



# DIT IS WOONSTAD ROTTERDAM

## JAARSTUKKEN 2014





# JAAARSTUKKEN 2014

# Inhoudsopgave

## Jaarstukken 2014

|                                            |           |                                              |            |
|--------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|------------|
| <b>Voorwoord</b>                           | <b>6</b>  | <b>5 Organisatie</b>                         | <b>38</b>  |
|                                            |           | Human resources                              | 39         |
| <b>1 Veranderende omgeving</b>             | <b>10</b> | Organisatieontwikkeling                      | 40         |
| Landelijke ontwikkelingen                  | 11        | Organisatiestructuur en formatie             | 40         |
| Gemeente en stadsregio                     | 11        | Overname Stadswonen                          | 40         |
| Woningmarkt en economie                    | 12        | Informatisering en automatisering            | 41         |
| Hernieuwde ondernemingsstrategie:          |           | Visitatie                                    | 41         |
| Dit is Ons Rotterdam                       | 12        |                                              |            |
| <b>2 Klanten</b>                           | <b>14</b> | <b>6 Financiën</b>                           | <b>42</b>  |
| Doelgroepen                                | 15        | Financiële Resultaten                        | 44         |
| Verhuringen                                | 16        | Treasury                                     | 48         |
| Huurbeleid                                 | 16        | Maatschappelijke prestatie                   | 51         |
| Prijsbeleid (jaarlijkse huurverhoging)     | 16        |                                              |            |
| Voorkomen huurachterstand, betaalbaarheid  | 16        | <b>7 Governance</b>                          | <b>53</b>  |
| Voorkomen woonoverlast en woonfraude       | 18        | Governance                                   | 53         |
| Dienstverlening                            | 18        | Risicomanagement en control framework        | 54         |
| VVE Beheer                                 | 19        | Reputatie                                    | 56         |
| Marketing                                  | 20        | Verbindingen                                 | 56         |
| <b>3 Wijken</b>                            | <b>22</b> | <b>Verslag Raad van Commissarissen</b>       | <b>59</b>  |
| Wijkfuncties                               | 23        | <b>Verslag ondernemingsraad</b>              | <b>65</b>  |
| Wijkvisies en uitvoeringsprogramma's       | 23        | <b>Verslag Klantenraad</b>                   | <b>67</b>  |
| Afwegingskader Maatschappelijk Rendement   | 24        | <b>Verklaring Raad van Bestuur</b>           | <b>71</b>  |
| Samenwerking met partners                  | 24        |                                              |            |
| Leefbaarheid                               | 26        | <b>Bijlage 1</b>                             |            |
| Participatie                               | 27        | <b>Samenstelling Raad van Commissarissen</b> | <b>72</b>  |
| <b>4 Vastgoed</b>                          | <b>28</b> | <b>Bijlage 2</b>                             |            |
| Vastgoedsturing en portefeuillemanagement  | 29        | <b>Kengetallen</b>                           | <b>74</b>  |
| Onderhoud                                  | 31        |                                              |            |
| Duurzaamheid                               | 33        | <b>Jaarrekening 2014</b>                     | <b>79</b>  |
| Investeren in toekomstbestendige nieuwbouw | 34        | <b>Overige gegevens</b>                      | <b>124</b> |
| Verkoop                                    | 34        |                                              |            |
| Vrije sectorhuur (VSH)                     | 34        |                                              |            |
| Bedrijfshuisvesting                        | 36        |                                              |            |

Een jaar vol verandering.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van onze belangrijkste activiteiten in 2014. We zijn trots op de behaalde volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële resultaten die tot stand kwamen in een moeilijk jaar vol verandering en onzekerheid over de toekomst.

# Voorwoord

De corporatiesector bevindt zich in een ingrijpende overgangsfase. De parlementaire enquête bepaalde in grote mate hoe de politiek en samenleving naar corporaties kijken. Er zijn te veel incidenten en misstanden geweest en het stelsel moet terug naar de kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van mensen met een smalle beurs. Die opvatting is ook het fundament onder de nieuwe Woningwet die in 2014 is voorbereid en op 1 juli 2015 in werking treedt. Het was duidelijk dat het werkterrein van corporaties meer ingekaderd en beperkt zou worden, maar hoe precies en in welke mate was in 2014 nog niet helemaal helder.

## Snel reageren op veranderingen

Ook het Woningwaarderingstelsel (WWS) ging in 2014 op de schop, evenals de methode voor het bepalen van energielabels. De huursombenadering werd voorbereid en een passendheidstoets aangekondigd. Met andere woorden, de omgeving van Woonstad Rotterdam bestaat voor een groot deel uit veranderingen, waarvan de richting niet altijd meteen zichtbaar is.

Wat vandaag als waarheid geldt, kan morgen weer achterhaald zijn. Organisaties moeten daar snel en behendig op kunnen anticiperen en reageren. Woonstad Rotterdam ontwikkelt zich tot een steeds flexibelere organisatie die optimaal kan deelnemen aan het spel, waarvan de spelregels voortdurend lijken te veranderen.

## Nieuwe ondernemingsstrategie

In die complexe en veranderlijke omgeving is het lastig om een langjarige koers te bepalen. Toch heeft Woonstad Rotterdam in 2014 haar nieuwe ondernemingsstrategie vastgesteld voor de periode 2015 - 2018: **Dit is Ons Rotterdam**. Woonstad Rotterdam is onlosmakelijk verbonden met de stad Rotterdam: meer dan honderdduizend Rotterdammers wonen en werken in een pand

van ons. De grote verantwoordelijkheid die deze verbondenheid met de stad ons geeft, geven wij in de nieuwe strategie met volle overtuiging gestalte. Daarbij kiezen we onomwonden voor een brede maatschappelijke taak: het werken aan aantrekkelijke Rotterdamse wijken en buurten.

## Verduurzaming woningvoorraad

Een belangrijke ambitie in de nieuwe strategie is dat onze woningvoorraad door verduurzaming ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk en betaalbaar blijft. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke afspraken op het gebied van energielabels en CO<sub>2</sub>-reductie. De komende tien jaar investeren wij honderd miljoen euro extra in ons duurzaamheidsprogramma. In 2014 zetten we daarin de eerste stap door 2.600 zonnepanelen te leggen op 25 appartementencomplexen en 200 bestaande en nieuwbouwwoningen. Ook stimuleren wij bewoners om energie te besparen, met als uiteindelijk doel de woonlasten betaalbaar te houden.

