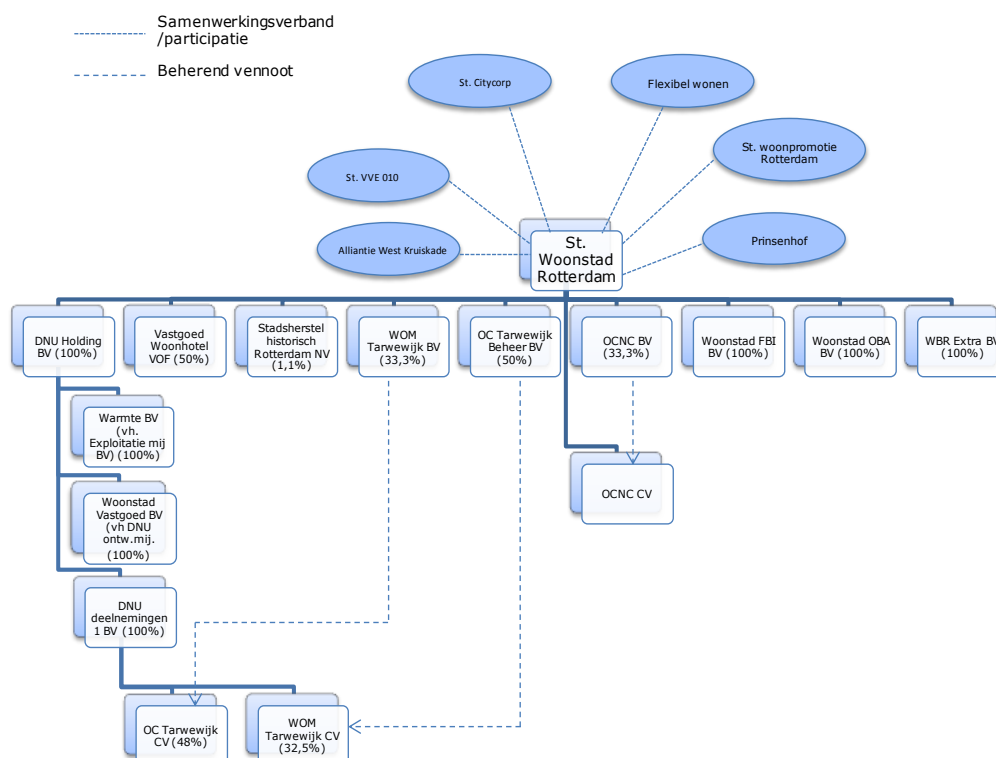
Stichting Woonstad Rotterdam heeft de volgende kapitaalbelangen die niet voor consolidatie in aanmerking komen:

- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV
- Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV
- OCNC CV

Stichting Woonstad Rotterdam heeft daarnaast de volgende verbonden stichtingen niet mee-geconsolideerd:

- Flexibel Wonen Rotterdam
- Stichting VvE 010
- Alliantie West-Kruiskade

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie, omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis. In 2012 is besloten Stichting Flexibel Wonen Rotterdam op te heffen. Dit zal in 2013 worden geëffectueerd. De VvE's waarin Woonstad Rotterdam een meerderheidsbezit heeft, worden partieel geconsolideerd: het aandeel in de onderhoudsvoorziening van deze VvE's wordt bij de liquide middelen (activa) en onderhoudsvoorziening (passiva) in de balans gepresenteerd. Deze consolidatie heeft geen invloed op het exploitatieresultaat.



	naam	% deel- neming	maatschap- pelijk kapi- taal x€1	gestort WSR kapitaal x€1	consoli- datie	pro- ductie	ontwikke- ling voor- raad
1	dNU Holding BV	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
1.1	Woonstad Warmte BV <i>vh dNU Exploitatie Mij. BV</i>	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
1.2	Woonstad Vastgoed BV <i>vh dNU Ontw. Mij. BV</i>	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
1.3	dNU Deelnemingen 1 BV	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
1.3.1	OC Tarwewijk CV	48%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1.3.2	WOM Tarwewijk CV	32,5%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
2	Vastgoed Woonhotel VOF	50%	n.v.t.	n.v.t.	50%	n.v.t.	n.v.t.
3	Stadsherstel Historisch Rotterdam	1,1%	n.v.t.	76.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4	WOM Tarwewijk beheer BV	33,3%	90.000	6.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
5	OC Tarwewijk beheer BV	50%	90.000	9.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6	OCNC BV	33,3%	90.000	6.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7	OCNC CV	33,3%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
8	Woonstad FBI BV	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
9	Woonstad OBA BV	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.
10	WBR Extra BV	100%	90.000	18.000	100%	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting op verbindingen

1 *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.

1.1 *Woonstad Warmte BV (voorheen DNU Exploitatiemaatschappij BV)*

DNU exploitatiemaatschappij is in 2012 omgezet naar Woonstad Warmte BV. In deze BV is de WKO installatie opgenomen van het Justus van Effen Complex. Enig aandeelhouder in Woonstad Warmte BV is DNU Holding BV. Stichting Woonstad Rotterdam is enig bestuurder.

Balans

De waarde van het activa (WKO installatie) bedraagt € 966.667. De installatie is gewaardeerd volgens de actuele waarde methode. Door Woonstad is er een langlopende lening verstrekt van € 1.200.000 aan Woonstad Warmte BV.

Resultaat

Het resultaat van Woonstad Warmte BV in 2012 is € 58.497 verlies. Dit betreft rente kosten en overige bedrijfslasten. Daarnaast is er een verlies geboekt met betrekking tot de herwaardering van de installatie van historisch kostprijs naar actuele waarde.

1.2 *Woonstad Vastgoed BV (voorheen dNU Ontwikkelmaatschappij BV)*

Deze werkmaatschappij is opgericht in 2004. Met ingang van 1 januari 2013 is de naam gewijzigd in Woonstad Vastgoed BV. Deze BV zal worden ingezet voor de herstructurering van Overschie. Enig aandeelhouder is DNU Holding BV. Stichting Woonstad Rotterdam is enig bestuurder.

1.3 *DNU Deelnemingen 1 BV*

Deze werkmaatschappij is opgericht in 2003. Enig aandeelhouder is DNU Holding BV. DNU Deelnemingen 1 BV is een financiële holding zonder activiteiten. Onder DNU Deelnemingen 1 BV hangen de C.V.'s OC Tarwewijk (48%) en WOM Tarwewijk (32,5%).

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 een van de kenmerken is helder te formuleren, namelijk hun 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. 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 regiogemeenten 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 2012 is een positief resultaat gehaald van € 23.591 (aandeel van Woonstad hierin € 11.795). (In 2011 was er een positief resultaat van € 17.155, aandeel van Woonstad € 8.576.) In 2012 heeft er een stelselwijziging plaatsgevonden van waardering tegen historische kostprijs naar waardering tegen actuele waarde. De totale afwaardering van het activa bedraagt € 433.962 (aandeel Woonstad € 216.981). Deze afwaardering is niet meegenomen in bovengenoemd resultaat.