## Investerings

Evenals in voorgaande jaren heeft Woonstad Rotterdam in 2014 omvangrijk geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen: van bijna 500 huur- en koopwoningen startte de bouw en 390 woningen zijn opgeleverd.

## RAAD VAN BESTUUR VAN WOONSTAD ROTTERDAM

Maria Molenaar, Voorzitter Raad van Bestuur



Richard Feenstra, Lid Raad van Bestuur



### Overname Stadswonen

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam de overname voorbereid van jongeren- en studentenhuisvester Stadswonen. De overname van 7.000 kamers, studio's, appartementen en bedrijfsruimten van Vestia was in januari 2015 definitief. Dit sluit goed aan op onze nieuwe strategische koers voor de komende jaren. Het is essentieel voor de economische toekomst van Rotterdam dat hoogopgeleide jongeren in de stad blijven wonen en daarvoor zijn goede en betaalbare woningen nodig.

### Rotterdam-Zuid

Woonstad Rotterdam is een belangrijke partner in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ), het langjarige samenwerkingsverband dat in 2012 is gestart. Maria Molenaar is in 2014 namens de Rotterdamse corporaties lid geworden van het dagelijks bestuur van NPRZ. In de afgelopen twee jaar is veel en belangrijk werk verricht op Zuid, waarvan de resultaten overigens niet altijd direct zichtbaar zijn.

In 2014 kreeg Woonstad Rotterdam veel waardering uit de maatschappelijke omgeving. Zowel de visitatie als de Aedes Benchmark laten goede scores zien en ook onze stakeholders zijn positief over onze resultaten. Ook hebben we enkele prijzen en nominaties ontvangen. Deze waardering voor onze prestaties en het vertrouwen in onze organisatie zijn in de eerste plaats het gevolg van de grote inzet en betrokkenheid van alle mede-werkers van Woonstad Rotterdam. Hen willen we op deze plaats dan ook hartelijk bedanken voor hun inzet.

Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam

## 2014 in het kort

Score klanttevredenheid: **7,3**



**44.600** verhuurbare eenheden

42.300 sociale en 2.300 vrije sector huurwoningen

### Verhuringen huurwoningen



### Onderhoud



68,1 miljoen

### Investeringen

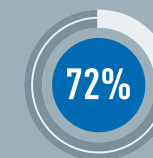


116,7 miljoen

**493** medewerkers / **466** fte



50% is man  
50% is vrouw



Fulltime 72%  
Parttime 28%



Onbepaalde tijd 91%  
Bepaalde tijd 9%

Klantcontact **523.163 x** in totaal



56% telefoon



16% e-mail



14% balie



6% website



3% web-formulieren



2% persoonlijke pagina



2% reparatie-App



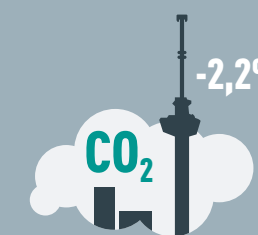
1% brieven

### Duurzaamheid

**ABC**  
energielabel



Ruim 2/3  
van de voorraad



**1.800**  
zonnepanelen

### Visitatie



- Ambities **7,4**
- Vermogen **8,0**
- Governance **7,9**
- Belanghebbenden **7,2**

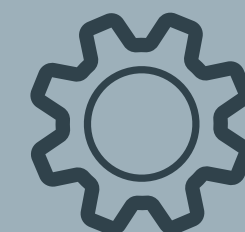
Reparatie verzoeken **185.349 x**

Telefonisch **71%**

ReparatieApp **7%**

Digitaal **11%**

Overig **11%**



Binnen 24 uur wordt gereageerd - na afloop toets tevredenheid

De omgeving van Woonstad Rotterdam is voortdurend in beweging. Sterker nog, verandering lijkt tegenwoordig onze enige constante. Dat gold zeker voor 2014, een jaar waarin de legitimiteit van woningcorporaties hoog op de politieke agenda stond en er druk gedebatteerd werd over de rol, kerntaken en resultaten. Het was een jaar, waarin veel zaken werden herzien of herijkt: het woningwaarderingsstelsel, de huursombenadering, de passendheidstoets. Het is lastig sturen en je koers bepalen in een dynamiek met veel variabelen die nog ongewis zijn. Door continu te anticiperen en in scenario's mogelijke consequenties te analyseren kan tijdig en flexibel worden bijgestuurd. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste externe ontwikkelingen uit 2014.

# Veranderende omgeving

## Landelijke ontwikkelingen

In 2014 stond de corporatiesector volop in de schijnwerpers. Eind oktober publiceerde de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties haar eindrapport 'Ver van huis'. Daarin wordt geconcludeerd dat het sociale huurstelsel ernstige tekortkomingen vertoont en is afgedwaald van haar kerntaak: het sober en doelmatig huisvesten van mensen met een smalle beurs.

Parallel hieraan liep de procedure rond de Herzieningswet Toegelaten Instellingen. De landelijke politiek streeft naar een kleinere corporatiesector, zowel in aantal woningen als in omvang van het taakgebied. De Herzieningswet beperkt het werkdomein van woningcorporaties tot de kerntaken met een primaire focus op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. De nieuwe wet brengt strengere regels met zich mee, scherper toezicht en meer invloed voor huurders en gemeenten. Daarnaast stelt de wet dat huishoudens met huurtoeslag passend naar hun inkomen gehuisvest moeten worden door de introductie van een passendheidstoets.

Betaalbaarheid van sociale huisvesting is een terugkerend onderwerp in de discussie. Enerzijds moeten corporaties voldoen aan diverse financiële verplichtingen en regels en wordt tevens verwacht dat zij hun woningvoorraad verduurzamen en blijven investeren in kwaliteitsverbetering. Anderzijds moeten de huren betaalbaar blijven. Dit dwingt corporaties tot het zoeken naar de juiste balans en het maken van scherpere keuzes.

De Herzieningswet stelt verder dat corporaties hun bezit administratief of juridisch moeten splitsen in DAEB (sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed) en niet-DAEB (vrije sector huurwoningen, commercieel vastgoed en koopwoningen). Voor nieuwe niet-DAEB activiteiten gaan veel strengere eisen en voorwaarden gelden, waaronder een markttoets.

In 2014 is ook het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS) voorbereid, het puntensysteem waarmee de maximale huur van sociale huurwoningen wordt berekend. In de nieuwe WWS krijgt de WOZ-waarde van de woning meer invloed op de huurprijs. Het kabinet streeft naar invoering van het nieuwe stelsel per 1 juli 2015.

## Gemeente en stadsregio

2014 was ook het jaar waarin de gemeente Rotterdam en de woningcorporaties in goed overleg prestatieafspraken hebben gemaakt. De afspraken golden in 2014 voor een periode van één jaar, in 2015 worden afspraken gemaakt voor twee jaar. In deze prestatieafspraken zijn ambitieuze plannen neergelegd voor investeringen in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en voor investeringen in het versneld verduurzamen van 7.000 Rotterdamse corporatiewoningen.

Alle betrokken gemeenten en woningcorporaties binnen de Stadsregio Rotterdam hebben in 2014 afspraken gemaakt over de woningmarkt. Per 1 januari 2015 zijn de WGR plusregio's, waaronder de stadsregio Rotterdam, opgeheven.

## Woonnet Rijnmond

De stadsregio Rotterdam en Maaskoepel (overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam) zijn in 2014 begonnen de landelijk vastgestelde Huisvestingswet om te zetten in een aantal met elkaar samenhangende lokale gemeentelijke verordeningen. Deze verordeningen vormen input voor het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem van Woonnet Rijnmond. Het systeem van woonruimtebemiddeling wordt gemoderniseerd: meer gericht op de vraag van woningzoekenden dan op het aanbod van de corporaties. Het systeem krijgt nieuwe bemiddelingsopties, zoals loting of direct te huur, en een aantrekkelijke vormgeving en functionaliteit.

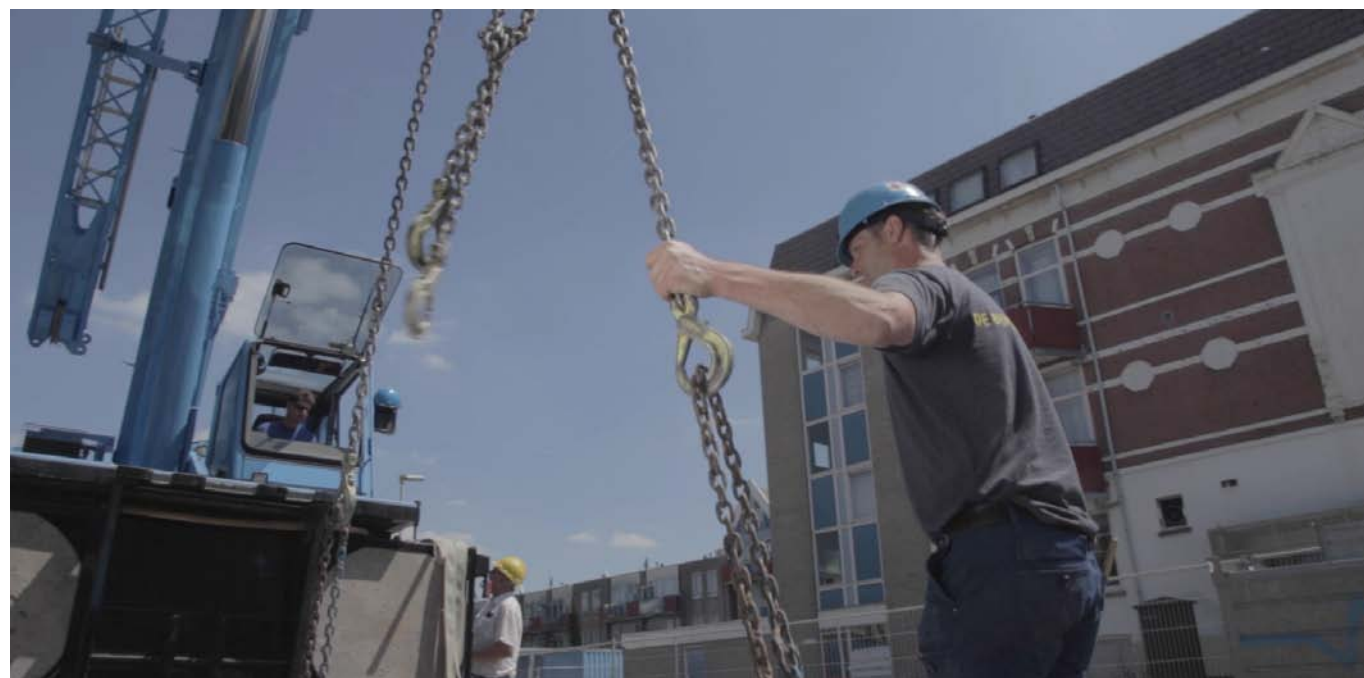
Maaskoepel verwacht dat dit nieuwe systeem in de tweede helft van 2015 operationeel wordt.

#### Klantgroepen en betaalbaarheid

De Rotterdamse corporaties, de gemeente Rotterdam en de stadsregio Rotterdam waren in 2014 opdrachtgever voor een grootschalig onderzoek naar betaalbaarheidsrisico's bij huurders. Het onderzoek laat op complexniveau zien waar er risico's bestaan dat huurders hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Vooral bij jongeren en gezinnen blijken de woonlasten hoog te zijn en kunnen betaalbaarheidsrisico's toenemen. In de stad zijn de betaalbaarheidsrisico's groter dan in de regio, doordat de concentratie van mensen met een laag inkomen in de stad groter is. Woonstad Rotterdam neemt deze resultaten mee in het toekomstige huurbeleid, door onder meer woningen gericht toe te wijzen aan jongeren en gezinnen.