3 *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.

4+5 *Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV / Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk beheer BV en Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV / Ontwikkelcombinatie Tarwewijk beheer BV*

Om de verloedering van de Tarwewijk tegen te gaan, is in 2004 door de gemeente, AM Wonen en Woonstad Rotterdam de wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Tarwewijk opgericht. Daaraan gekoppeld is door AM Wonen en Woonstad de Ontwikkelcombinatie Tarwewijk (OCT) opgericht. Beide juridisch in de vorm van een CV-BV constructie. Taak van de WOM was het aankopen–verbeteren–verkopen van particuliere voorraad, taak van de OCT was om een viertal ontwikkelprojecten op te pakken.

De WOM heeft voor een belangrijk deel voldaan aan haar taakstelling, echter door de huidige ontwikkelingen in de markt is in 2012 besloten de WOM BV en CV en de OCT BV en CV op te heffen. De ontbindingskosten die ten laste van het resultaat van Woonstad zijn geboekt, bedragen € 400.000.

Woonstad Rotterdam heeft bij de ontbinding de 96 woningen die in beheer waren bij de WOM aangekocht voor een totaal bedrag van € 7.685.000. Hierop is een bedrag van € 835.000 in mindering gebracht voor het inpandig verbeteren van 12 panden die nog niet gerealiseerd waren door de WOM.

De liquidatie van de WOM BV en CV en OCT BV en CV zal in 2013 plaatsvinden.

6+7 *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 een belang van 33,3% in de BV. De BV is onderdeel van de CV. 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 Contour BV en Heijmans Vastgoed 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 ten aanzien van 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 gerechtigheid tot de reserves en resultaten van deze vennootschappen worden deze deelneming tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd.

De focus voor de OCNC heeft in 2012 op het realiseren van woningen in het Wandeloord-gebied gelegen. De bouw van ruim 300 woningen (blokken B en C) vordert moeizaam. 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 trage voortgang in de verkoop van woningen is het risico uit zekerheidstelling voor Woonstad aanwezig. Het maximale risico voor blok C (eind 2012) betreft 7 woningen voor een totaal bedrag van € 1,8 miljoen. Voor blok B (eind 2013) betreft het maximale risico 68 woningen, voor een totaal bedrag van € 19,6 miljoen.

OCNC CV heeft in 2012 een verlies gerapporteerd. Aangezien Woonstad Rotterdam geen risicodragende partij is, heeft dit verlies geen effect op de jaarrekening van Woonstad Rotterdam.

8 Woonstad Rotterdam FBI BV

In december 2007 is Woonstad Rotterdam FBI BV opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, 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 2012 zijn er geen activiteiten uitgevoerd.

9 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 zogenaamde vaststellingsovereenkomst 'Belastingplicht Woningcorporaties' (VSO 1). In 2012 zijn er geen activiteiten uitgevoerd.

10 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.

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

Met ingang van 31 december 2012 is de samenwerkingsovereenkomst Flexibel Wonen beëindigd. Activiteiten zijn overgenomen door de regio organisaties van Woonstad Rotterdam.

Alliantie West-Kruiskade

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 verblijfs-klimaat in het Oude Westen te verbeteren'. Het intensief beheer van de winkel- en bedrijfs-ruimten van de West-Kruiskade 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 project-bureau worden in een door de partijen gedragen.

Stelselwijziging

In het verslagjaar heeft Stichting Woonstad Rotterdam verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de corporatie te vergroten en een beter inzicht te geven in met name het resultaat en de vermogenspositie. Voor dit doel is een aantal wijzigingen in de jaarstukken doorgevoerd. Hiernaast is aandacht besteed aan de implementatie van nieuwe en gewijzigde richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Een en ander is onderstaand nader toegelicht. Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De Richtlijn gaat daarmee formeel in voor verslagjaren vanaf 2012. Stichting Woonstad Rotterdam heeft besloten de Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe te passen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn (versie 2005) zijn:

- het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie
- het aanscherpen van het actuele waardebegrip voor het sociaal en commercieel vastgoed.
- de methode van afschrijvingen
- de verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (V.o.V.)
- het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening
- de verwerking van de vennootschapsbelasting
- het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting
- geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwproducten
- het is niet langer toegestaan om bij de bepaling van de bedrijfswaarde de rentabiliteits-waardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen

In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene RJ645, met toepassing van het actuele waarde model, geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Tot en met 2011 werd het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde, met afschrijving volgens de annuïtaire methode. Met ingang van 2012 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het sociaal vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op 'marktwaaarde in verhuurde' staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toege-laten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH. Voor het commer-cieel vastgoed betreft dit marktwaaarde, marktwaaarde in verhuurde staat.

De aanpassing heeft betrekking op de stelselwijziging van historische kostprijs of lagere bedrijfs-waarde naar marktwaarde in verhuurde staat. De stelselwijziging is zowel in de vermogens-positie als de resultaatpositie retrospectief verwerkt, met aanpassing van de vergelijkende cijfers. Als gevolg van de stelselwijziging is het eigen vermogen ultimo 2011 toegenomen met een bedrag van € 1,7 miljard ten opzichte van de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie tegen historische kostprijs. Het resultaat over 2011 is afgenomen met €129 miljoen tot een bedrag van € 123 miljoen negatief. Hieronder een overzicht van de gevolgen van de stelselwijziging.

bedragen x € 1 miljoen

resultaat 2011 o.b.v. historische kostprijs, voor stelselwijziging	5.909
bedrijfsopbrengsten	-18.481
bedrijfslasten	-16.372
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.713
resultaat 2011 o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat, na stelselwijziging	-122.657

De waarde van het vastgoed per 31 december 2012 en 2011 is getaxeerd rekening houdend met de in de waarderingsgrondslagen uiteengezette uitgangspunten. De waarde per 1 januari 2011 is bepaald op basis van de waarde per 31 december 2011 rekening houdend met de in dat jaar geldende vastgoedindex, waarin is begrepen de waardeontwikkeling van vastgoed en huur-stijging.

Presentatiewijzigingen

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans is een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening is er naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als optie voorge-schreven. Stichting Woonstad Rotterdam kiest voor het categoriale model.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Woonstad Rotterdam zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelich-ting op de betreffende jaarrekeningposten.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Woonstad Rotterdam past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp-fase – en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning – heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengst-waarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Jaarlijks wordt 1/3 van het bezit getaxeerd door een externe taxateur, hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief is. De actuele waarde is gebaseerd op het Taxatie Management Systeem (TMS).

Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen. TMS hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat als volgt: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de koperskosten, genormeerd op 3% overdrachtskosten (2011: 3%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het TMS-rekenmodel gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar. Het schatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden.

Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Het schatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF-berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip 'marktwaarde'.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10-jaars EURO IRS. Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2012 bedraagt de basis IRS 2,57% (2011: 3,15%) en de sectorspecifieke risico-opslag 3,93% (2011: 3,0%) hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 6,5% (2011: 6,15%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 0% tot 5% (2011: 0% tot 5%).

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode.

Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- 1 locatieveroudering
- 2 economische/markttechnische veroudering
- 3 technische veroudering

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaarsperiode wil (ver)kopen.

Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (V.o.V.) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht 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 V.o.V.

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 overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of recht die/dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Als de terugkoopverplichting muteert, dan wordt dat bedrag ten laste/gunste van het resultaat gebracht. Ditzelfde geldt voor de waardemutatie van het pand.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van niet gedekte stichtingskosten. Er wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde kostenvoet vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Bij sloop van een complex wordt de residuele waarde van de grond bepaald door de afdeling vastgoedontwikkeling.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten indien deze een waardeverhogend effect hebben. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de aanschafwaarde en bijkomende kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de gronden periodiek getoetst aan marktwaarde en de ontwikkelmogelijkheden.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Overige kapitaalbelangen worden gewaardeerd tegen kostprijs, onder aftrek van (niet-duurzame) reeds ingetreden waardeverminderingen (ten laste van het resultaat). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stichting Woonstad Rotterdam in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen. De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

De stichting beoordeelt op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraden woningen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslag betreffende opbrengstverantwoording). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking wordt er gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Debiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn opgenomen.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van een of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Van uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, wordt een voorziening gevormd voor de begrote uitgaven, uitgaande van een inschatting van een marktwaardestijging van het complex waarvoor de herstructurering zal worden uitgevoerd.

Voorziening pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, hierna 'PoC').

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden geschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden doorberekend; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit inflatievolgend op woningniveau.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoop-opbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting V.o.V. woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contract-voorwaarden gewaardeerd.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op bijzondere waardeverminderingen. Deze bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de stichtingskosten.

Erfpacht

De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de vastgoedbeleggingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn.

Pensioenlasten

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies.

Voor de pensioenregelingen betaalt Stichting Woonstad Rotterdam op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Woonstad Rotterdam geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Stichting Woonstad Rotterdam heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De in 2013 door Stichting Pensioenfonds Woningbouw (SPW) gepubliceerde voorlopige dekkingsgraad per 31 december 2012 bedraagt 106% (ultimo 2011 101,0%).

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De uitgaven 'leefbaarheid' bestaan met name uit fysieke uitgaven, maar ook uit kosten zoals het verbeteren van de niet fysieke leefomgeving, sponsorbijdragen, inrichten servicepunt, buurtbemiddeling, bewonersparticipatie, aandeel ondernemerstafel, diverse kunst- en cultuurprojecten, bijdrage 'Alliantie West-Kruiskade', 'bijdrage VvE010' enz.

Overige bedrijfslasten

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Woonstad Rotterdam integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Financiële baten en lasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Stichting Woonstad Rotterdam dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd.

Marktrisico

De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille.

Valutarisico

Stichting Woonstad Rotterdam is alleen werkzaam in Nederland. Stichting heeft bovendien geen activa/passiva in buitenlandse valuta. Van valutarisico is derhalve geen sprake.

Prijrisico

Stichting Woonstad Rotterdam loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten.

Renterisico

Stichting Woonstad Rotterdam loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Woonstad Rotterdam risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Woonstad Rotterdam risico's over de reële waarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Verder heeft Stichting Woonstad Rotterdam geen significante concentraties van kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Stichting Woonstad Rotterdam maakt gebruik van kredietfaciliteiten. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Woonstad heeft op balansdatum banktegoeden. Daardoor waarover een tegenpartijrisico wordt gelopen bij de betreffende bankinstellingen.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, marktwaarde in verhuurde staat

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Voor het bepalen van de marktwaarde maken we gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd. We maken daarbij gebruik van het Taxatie Management Systeem (TMS). Met dit rekenmodel wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen. TMS hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat als volgt: het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In de waardering is een aantal schattingselementen opgenomen. Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp-fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning hebben plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

De vennootschapsbelasting is verwerkt conform geldende wet- en regelgeving, als vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst 2 (kortweg: VSO 2). De aangifte vennootschapsbelasting 2008 is ingediend, gecontroleerd door de Belastingdienst (vanuit metatoezicht) en in onderling overleg met de Belastingdienst afgestemd en definitief gemaakt. Dit traject heeft medio 2012 plaatsgevonden. Hierdoor hebben de jaren 2009 tot en met 2012 vertraging in de aangifte opgelopen. Van deze jaren zijn vooralsnog alleen de fiscale posities bekend. De daadwerkelijke aangiften over de jaren 2009 tot en met 2012 kunnen (op onderdelen) afwijken van de fiscale posities, zoals deze nu bekend zijn en in eerdere jaren deel uitmaakten van de jaarstukken. Op basis van de huidige kennis en beschikbare informatie is het niet te verwachten dat deze posities significant zullen afwijken van de uiteindelijke belastingdruk, zoals deze door de fiscus op de definitieve aanslagen over de jaren tot en met 2012 zal worden vastgesteld.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst-en-verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen inclusief kortlopende bankkredieten.

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	kantoorpand en inrichting	computers	overige	totaal
Saldo per 31 december 2011				
- aanschafwaarde	30.033	15.168	726	45.927
- cumulatieve afschrijvingen	-11.538	-7.350	-291	-19.179
Boekwaarde 1 januari 2012	18.495	7.818	435	26.748
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen	5.750	1.378	0	7.130
- afschrijvingen	-1.266	-3.053	-18	-4.338
- desinvestering	-5.545	-106	-998	-6.649
- extra afschrijvingen (desinvestering)	2.111	0	582	2.693
	1.051	-1.780	-435	-1.163
Saldo per 31 december 2012				
- aanschafwaarde	24.680	13.804	0	38.484
- cumulatieve afschrijvingen	-5.134	-7.766	0	-12.900
Boekwaarde 31 december 2012	19.546	6.038	0	25.584