#### Woningmarkt en economie

De landelijke woningmarkt herstelde zich in 2014. Voor het eerst sinds 2007 liet elk kwartaal een prijsstijging van koopwoningen zien. Het aantal verkochte woningen was in het laatste kwartaal van 2014 het hoogst sinds 2009. Op jaarbasis rapporteerde makelaarsvereniging NVM een prijsstijging van 3,5%. De Rotterdamse woningmarkt laat ook positieve cijfers zien. De prijsontwikkeling is grilliger dan landelijk, maar het aantal transacties is weer op het niveau van 2008. De verwachting is dat zowel woningprijzen als het aantal transacties in 2015 licht stijgen ten opzichte van 2014.



#### Hernieuwde ondernemingsstrategie: Dit is Ons Rotterdam

Reagerend en anticiperend op de externe ontwikkelingen heeft Woonstad Rotterdam in 2014 in een zorgvuldig proces, waarbij zowel interne als externe stakeholders waren betrokken, een nieuwe ondernemingsstrategie opgesteld.

In de nieuwe strategie worden voor de periode 2015–2018 zeven strategische speerpunten geformuleerd die in een concreet meerjarig actieplan zijn uitgewerkt. Aan de nieuwe ondernemingsstrategie is een stevig investeringsprogramma gekoppeld om de doelstellingen die onder de speerpunten hangen, te realiseren.

## De 7 speerpunten van Woonstad Rotterdam

### 1. AANTREKKELIJKE WIJKEN EN BUURTEN

We zien ook met de nieuwe wet- en regelgeving voldoende ruimte om samen met bewoners, gemeente en anderen wijkgericht te blijven werken en te zorgen dat onze wijken steeds beter worden gewaardeerd. We werken aan wijkontwikkeling vanuit wijkfuncties en onderscheiden vier functies: startfunctie, springplankfunctie, settlefunctie en topfunctie.

### 2. ONZE BEWONERS EN ONZE DIENSTVERLENING

We weten precies voor wie we werken. Focus op doelgroepgericht werken aan betaalbaarheid en beschikbaarheid, vooral voor gezinnen en jongeren. We toppen meer woningen af en behouden de goedkope voorraad voor huishoudens die het echt nodig hebben. We moderniseren onze dienstverlening.

### 3. VASTGOEDSTURING & PORTEFEUILLEMANAGEMENT

We blijven stevig inzetten op nieuwbouw en transformatie, ook in niet-DAEB in wijken die het kunnen dragen. Doel daarbij is onze vastgoedvoorraad kwalitatief op orde te houden, terwijl we tegelijkertijd werken aan wijkontwikkeling. We leggen de komende jaren extra geld opzij voor het plegen van achterstallig onderhoud, bovenop de reeds beschikbare budgetten. In 2015 is dit bedrag vastgesteld op € 11,5 miljoen extra.

### 4. DUURZAAMHEID

We maken onze voorraad energiezuiniger en verminderen de woonlasten voor bewoners. We investeren jaarlijks € 10 miljoen extra in het verduurzamen van onze vastgoed-voorraad. Daarbij richten we ons ook op bewustwording bij bewoners als het gaat om het verlagen van de energie-rekening. Het doel daarbij is onze CO2 uitstoot in 2020 terug te brengen met 33% ten opzichte van 2008 en in 2025 gemiddeld een energielabel B op onze woningvoorraad te hebben.

### 5. FINANCIËN

We blijven zorgen voor een efficiënte bedrijfsvoering en verantwoord rendement voor zowel onze sociale als onze vrije sector huurwoningen.

### 6. MEEDOEN EN INVLOED

We blijven innovatief werken aan het verbonden zijn met onze bewoners.

### 7. GOVERNANCE, VERANTWOORDING EN TRANSPARANTIE

Vanzelfsprekend zorgen we ervoor dat we op dit punt uitstekend blijven presteren.

# 2

Woonstad Rotterdam zet zich in voor al haar klanten.

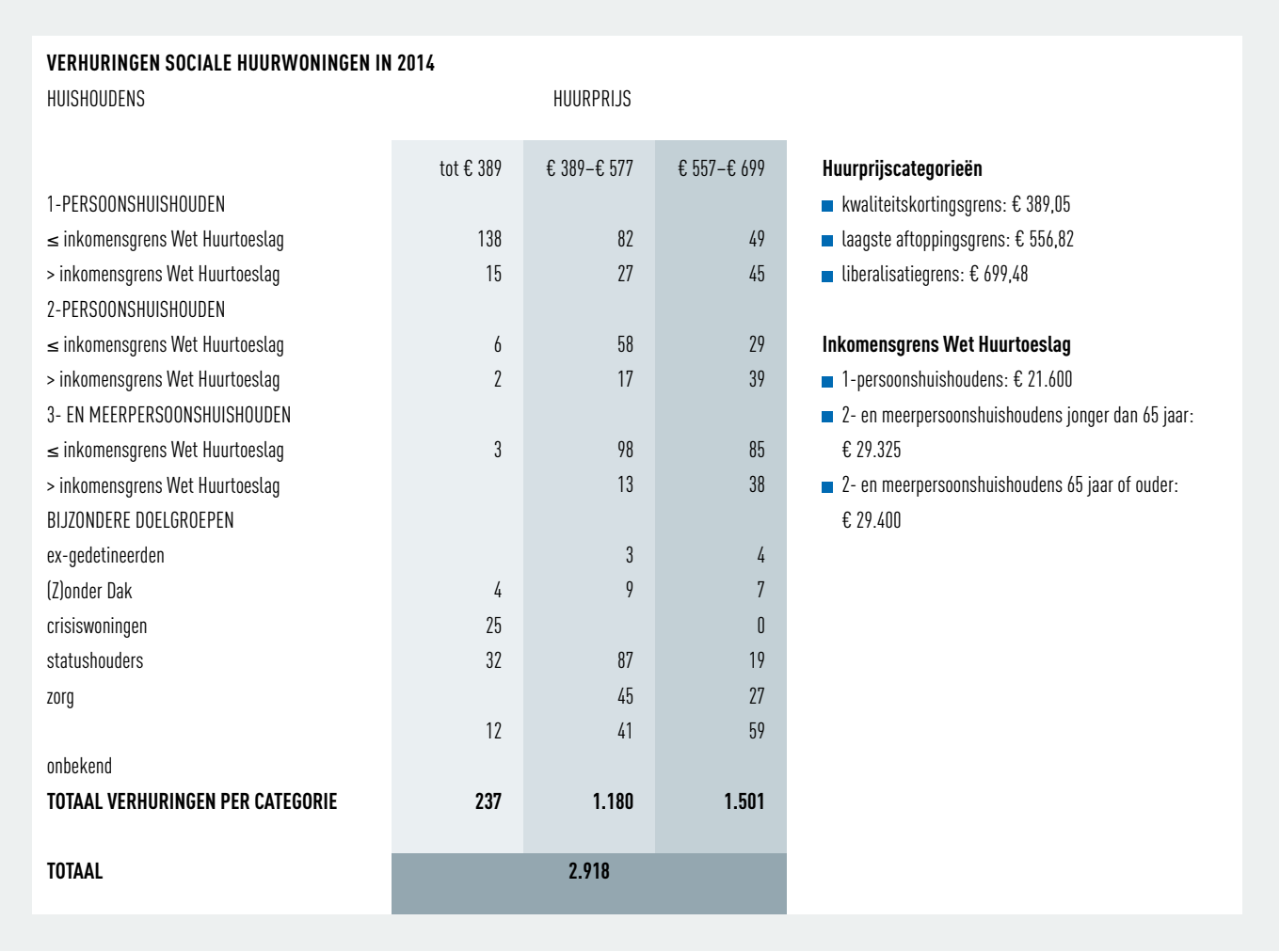
Goede woningen, goede dienstverlening en optimaal beheer en onderhoud van onze woningen vormen de basis. Maar we hebben de ambitie om meer te doen dan de basis. Het verbeteren van onze dienstverlening staat continu op ons netvlies.

# Klanten

### Doelgroepen

Woonstad Rotterdam is er in de eerste plaats voor Rotterdammers met een inkomen tot de sociale huurgrens, in 2014 € 34.678. Daarnaast richten wij ons op huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 43.000, een groep die moeilijk een woning vindt op de Rotterdamse woningmarkt. Ook verhuren wij een

gering aantal woningen aan huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 om deze inkomensgroepen voor de stad te behouden. Ten slotte had Woonstad Rotterdam in 2014 8% van haar vrijkomende woningen gereserveerd voor bijzondere doelgroepen.



### Verhuringen

In 2014 verhuurden wij 3.435 woningen (sociaal, vrije sector en bijzondere doelgroepen), 7,8% van de totale voorraad huurwoningen. Volgens EU-richtlijnen moet ten minste 90% van de sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens van € 699,48 (prijspeil 2014) worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678. Woonstad Rotterdam voldeed aan deze norm: in 2014 werd 95,7% (2.991 woningen) van de sociale voorraad toegewezen aan deze inkomensgroep.

### Bijzondere doelgroepen

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam 262 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen, de taakstelling was 234 woningen. Het gaat om kwetsbare personen die niet in staat zijn zelfstandig een woning te zoeken of mensen die dit misschien wel kunnen, maar (woon)begeleiding nodig hebben. Wij maken elk jaar met de gemeente Rotterdam afspraken over de huisvesting van deze doelgroep.

### Huurbeleid

De speerpunten uit de ondernemingsstrategie zijn in 2014 uitgewerkt in nieuw huurbeleid, waarbij rekening is gehouden met de concepttekst Herzieningswet Toegelaten Instellingen en de voorgenomen wijziging van het woningwaarderingssstelsel. Zodra de uitwerking van de nieuwe wet- en regelgeving duidelijk is, stellen we het huurbeleid vast. De ondernemingsstrategie benoemt betaalbaarheid als een speerpunt van ons huurbeleid. Besloten is om jaarlijks de huur van 200 woningen te verlagen, zodat deze onder de tweede huurtoeslaggrens blijft. In totaal zijn er 350 grote woningen beschikbaar in deze huurklasse. We vergroten de beschikbaarheid van grote woningen door 4-kamerwoningen en groter alleen toe te wijzen aan gezinnen. Gezinnen die al bij ons huren en een inkomen hebben onder € 34.378, worden ondersteund door de huur met maximaal inflatie te verhogen. Jongeren worden ondersteund door alle woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 398, prijspeil 2014) toe te wijzen aan jongeren.

Naast huur vormen energiekosten een belangrijk onderdeel van de woonlasten. Door het investeren in duurzaamheidsmaatregelen verlaagden we in 2014 de energierekening van een flink aantal huurders. In 2014 nam het aantal woningen met een beter energielabel toe. Op portefeuilleniveau zien we dit door een lagere Energie Index. De Energie Index daalde van 1,60 naar 1,56. Na het verbeteren van de energieprestatie houden we voor zittende huurders de huur gelijk. De lagere energierekening komt geheel ten goede aan deze huurder.

### Prijsbeleid (jaarlijkse huurverhoging)

Ook in 2014 heeft Woonstad Rotterdam gebruik moeten maken van de mogelijkheid om bij de jaarlijkse huurverhoging de huren

van sociale woningen inkomensafhankelijk te verhogen.

In 2014 was de gemiddelde netto huur over de hele sociale voorraad 81% van de maximaal redelijke huur.

### Bezwaren

Tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 2014 zijn 764 bezwaren ingediend, 190 meer dan vorig jaar. Iets meer dan de helft van de bezwaren is gegrond verklaard, bijvoorbeeld omdat huurders chronisch ziek of gehandicapt zijn of konden aantonen dat hun inkomen was gedaald.

### Voorkomen huurachterstand, betaalbaarheid

Betalingsachterstanden

Door vroegtijdige inzet van Woonstad Rotterdam stabiliseert het aantal betalingsachterstanden. Wel neemt de omvang van de achterstand in euro's toe. Dit is onder meer het gevolg van de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. De achterstand per individueel geval is in 2014 dus toegenomen.

In 2014 is het nieuwe incasso- en communicatiesysteem Annabel geïntroduceerd om het aantal betalingsachterstanden terug te brengen en gedwongen huisuitzettingen te voorkomen.