2 Vastgoedbeleggingen	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	totaal
1 januari 2012					
cumulatieve verkrijging- of vervaar- digingsprijs	204.230	1.920.708	523.242	55.421	2.703.601
cumulatieve herwaarderingen					
cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-26.385	-428.919	0	0	-455.304
Boekwaarde per 1 januari 2012	177.845	1.491.789	523.242	55.421	2.248.397
effecten stelselwijziging	88.624	1.599.074	0	0	1.687.698
boekwaarde per 1 januari 2012 excl. voorziening	266.469	3.090.863	523.242	55.421	3.935.993
af: voorziening				-19.254	-19.254
boekwaarde per 1 januari 2012 incl. voorziening	266.469	3.090.863	523.242	36.167	3.916.739
Mutaties:					
investerings	20.768	41.158	58.877	51.582	172.385
desinvesterings	-1.850	-39.819	-85.298		-126.967
afschrijvingen					
subsidies					
overboekingen				-60.723	-60.723
herwaarderingen	-23.948	-125.383	-25.502		-174.833
overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan					
totaal mutaties 2012	-5.030	-124.044	-51.923	-9.141	-190.138
Mutatie voorziening				1.451	1.451
31 december 2012					
Cumulatieve verkrijging- of vervaar- digingsprijs	240.658	1.948.878	471.319	46.277	2.707.132
Cumulatieve herwaarderingen	57.825	1.424.744			1.482.569
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-37.044	-406.803			-443.847
Boekwaarde per 31 december 2012 excl. voorziening	261.439	2.966.819	471.319	46.277	3.745.854
Af: Voorziening				-17.803	-17.803
Boekwaarde per 31 december 2012 incl. voorziening	261.439	2.966.819	471.319	28.474	3.728.051

Verzekering

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

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt € 1,83 miljard (2011: € 2,00 miljard).

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van de onroerende zaken in exploitatie volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (waardepeildatum 1 januari 2012) bedraagt € 5,38 miljard.

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Voor komend jaar wordt verwacht dat 700 woningen (1^e verkopen 350 woningen; 2^{de} verkopen 350) zullen worden verkocht met een boekwaarde van € 65,1 miljoen en een omzet van € 77,5 miljoen.

aard van regeling (aantallen)	MVE-A	MVE-C	Fair Value	MGE	totaal
verkocht t/m 2011	695	3.043	501	229	4.468
terugkopen 2012	-27	-105	-19	-12	-163
einde VoV		-588			-588
eerste verkopen		236	11		247
opleveringen nieuwbouw		20			20
wederverkopen		241	1	3	245
verkocht t/m 2012	668	2.847	494	220	4.229

Voor 2.754 woningen verkocht onder de MVE-C regeling is de periode waarin een verrekening van het resultaat moet plaatsvinden (5 jaar) verstreken. Deze woningen zijn niet opgenomen onder de onderhavige post.

3 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2012	2011
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	88	86
Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk BV (33,3%) (OCNC)	6	6
Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV, Rotterdam (32,5%)	0	533
Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV, Rotterdam (33,3%)	0	18
Woonhotel Rotterdam VoF (50%)	0	0
Ontwikkelcombinatie Tarwewijk Beheer BV, Rotterdam (50%)	0	22
Ontwikkelcombinatie Tarwewijk CV, Rotterdam (48%)	0	124
totaal	94	789

Verloop van de post deelnemingen	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari	789	787
Mutatie	-695	2
Boekwaarde per 31 december	94	789

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.

In 2012 is besloten de activiteiten van de WOM BV, de WOM CV, OCT BV en OCT CV te beëindigen. De deelnemingen worden in 2013 geliquideerd worden. Woonstad heeft eind 2012 het vastgoed vanuit de WOM CV overgenomen.

Woonstad Rotterdam is een van de twee vennoten in de VOF Woonhotel Rotterdam.

4 Te vorderen subsidies	2012	2011
Vordering per 1 januari	5	322
Mutaties:		
- overboekingen	0	-310
- ontvangen	-3	-7
totaal mutaties	-3	-317
vordering per 31 december	2	5

Dit betreft overheidssubsidies in het kader van MIVA-aanpassingen.

5 Overige financiële vaste activa	2012	2011
Leningen u/g		
Leningen derden	200	334
Leningen gelieerde maatschappijen	9.154	10.920
totaal	9.354	11.254
Leningen derden		
- Deelgemeente Feijenoord, 9,5%, 6 jaar	87	100
- Stichting Woonbench	0	121
- Vastgoed Woonhotel Rotterdam VOF	113	113
totaal	200	334

Leningen derden

Dit betreft een lening aan de deelgemeente Feijenoord tegen een rente van 9,5%, waarvan de restantaflossingstermijn 6 jaar bedraagt. Twee leningen met een totale waarde van € 121.000 aan Stichting Woonbench zijn voor 100% voorzien in verband met de discontinuïteit van Stichting Woonbench. De lening aan Vastgoed Woonhotel Rotterdam VoF betreft het aandeel in de verstrekte renteloze geldlening aan de exploitant van het Woonhotel.

Leningen gelieerde 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:	2012	2011
- Renteloze hypothecaire lening	2.172	0
- Aangekocht onroerend goed	1.097	3.269
- Ingebrachte boekwaarde	3.037	2.955
- Vooruitbetaalde kosten	4.923	5.590
- Af: opgenomen onder vorderingen	-2.074	-895
totaal	9.154	10.920

Vlottende activa

6 Vastgoed bestemd voor verkoop	2012	2011
- Voorraad nieuwbouw koopwoningen	2.906	2.705
- Teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	24.206	33.518
totaal	27.112	36.223

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen in aantallen	2012	2011
Beginvoorraad teruggekochte woningen	276	237
- Teruggekochte woningen	455	491
- Verkochte woningen	-329	-340
- Woningen terug naar verhuur	-198	-112
Eindvoorraad teruggekochte woningen	204	276

7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2012	2011
- kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	9.228	16.561

8 Onderhanden projecten	2012	2011
- Onderhanden projecten	0	0

9 Huurdebiteuren	2012	2011
- Huurdebiteuren	2.677	4.731
- Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.277	-3.151
- Huurdebiteuren vertrokken huurders	4.424	3.923
- Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.437	-3.169
Totaal	1.387	2.334

10 Gemeenten	2012	2011
- Vorderingen op gemeenten	1.977	2.288

11 Vorderingen op verbonden partijen	2012	2011
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk	2.074	895
- VvE's	617	1.218
- Overige	-198	94
totaal	2.493	2.207

12 Overige vorderingen	2012	2011
- Debiteuren (niet-huurders)	401	1.805
- Af: voorziening	-52	-338
	349	1.467
- Te ontvangen koopsommen & depotbedragen	2.954	2.195
totaal	3.303	3.662

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.

13 Overlopende activa	2012	2011
- Vooruitbetaalde bedragen	378	856
- Nog te ontvangen bedragen	3.423	2.820
totaal	3.801	3.676

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

14 Liquide middelen	2012	2011
- saldo 31 december	29.676	7.542

De liquide middelen staan voor € 27.293.000 geheel ter vrije beschikking van de stichting en haar deelnemingen. Voor een bedrag van € 2.382.000 betreft het ons aandeel in de tegoeden van MVE/VVE waarin Woonstad Rotterdam een meerderheidsbezit heeft.