## Nieuw incassosysteem: ANNABEL

Sinds april 2014 zet Woonstad Rotterdam het communicatiemiddel Annabel in om betalingsachterstanden terug te dringen. Het systeem stuurt automatisch spraak- en sms-berichten aan huurders om hen te informeren en te attenderen op een betalingsachterstand. In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat herinneren aan een betalingsachterstand via spraak en sms-berichten effectief is. De ingesproken berichten voor Woonstad Rotterdam zijn volledig gericht op de huurder. Het voorkomen van achterstanden en in een vroeg stadium signaleren van mogelijke andere problemen is daarom als uitgangspunt genomen voor de invulling van de berichten. De toevoeging van Annabel is een antwoord op de maatschappelijke vraag naar het verlagen van de betalingsachterstanden en waar mogelijk voorkomen van gedwongen huisuitzettingen.

### Resultaten Annabel 2014

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| aantal verzonden spraakberichten (vanaf april 2014) | 5.184 |
| aantal directe respons vanuit de spraakberichten    | 1.888 |
| percentage extra respons                            | 36,4% |
| minimaal aantal pinbetalingen vanuit respons        | 283   |

| VERHURINGEN VRIJE SECTOR HUUR IN 2014 |            |
|---------------------------------------|------------|
| woningen                              | 430        |
| parkeerplaatsen                       | 72         |
| <b>TOTAAL</b>                         | <b>502</b> |

### BIJZONDERE DOELGROEPEN: TAAKSTELLING EN REALISATIE 2014

| CATEGORIE          | TAAKSTELLING | GEREALISEERD | % VAN TAAKSTELLING |
|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| (ex-)gedetineerden | 7            | 7            | 100%               |
| (Z)onder Dak       | 16           | 20           | 125%               |
| crisiswoningen*    | 8            | 0            | 0%                 |
| statushouders      | 131          | 131          | 100%               |
| zorg               | 72           | 104          | 144,4%             |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>234</b>   | <b>262</b>   | <b>112%</b>        |

\*Crisiswoningen zijn bij de verdeling van de taakstelling intern opgeteld bij de categorie (Z)onder Dak, omdat ook deze woningen worden gevraagd door de gemeente, afdeling Stedelijke Zorg. Er zijn minder crisiswoningen geleverd dan de taakstelling, omdat de vraag vanuit de gemeente achterbleef.

### HUURVERHOGINGEN 2014 (EXCL. GEGRONDE BEZWAREN)

| CATEGORIE                                     | VERHOGING <sup>1</sup> | AANTAL WONINGEN | % AANTAL WONINGEN |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGING + INFLATIE |                        |                 |                   |
| tot 34.085                                    | 1,5% + 2,5%            | 28.165          | 62,6%             |
| 34.085-43.602                                 | 2,0% + 2,5%            | 2.913           | 6,5%              |
| 43.603 en hoger                               | 4,0% + 2,5%            | 4.617           | 10,2%             |
| OVERIGE HUURVERHOGINGEN                       |                        |                 |                   |
| lagere percentages <sup>2</sup>               | 0-4%                   | 8.044           | 17,9%             |
| vrije sector huur                             | 5,5%                   | 1.276           | 2,8%              |
| <b>TOTAAL</b>                                 |                        | <b>45.015</b>   | <b>100%</b>       |

<sup>1</sup> De gemiddelde inflatie is door het CBS voor 2013 vastgesteld op 2,5%. De uiteindelijke huurverhoging bedroeg dus het genoemde inkomensafhankelijke percentage + 2,5%.  
<sup>2</sup> In ruim 8.000 gevallen zijn lagere huurverhogingspercentages gehanteerd. Redenen daarvoor zijn onder meer betaalbaarheid, het bereikbaar houden van grote woningen of woningen die zijn aangewezen voor sloop.

### BEZWAREN TEGEN HUURVERHOGING 2014

| BEZWAAR           | GEGROND    | ONGEGROND  | TOTAAL     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| 4% of minder      | 6          | 245        | 251        |
| 4,5%              | 126        | 25         | 151        |
| 6,5%              | 256        | 80         | 336        |
| vrije sector huur | 4          | 22         | 26         |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>392</b> | <b>372</b> | <b>764</b> |

### BETALINGSACHTERSTANDEN SOCIALE HUURWONINGEN (x € 1 MILJOEN)

| CATEGORIE                                    | 2014         | 2013         | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| zittende huurders                            | 5,4          | 4,6          | 4,6          | 4,3          |
| vertrokken huurders                          | 4,7          | 4,5          | 4,1          | 3,6          |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>10,1</b>  | <b>9,1</b>   | <b>8,7</b>   | <b>7,9</b>   |
| AANTALLEN                                    | 2014         | 2013         | 2012         | 2011         |
| huurders met betalingsachterstand            | 6.844        | 7.385        | 7.704        | 6.586        |
| vertrokken huurders met betalingsachterstand | 2.153        | 2.224        | 1.938        | 1.550        |
| <b>TOTAAL AANTAL</b>                         | <b>8.997</b> | <b>9.609</b> | <b>9.642</b> | <b>8.136</b> |

### Huisuitzettingen in verband met huurschuld

Een huisuitzetting is een ingrijpende gebeurtenis die we zo veel mogelijk proberen te voorkomen. Tijdig signaleren heeft prioriteit: de meeste huurachterstanden ontstaan in de eerste maanden na het tekenen van de huurovereenkomst. Daarom voeren we in deze periode een strikt en persoonsgericht incassobeleid: we brengen een bezoek of zoeken telefonisch contact in plaats van een standaardbrief te sturen. Zo kan huisuitzetting vaak nog worden voorkomen.

Ondanks de crisis en huurverhogingen is het aantal uitzettingen in 2014 gedaald ten opzichte van 2013. Hieraan heeft een pilot met Bureau Frontlijn in de regio Zuid bijgedragen.

### Voorkomen woonoverlast en woonfraude

#### Woonoverlast

Woonoverlast varieert van burenruzie en geluidsoverlast tot vandalisme en vervuiling. De huismeesters en medewerkers Wijkbeheer vormen in buurten en wijken de oren en ogen van Woonstad Rotterdam en kunnen door tijdig signaleren woonoverlast in de kiem smoren. Eind 2013 heeft Woonstad Rotterdam een toolbox Woonoverlast ontwikkeld, een praktisch handvat voor medewerkers Wijkbeheer en Verkoop om zo effectief mogelijk woonoverlast te voorkomen en te bestrijden. In 2014 heeft Woonstad Rotterdam deze toolbox ingezet en het effect ervan werd positief geëvalueerd. Ook kwamen er suggesties voor verbetering naar voren en die worden opgevolgd. Daar waar er bij woonoverlast sprake is van criminele activiteiten, wordt intensief samengewerkt met politie en gemeente.