Passiva

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is als volgt weer te geven.

15 Groepsvermogen	2011
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen volgens vorig boekjaar	416.880
Effect stelselwijziging:	
Herwaardering naar actuele waarde	1.687.698
Herziening voorzieningen	-34.785
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen volgens jaarrekening	2.069.792

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet gerealiseerd groepsvermogen.

	2012	2011
gerealiseerd groepsvermogen	285.477	209.774
niet gerealiseerd groepsvermogen	1.634.433	1.860.018
totaal per 31 december	1.919.910	2.069.792

Verloop van het gerealiseerde groepsvermogen	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari	209.774	238.651
Resultaat boekjaar	59.541	-6.182
Effect verkoop onder voorwaarden	20.456	0
Herziening voorziening projecten	-6.955	-22.694
Overige mutaties	2.662	0
totaal per 31 december 2012	285.477	209.774

Verloop van het niet-gereali- seerde groepsvermogen	herwaarderingsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	herwaarderingsre- serve sociaal vast- goed in exploitatie	herwaarderingsreserve onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden	totaal
boekwaarde per 1-1- 2011	82.137	1.541.772	177.625	1.801.534
realisatie door verkopen			22.528	22.528
overige mutaties	6.487	57.302	-27.833	35.956
totaal per 31-12- 2011	88.624	1.599.074	172.320	1.860.018
Boekwaarde per 1 januari 2012	88.624	1.599.074	172.320	1.860.018
Realisatie door verkopen	-455	-16.651	18.682	1.576
Realisatie door sloop	-42	-719	0	-761
Overige mutaties	-30.302	-156.960	-39.138	-226.400
totaal per 31-12-2012	57.825	1.424.744	151.864	1.634.433

16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2012	2011
saldo per 1 januari	64.907	34.485
mutatie	-5.101	30.422
saldo per 31 december	59.806	64.907

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

17 Voorziening reorganisatie	2012	2011
saldo per 1 januari	572	302
toevoeging	8.337	1.023
uitgaven in 2012/2011	572	752
saldo per 31 december	8.337	572

Deze kortlopende voorziening is gevormd ter dekking van afvloeiingskosten van niet plaatsbaar personeel voortvloeiende uit de integratie/reorganisatie, en kosten vanuit de operatie van 5 naar 3 regio's zoals afkoophuurcontracten en digitalisering. De afloop van de voorziening zal grotendeels binnen 1 jaar liggen.

18 Voorziening deelnemingen	2012	2011
saldo per 1 januari	976	325
mutatie	459	651
saldo per 31 december	1.435	976

Deze voorziening is gevormd ter dekking van kosten met betrekking tot verwachte verliezen in een deelneming. De looptijd van de voorziening zal langer dan 1 jaar zijn.

19 Voorziening onderhoud VvE's	2012	2011
saldo per 31 december	6.407	6.804
mutatie	-4.025	396
saldo per 31 december	2.382	6.408

Deze voorziening vloeit voort uit de partiële consolidatie van het aandeel meerderheidsaandeel van Woonstad Rotterdam in de 527 (2012) VvE's waarin Woonstad Rotterdam participeert.

20 Overige voorzieningen	2012	2011
saldo per 31 december	0	0
mutatie	923	0
saldo per 31 december	923	0

Deze voorziening vloeit voornamelijk voort uit mogelijk terug te betalen projectsubsidies.

Langlopende schulden

21 Leningen overheid/kredietinstellingen	2012	2011
Schuldrestant per 1 januari	1.269.684	1.277.418
Nieuwe leningen	87.500	57.500
Aflossingen	-58.793	-65.234
Schuldrestant per 31 december	1.298.390	1.269.684
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-68.892	-58.776
	1.229.499	1.210.909
Leningsdeel met een looptijd > 5 jaar	1.121.615	1.007.084

Het gemiddeld rentepercentage van de portefeuille bedraagt 4,6% (2011:4,8%).

22 Terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden (VoV)	2012	2011
Boekwaarde per 1 januari	524.492	552.311
mutaties:		
- terugkopen	-17.520	-30.572
- einde VoV omdat deling waardeverandering is beëindigd	-67.777	-66.486
- waardeverandering door jaar opschuiven	0	627
- eerste verkopen	27.641	36.198
- oplevering nieuwbouw	2.204	27.263
- wederverkopen	27.782	39.887
- afname voorraad in ontwikkeling	0	-12.150
- herwaardering	-25.502	-22.584
Saldo mutaties	-53.174	-27.817
Boekwaarde per 31 december	471.319	524.492

23 Waarborgsommen	2012	2011
ontvangen waarborgsommen per 1 januari	1.933	1.756
mutaties:		
- ontvangen waarborgsommen	355	414
- vrijval ten gunste van resultaat	57	0
- uitbetaalde waarborgsommen	437	237
totaal mutaties	-140	177
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	1.793	1.933

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

Kortlopende schulden

24 Schulden aan kredietinstellingen	2012	2011
kortlopende deel van de langlopende schulden	68.892	58.776
overige schulden aan kredietinstellingen	0	14.295
totaal schulden aan kredietinstellingen	68.892	73.071

25 Schulden aan leveranciers	2012	2011
schulden aan leveranciers	5.004	5.594

26 Onderhanden projecten	2012	2011
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	618	1.787
af: gefactureerde termijnen	1.066	3.437
totaal	448	1.650

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

27 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2012	2011
Omzetbelasting	-42	-171
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.921	2.316
totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.878	2.145

28 Overige schulden	2012	2011
uitbetaling netto lonen	16	30

29 Overlopende passiva	2012	2011
De post overige overlopende passiva is als volgt samengesteld:		
Niet vervallen rente	26.771	28.621
Vooruit ontvangen huur	4.146	5.585
Nog te verrekenen servicekosten	8.205	6.234
Overige overlopende passiva	31.298	27.108
totaal overlopende passiva	70.420	67.548

Overige overlopende passiva	2012	2011
nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten december	6.054	8.039
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud december	4.558	5.996
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten december	2.717	1.448
nog niet gefactureerde prestaties externen december	3.160	906
overige overlopende passiva	14.588	10.719
totaal	31.076	27.108

De geleverde prestaties zijn begin 2013 gefactureerd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar €27,1 miljoen (2011 € 51,5 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 2012 ook in dit bedrag opgenomen. Deze verplichting planmatig onderhoud bedraagt circa € 1,3 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 van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau ad 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 55,5 miljoen (2011 € 51,5 miljoen).

Vennootschapsbelasting

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. Woonstad Rotterdam heeft besloten om de VSO 2 (vooralsnog) tot en met 31 december 2013 toe te passen. Dit in het verlengde van het voorstel van de Belastingdienst om de VSO 2 met een jaar te verlengen. In onderstaande opstelling is uitgegaan van de huidige VSO 2-regelgeving, ook voor de periode na 31-12-2013. Dit aangezien de VSO 2, ten tijde van het opstellen van de fiscale positie in de commerciële jaarrekening 2012, de vigerende regelgeving betreft. Vooralsnog is onvoldoende duidelijk wat de consequenties zijn van het aflopen van VSO 2 en de fiscale wetgeving na 31 december 2013.

De aangifte 2008 is in december 2010 ingediend en bevat ook de fiscale resultaten van 2006 en 2007. Medio 2012 heeft met de Belastingdienst een afrondend gesprek omtrent genoemde aangiften plaatsgevonden (naar aanleiding van het zogeheten metatoezicht van de Belastingdienst). Het fiscale resultaat volgens de aangifte 2008 komt hiermee op € 24,7 miljoen negatief (was: € 33,1 miljoen negatief).

Voor de jaren 2009, 2010, 2011 en 2012 is vooralsnog rekening gehouden met het toepassen van de herinvesteringsreserve. Het al dan niet toepassen van de herinvesteringsreserve wordt jaarlijks en bij het doen van de aangiften over de jaren heroverwogen.

Het fiscaal compensabele verlies is als volgt opgebouwd	x € 1 mln.
Fiscaal resultaat 2006, 2007 (VSO 1) en 2008 (VSO 2)	-/- 24,7
Indicatief fiscaal resultaat 2009	-/- 17,5
Indicatief fiscaal resultaat 2010	-/- 10,3
Indicatief fiscaal resultaat 2011	-/- 70,5
Indicatief fiscaal resultaat 2012	4,4
Indicatief compensabel verlies ultimo 2012	-/- 118,6

Rekening houdende met het resultaat over 2012 neemt het verwachte fiscaal compensabele verlies af tot circa € 118,6 miljoen ultimo 2012 (2011: € 133,1 miljoen). Het definitieve fiscale resultaat over de jaren 2009 tot en met 2012 wordt nader vastgesteld.

Op basis van de MJB 2012-2021 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. Dit temeer aangezien het, in lijn met de missie en strategie van Woonstad Rotterdam, niet de verwachting is dat de onderdelen waarop het eventueel vormen van latenties van toepassing is ook daadwerkelijk geëffectueerd zullen worden.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50 miljoen. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een, door het WSW geborgd rollover kredietfaciliteit van € 35 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7 miljoen dient te worden opgenomen. Behoudens voornoemde € 7 miljoen wordt er geen gebruik gemaakt van de faciliteit.

Achtervang en/of zekerheidstelling

Woonstad heeft ten behoeve van de voortgang/doorgang van de realisatie van projecten met diverse partijen afspraken gemaakt over de afname van woningen tegen een vooraf bepaalde prijs op een vooraf bepaald tijdstip, gerelateerd aan de oplevering. Voor sommige afspraken geldt dat Woonstad de woningen overneemt bij oplevering. Voor andere afspraken geldt 6 maanden na oplevering als moment van overname.

De verwachte investeringsbedragen zijn:

2013 € 1.923k
2014 € 7.178k
2015 € 8.600k

Garantstelling

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

Aangetrokken leningen

Ultimo 2012 is voor € 127.500.000 leningen in portefeuille met een stortingsdatum in 2013 en 2014.

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
2013	6	1.015.370
2014	6	747.742
2015	5	353.489
2016	5	353.489
2017	1	353.489
2018	1	353.489
2019	1	265.117
		3.442.185

Lease- en huurverplichtingen

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

jaar	aantal auto's	jaarbedrag
2013	7	70.516
2014	5	46.015
2015	2	14.933
		131.464

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van kantoor machines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten. De exploitatielast bedraagt circa € 218.015.

Afkoop MVE-onderhoud.

Bij verkoop onder de MVE-voorwaarden heeft Woonstad zich verplicht voor eigen rekening en risico het groot- c.q. planmatig onderhoud uit te voeren. Met de kopers van woningen in MVE-constructie heeft Woonstad een onderhoudscontract. Hiervoor betaalt de MVE-eigenaar maandelijks een vast bedrag aan Woonstad, ongeacht de hoogte van de onderhoudsbehoefte. Voor 2012 bedroeg die contractuele maandelijkse bijdrage € 59,40 per maand. De gemiddelde looptijd van de contracten is circa 6 jaar.

Garantstelling DIGH

Woonstad Rotterdam heeft zich garant gesteld voor een tweetal leningen welke de BNG aan Stichting DIGH heeft verstrekt. De restant hoofdsom bedraagt in totaal € 633.000.

Afgegeven bankgaranties

Kenmerk	Bedrag	Einddatum
LD0724200002	60.000	31-03-2017
LD0603100001	60.000	31-03-2017
LD0932000001	73.438	30-09-2014
LD0933500002	90.000	30-11-2014
283.438		

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012

Bedrijfsopbrengsten

30 Huren	2012	2011
Te ontvangen huur:		
- Woningen en woongebouwen	235.358	227.910
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	13.350	14.089
	248.708	241.999
- Huurderving wegens frictieleegstand	-5.304	-5.522
- Huurderving wegens afboekingen	26	-1.844
- Mutatie voorziening huurdebiteuren	-2.101	-17
	241.329	234.616

Ten opzichte van 2011 zijn de huuropbrengsten gestegen door de algemene huurverhoging van 2,3%, 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.

31 Opbrengsten servicecontracten	2012	2011
vergoedingen	15.336	9.039

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.

32 Overheidsbijdragen	2012	2011
Dit betreft de in 2012/2011 ontvangen beschikkingen bijzondere projectsteun i.h.k.v. de WWI-problematiek over 2011/2010	8.239	11.349

33 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2012	2011
Resultaat nieuwbouwwoningen	3.902	4.410
Resultaat vrije verkopen	3.910	6.822
Resultaat verkoop onder voorwaarden	7.687	9.602
Totaal bruto verkoopresultaat	15.499	20.834
Af: verkoopkosten	4.264	4.795
Totaal	11.235	16.039
<i>Nieuwbouwwoningen</i>		
- Verkoopprijs nieuwbouwwoningen	6.486	24.172
- Kosten uitbesteed werk en externe kosten	-2.584	-19.762
Totaal nieuwbouwwoningen	3.902	4.410
<i>Onroerende goederen in exploitatie (bestaand bezit)</i>		
- Verkoopprijs onroerende goederen	14.883	18.835
- Boekwaarde onroerende goederen bij verkoop	-10.973	-12.013
Totaal onroerende goederen in exploitatie	3.910	6.822
<i>Verkoop onder voorwaarden</i>		
- Verkoopprijs verkochte onroerende goederen	66.426	76.182
- Boekwaarde onroerende goederen bij verkoop	-58.739	-66.580
Totaal verkoop onder voorwaarden	7.687	9.602

In het boekjaar zijn 716 woningen verkocht (2011: 843), waarvan 330 woningen (2012: 329) de eerste verkoop in MVE/MGE betrof. Er werden 330 teruggekochte MVE/MGE woningen opnieuw verkocht (2011: 340).