### Samenwerking Bureau Frontlijn

Vanuit wijkbeheer en de huismeesters komen steeds meer signalen dat er bewoners zijn die zonder zorg komen te zitten en het zonder die hulp eigenlijk niet redden. Ze hebben problemen rondom vervuiling, bouwen huurachterstanden op en veroorzaken overlast. In sommige gevallen is Woonstad Rotterdam genoodzaakt een juridisch proces te starten om de bewoner uit te zetten. Een onwenselijke situatie. Daarom zijn we in 2014 een samenwerkingsovereenkomst gestart met Bureau Frontlijn. De bedoeling is om zo in contact te blijven met kwetsbare huurders en huisuitzettingen te voorkomen. In 2014 daalde het aantal huisuitzettingen op Zuid van gemiddeld 160 per jaar naar 120.

### Woonfraude

Bij woonfraude is er - evenals bij woonoverlast - steeds meer aandacht voor preventieve maatregelen. Screening en samen-werking tussen corporaties en de gemeente bij inschrijving van nieuwe bewoners in de gemeentelijke basisadministratie voorkomen dat er bij de start van een huurovereenkomst al sprake is van woonfraude. Naast deze preventieve maatregelen reageert Woonstad Rotterdam adequaat op signalen van overbewoning, hennepteelt, onderhuur en illegale bewoning.

### Dienstverlening

We zetten ons iedere dag in om de dienstverlening aan onze klanten zo goed mogelijk te organiseren. In 2014 zijn een aantal belangrijke stappen gezet. Zo kunnen bewoners reparatieverzoeken digitaal indienen via de reparatie-App of via de website. Binnen 24 uur wordt gereageerd op binnengekomen verzoeken. Na afloop wordt de tevredenheid over de afhandeling getoetst en zo nodig wordt er extra service verleend.

### Contact met klanten

De afgelopen jaren heeft de afdeling Klantcontacten (KC) flink geïnvesteerd in de kwaliteit en in snellere dienstverlening aan onze klanten. Zo kunnen klanten via meerdere kanalen met ons in contact treden (balie, telefoon, website, email, social media en de reparatie-App). Daarnaast zijn in 2014 de regiobalies en de afdeling KC geïntegreerd. Dit leidt tot uniformiteit in de eerste lijn, een efficiëntere inzet van medewerkers en afwisseling van taken bij eerstelijns

### Reparatie-APP

De reparatie-App is een gratis applicatie waarmee reparatieverzoeken snel, makkelijk en 24 uur per dag bij Woonstad Rotterdam kunnen worden gemeld. De reparatie-App is heel intuïtief: de huurder kan door op een afbeelding te klikken aangeven wat er stuk is en waar het mankement zich voordoet. Vervolgens heeft de huurder gelegenheid zelf foto's en/of opmerkingen toe te voegen. Een bevestiging van het reparatieverzoek wordt via e-mail verzonden en de huurder kan in de App een overzicht van de meldingen vinden.

Ook is het mogelijk direct een afspraak bij de aannemer te plannen. Na uitvoering vraagt de reparatie-App of het reparatieverzoek naar tevredenheid is verholpen. Dit geeft weer belangrijke input voor Woonstad Rotterdam om de kwaliteit van onze dienstverlening steeds verder te verbeteren.

medewerkers. Ook leveren we meer maatwerk tegen lagere kosten, doordat we het aantal klantvragen, en de aard ervan, meten en op termijn kunnen sturen op klantkanalen.

### Klanttevredenheid

In het jaarplan 2014 stelden we dat we in dat jaar voor alle processen minimaal een 7,25 wilden scoren. Dat is voor alle processen gelukt en bijna voor de reparatieverzoeken. Het proces reparatieverzoeken steeg van een 7,0 naar een 7,2 en er wordt hard gewerkt om hiervoor een nog hogere waardering van de klant te krijgen. Naast de reparatie-App is er een APK pilot uitgevoerd, waarbij de aannemer naar de bewoner toekomt, het huis technisch wordt gekeurd en kleine gebreken direct worden hersteld. De overige processen komen boven het streefgetal van 7,25 uit. Het gemiddelde voor 2014 is een 7,3.

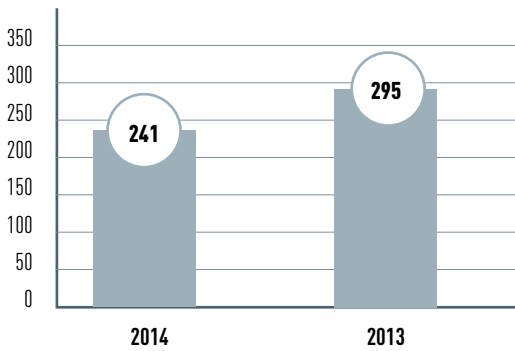
De tevredenheid van vertrokken huurders is na 2011 licht gedaald. De belangrijkste oorzaak is waarschijnlijk dat Woonstad Rotterdam strengere regels is gaan hanteren voor het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen. De daling van de tevredenheid van kopers heeft onder meer te maken met de als onvolledig ervaren informatie die de makelaar geeft over gebreken aan de woning. De tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken is gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren. Die stijging komt voort uit de toegenomen waardering voor de klantvriendelijkheid en deskundigheid van medewerkers van Woonstad Rotterdam. Ook wordt er eerder een afspraak gemaakt na het reparatieverzoek, waarbij meer rekening wordt gehouden met de wensen van de melder.

### VVE Beheer

Ruim 14.000 huurders van Woonstad Rotterdam wonen in een appartement dat deel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren (VVE). In veel van deze VVE's is Woonstad Rotterdam de grootste eigenaar en voelt daarom de verantwoordelijkheid voor goed beheer van deze VVE's. De afdeling VVE Beheer levert producten en diensten aan VVE's op financieel, administratief, technisch en bestuursondersteunend gebied.