34 Overige bedrijfsopbrengsten	2012	2011
- Vergoeding voor MVE-diensten	7.273	8.173
- Overige vergoedingen voor verrichte diensten	5.003	5.478
- Aan projecten doorberekende kosten	4.757	6.844
- Diversen	2.561	1.027
	19.595	21.522

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 fraudeverzekeringsuitkering over voorgaande jaren.

Bedrijfslasten

35 Afschrijvingen vaste activa	2012	2011
(On)roerende goederen	213	207

36 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2012	2011
- Materiële vaste activa in ontwikkeling	29.049	40.632

Dit betreffen de bijzondere waardeverminderingen als gevolg van projectbesluiten en het in verhuur nemen van de teruggekochte woningen in 2012 / 2011.

37 Lonen en salarissen	2012	2011
- Lonen en salarissen	28.543	28.672
- Extern personeel (tijdelijk)	2.644	5.073
	31.187	33.745

Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers in dienst bedroeg in 2012 539 fte's (2011: 563 fte's). Eind 2012 waren er 520 fte's in dienst (2011: 557). De daling is het gevolg van de in 2012 ingezette reorganisatie. De inzet van externen heeft te maken met ziektevervanging, projecten en extra inzet als gevolg van de integratie.

Beloning commissarissen 2012

De beloning van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2012 € 92.576. Een algemene kosten- of vacatiegeldregeling is niet van toepassing.

Beloning bestuurders 2012	voorzitter Raad van Bestuur	bestuurder	totaal
Salaris, inclusief vakantietoeslag	188	169	357
Vaste kostenvergoeding (bruto)	8	5	13
Totaal	196	174	370

40 Onderhoudslasten	2012	2011
- Niet-planmatig onderhoud	18.768	19.256
- Planmatig onderhoud	31.515	32.222
	50.283	51.478

41 Lasten servicecontracten	2012	2011
Lasten vanuit servicecontracten	15.336	9.039

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. Aan voorschotten is een bedrag van € 8.206 verschuldigd (2011: € 6.260).

42 Overige bedrijfslasten	2012	2011
Algemene bedrijfskosten	18.264	22.673
Zakelijke bedrijfslasten	19.670	18.427
Resultaat op goederen en diensten (negatief)	247	669
Overige lasten	24.428	14.774
Uitgaven in het kader van werkende wijken	25.032	58.381
Mutatie overige voorzieningen	0	4.491
	87.641	119.415
<i>Algemene bedrijfskosten</i>		
- Huisvestingskosten	4.234	6.393
- Automatiseringskosten	6.014	5.309
- Communicatiekosten	2.269	2.781
- Overige kosten (inclusief erfpacht)	5.747	8.190
	18.264	22.673

	2012			2011		
	Deloitte Accountant s BV	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk	Deloitte Accountant s BV	Overig Deloitte netwerk	Totaal Deloitte netwerk
Onderzoek jaarrekening	206		206	295		295
Andere controleopdrachten	29		29	9		9
Adviesdiensten op fiscaal terrein		71	71		152	152
Detachering Alliantie WKK		9	9		100	100
Overige advisering	24		24	3		3
	259	80	339	307	252	559

Overeenkomstig artikel 382a Titel 9 Boek2 BW het honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie. De kosten voor de jaarrekeningcontrole in het boekjaar 2012 zijn inclusief meerwerk met betrekking tot de controle over boekjaar 2011 en extra kosten in verband met de overgang naar actuele waarde.

Zakelijke bedrijfslasten	2012	2011
- belastingen	18.506	16.789
- verzekeringen	1.164	1.638
	19.670	18.427

De belastingen betreffen de kosten van waterschapslasten, rioolheffing en OZB. De verzekeringen betreffen met name de opstalverzekering van het bezit. De hogere kosten van belastingen in boekjaar 2012 worden veroorzaakt door een raming van kosten over voorgaande jaren. In 2012 zijn ook de tarieven voor rioolrecht met gemiddeld 2,45% gestegen.

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 feitelijke kosten hiervan.

Overige lasten	2012	2011
- onderzoek en advies	1.887	2.119
- VVE-bijdragen	32	1.041
- reorganisatiekosten	7.214	3
- projectkosten stafafdelingen	1.288	1.133
- niet verrekenbare service- en verwarmingskosten	2.184	1.461
- bijdrage aan VvE en MVE-VvE administratiekosten en PO-bijdrage	5.121	4.966
- diversen	6.702	4.051
	24.428	14.774

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. De reorganisatiekosten hebben onder meer betrekking op afvloeiingskosten van niet plaatsbaar personeel voortvloeiende uit de integratie/reorganisatie, en kosten vanuit de operatie van 5 naar 3 zoals afkoopuurcontracten en digitalisering.

Uitgaven in het kader van werkende wijken	2012	2011
- leefbaarheid	5.066	7.001
- niet-fysieke projecten	2.590	4.635
- projecten en MVE-verkoopleegstand	7.528	7.149
- onderhoud in herstructureringsprojecten	10.827	15.436
- kosten einde exploitatie, w.o. afboeking boekwaarde, kosten sloop- en te slopen objecten en verhuiskostenvergoedingen	-979	24.160
	25.032	58.381

Kosten van leefbaarheid betreffen 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-verkoopleegstand betreffen de uitgaven met betrekking tot de straatplannen, verkoopleegstand en renovatieprojecten. De verkoopleegstand bedraagt € 1,4 miljoen tegen € 1,7 miljoen in 2011. De kosten van einde exploitatie zijn sterk afhankelijk van de realisatie van de kosten voorafgaand aan het projectbesluit en de datum van het projectbesluit met de overgang naar actuele waarde zijn deze kosten opgenomen in de waarde mutatie. Per projectbesluitdatum worden alle voorzienbare kosten in het exploitatieresultaat verantwoord.

Mutatie overige voorzieningen	2012	2011
Voorziening achtervang woningen OCNC	0	4.491

44 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2012	2011
Mutatie actuele waarde	- 161.008	-93.713

Betreft het saldo van de waardemutaties van het bij punt 2 opgenomen sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed.

Financiële baten en lasten

45 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2012	2011
- rente beleggingen lange termijn	-61	102
- rente op uitgezette middelen	35	64
- rente tijdens de bouw (5,25%)	3.046	3.734
- overige rentebaten	27	14
	3.047	3.914

46 Rentelasten en soortgelijke kosten	2012	2011
- rente langlopende schulden	59.925	61.580
- overige rentelasten	53	49
	59.978	61.629

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

48 Resultaat deelnemingen	2012	2011
De specificatie is als volgt:		
Afwaarderingen deelnemingen	-389	0
Stockdividend NV Stadsherstel	2	3
Totaal resultaat deelnemingen	-387	3

2 Enkelvoudige Jaarrekening 2012

Enkelvoudige balans per 31 december 2012

(na resultaatbestemming)

bedragen in duizenden euro's	ref	2012		2011	
Vaste activa					
<i>Materiële vaste activa</i>					
(On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	1		25.584		26.748
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2				
Commercieel vastgoed in exploitatie		255.841		261.845	
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		2.966.819		3.090.863	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		471.319		523.242	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		28.474		36.166	
			3.722.453		3.912.116
<i>Financiële vaste activa</i>					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3	2.513		6.596	
Te vorderen subsidies	4	2		5	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		4.060		2.309	
Overige financiële vaste activa	5	9.241		11.680	
			15.816		20.590
Som der vaste activa			3.763.853		3.959.454
Vlottende activa					
<i>Voorraden</i>					
Vastgoed bestemd voor verkoop	6	27.112		36.223	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7	9.228		16.561	
			36.340		52.784
<i>Onderhanden projecten</i>	8	0		0	
<i>Vorderingen</i>					
Huurdebiteuren	9	913		2.128	
Gemeenten	10	1.977		2.288	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11	2.493		1.779	
Overige vorderingen	12	3.284		3.662	
Overlopende activa	13	3.555		3.693	
			12.222		13.550
<i>Liquide middelen</i>	14		27.190		864
Som der vlottende activa			75.751		67.198
Totaal activa			3.839.605		4.026.652

	ref	2012		2011	
Groepsvermogen	15		1.919.557		2.069.792
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	16	59.806		64.907	
Voorziening reorganisatiekosten	17	8.337		572	
Voorziening deelnemingen	18	3.596		2.008	
Voorziening onderhoud VVE	19	2.382		6.408	
Overige voorzieningen	20	923		0	
			75.044		73.895
Langlopende schulden					
Leningen overheid	21	70.265		73.018	
Leningen kredietinstellingen	21	1.155.430		1.134.155	
Verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	22	471.319		524.492	
Waarborgsommen	23	1.793		1.933	
			1.698.807		1.733.598
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	24	68.892		73.071	
Schulden aan leveranciers	25	4.956		5.561	
Onderhanden projecten	26	448		1.650	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	27	1.869		2.145	
Overige schulden	28	16		30	
Overlopende passiva	29	70.016		66.910	
			146.197		149.367
Totaal Passiva			3.839.605		4.026.652

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012

bedragen in duizenden euro's	ref	2012	2011
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	30	240.890	234.188
Opbrengsten servicecontracten	31	15.336	9.039
Overheidsbijdragen	32	8.239	11.349
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	33	11.235	16.039
Overige bedrijfsopbrengsten	34	19.595	21.522
Som der bedrijfsopbrengsten		295.295	292.137
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	35	69	76
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	29.049	40.632
Lonen en salarissen	37	31.187	33.745
Sociale lasten	38	4.002	3.889
Pensioenlasten	39	5.289	5.393
Onderhoudslasten	40	50.216	51.430
Lasten servicecontracten	41	15.336	9.039
Overige bedrijfslasten	42	87.572	119.371
Som der bedrijfslasten		222.720	263.575
Bedrijfsresultaat		72.575	28.562
Gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	43	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44	-161.008	-93.713
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	44	3.221	3.955
Rentelasten en soortgelijke kosten	45	59.885	61.409
Saldo financiële baten en lasten		-56.664	-57.454
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		-145.097	-122.604
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	46	0	0
Resultaat deelnemingen	47	-494	-53
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/ resultaat toekomend aan de woningcorporatie		-145.591	-122.657

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 2012

(bedragen in duizenden euro's)

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.

Vaste activa

2 Vastgoedbeleggingen	2012	2011
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Saldo geconsolideerde jaarrekening	261.439	266.469
Af: Activa Woonhotel	4.631	4.624
Af: Activa Woonstad Warmte BV	967	0
Saldo enkelvoudige jaarrekening	255.841	261.845

3 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2012	2011
- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	88	86
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk BV (33,3%) (OCNC)	6	6
- DNU Holding)	0	0
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV, (33,3%)	0	18
- Ontwikkelcombinatie Tarwewijk Beheer BV, (50%)	0	22
- Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk CV (commanditair vennoot 33,3%) (OCNC)	0	0
- WBR Extra BV (100%)	0	0
- OBA Woonstad Rotterdam BV (100%)	18	18
- Woonhotel Rotterdam VoF (50%)	0	20
- FBI Woonstad Rotterdam BV (100%)	19	18
- VvE/MvE (aandeel onderhoudsvoorziening)	2.382	6.408
	2.513	6.596

Overige gegevens

Resultaatbestemming

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

Het resultaat over het boekjaar 2012 bedraagt € 145.591.000 negatief en wordt als volgt verrekend.

	2012	2011
Groepsvermogen	59.541	-6.182
Ongerealiseerde groepsvermogen	-205.130	-116.475
Totaal	-145.591	-122.657

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind 2012 is het woonakkoord vastgesteld en begin 2013 is dit woonakkoord door het parlement goedgekeurd. In paragraaf zes van het jaarverslag wordt ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen regeringsbeleid op de ontwikkeling van de solvabiliteit en de kasstromen (ICR) in onze meerjarenbegroting 2012-2021. Woonstad Rotterdam heeft de effecten van het woonakkoord volledig in de meerjarenbegroting verwerkt en tezamen met een aantal scenario's aangeleverd aan CFV/WSW. Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat dankzij in de planning verwerkte maatregelen de continuïteit van Woonstad niet in gevaar komt door de maatregelen uit het woonakkoord.

Woonstad heeft de financiële gevolgen van het voorgenomen kabinetsbeleid en de saneringssteun ingerekend in de bedrijfswaarde, opgenomen op pagina 94 van de jaarrekening. Als uitgangspunt zijn de volgende aannames meegenomen in de bedrijfswaarde:

- verhuurdersheffing – conform richtlijnen CFV/WSW oplopend naar ruim € 25 miljoen in 2017.
- saneringssteun – conform richtlijnen CFV/WSW: 2014 3%, 2015 3%, 2016 2% en 2017 1% van de jaarlijkse huursom
- huurbeleid – inflatie + 1%