In 2014 is deze afdeling verder geprofessionaliseerd. Zo zijn de beheerovereenkomst en het takenpakket geactualiseerd en transparanter gemaakt om te voldoen aan de huidige eisen in de markt. Ook is voor ongeveer 350 VVE's het Huishoudelijk Reglement gemoderniseerd en de tariefstructuur herzien. In 2014 beheerde de afdeling ongeveer 550 VVE's.

### AANTAL GEDWONGEN ONTRUIMINGEN VANWEGE HUURSCHULD



### REPARATIE- EN ONDERHOUDSVERZOEKEN 2014

| CATEGORIE             | AANTAL         | PERCENTAGE  |
|-----------------------|----------------|-------------|
| telefonisch           | 131.635        | 71%         |
| reparatie-App         | 12.846         | 7%          |
| digitaal <sup>1</sup> | 20.018         | 11%         |
| overig <sup>2</sup>   | 20.851         | 11%         |
| <b>TOTAAL</b>         | <b>185.350</b> | <b>100%</b> |

<sup>1</sup> digitaal: e-mail, webformulier, melding persoonlijke pagina, twitter, Facebook

<sup>2</sup> overig: persoonlijk, via de balie of tijdens een huisbezoek

### AANTAL KLANTCONTACTEN

| CATEGORIE           | 2014           | 2013           |
|---------------------|----------------|----------------|
| telefoon            | 291.660        | 292.877        |
| e-mail              | 33.520         | 35.032         |
| baliecontacten      | 72.240         | 71.689         |
| webpagina contact   | 84.529         | 102.660        |
| webformulieren      | 10.643         | 21.744         |
| persoonlijke pagina | 11.300         | 12.013         |
| reparatie-App       | 12.846         | 0              |
| brieven             | 6.425          | 15.724         |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>523.163</b> | <b>551.739</b> |

### SCORES KLANTTEVREDENHEID

| CATEGORIE           | 2014       | 2013       | 2012       | 2011       |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| nieuwe huurders     | 7,4        | 7,4        | 7,4        | 7,4        |
| vertrokken huurders | 7,3        | 7,2        | 7,3        | 7,5        |
| reparatieverzoeken  | 7,2        | 7,0        | 7,0        | 7,0        |
| koop bestaande bouw | 7,3        | 7,5        | 7,5        | 7,3        |
| <b>GEMIDDELDE</b>   | <b>7,3</b> | <b>7,3</b> | <b>7,3</b> | <b>7,3</b> |

## Loten via Facebook

Met 'Loten via Facebook' wil Woonstad Rotterdam jongeren sneller aan geschikte woonruimte helpen. Via de reguliere weg (Woonnet Rijnmond) moeten zij doorgaans 3,5 jaar wachten voor zij woonruimte vinden, omdat de inschrijfduur bepalend is. Wekelijks worden sociale huurwoningen op de Facebook pagina van Woonstad Rotterdam aangeboden waar jongeren op kunnen reageren. Sinds de start van het verlotings-experiment in maart zijn op deze manier 44 woningen verhuurd.



## Co-creatie met bewoners



Bij co-creatie worden woningen ontwikkeld in samenwerking met toekomstige bewoners. Dit principe heeft Woonstad Rotterdam in 2014 onder andere toegepast bij het project 'De weg naar Kralingen'. De snelheid waarmee de huizen zijn verkocht laat zien dat het concept succesvol is.

## Klushuizen zijn erg populair



Ook in 2014 heeft Woonstad Rotterdam weer klus-huizen verkocht. Er zijn twee projecten gestart: één project met 15 kluspanden in het Oude Noorden en een project van 23 kluspanden in de Sint Mariastraat. Onder begeleiding van een architect en een vergunningencoach geven kopers vorm aan hun eengezinswoning van ruim 130 m<sup>2</sup> met tuin. Koopsommen beginnen bij € 104.000 v.o.n., exclusief klusbudget. Woonstad Rotterdam herstelt de funderingen en knapt de authentieke voorgevels op. De rest doet de koper. Alle 38 kluspanden zijn verkocht.

## Marketing

In 2014 is gestart met Loten via Facebook: een experiment van woningtoewijzing, waarbij wij huurwoningen promoten via Facebook en verloten onder volgers die de woning liken. Ook co-creatie met bewoners en de verkoop van 'klushuizen' zijn concepten die succesvol zijn.



# 3

De wijk is het vertrekpunt voor alles wat Woonstad Rotterdam doet. Wij werken aan wijken en buurten om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken en dat ook zo te houden. Uiteraard is onze kerntaak het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting van Rotterdammers met een smalle beurs. Maar wij zien die taak breder dan uitsluitend het bouwen, verhuren en beheren van woningen. Ook de woonomgeving is belangrijk, want wonen houdt niet op bij de voordeur. Daarom werken wij aan gevarieerde stads-wijken die leefbaar en veilig zijn, met goede voorzieningen en tevreden en betrokken bewoners. Dit doen wij samen met de gemeente en andere partners.

## Wijken

### Wijkfuncties

Het werken aan goede wijken en buurten zit ons in het bloed. Wijkontwikkeling is onze identiteit die wortelt in vijf opvattingen:

- 1 als het goed gaat met de wijk, dan gaat het goed met de bewoners
- 2 de woonomgeving is verbeterbaar
- 3 zelfwerkzame en zelfredzame bewoners zijn de sleutel
- 4 trots op de eigen buurt en zelfwerkzaamheid versterken elkaar
- 5 randvoorwaarden zijn: veiligheid, continuïteit en ontplooiing

Vanuit deze opvattingen werken wij aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Een stad die bestaat uit goed bereikbare wijken met sterke sociale verbanden. Wijken die als opstap kunnen fungeren voor wie verder wil in het leven of als vangnet dienen voor wie het (even) moeilijk heeft. Van rustige woonwijk tot dynamische winkelbuurt: Woonstad Rotterdam redeneert vanuit de unieke functie die wijken voor de stad kunnen hebben.

In 2014 hebben we het concept 'wijkfuncties' uitgewerkt tijdens de ontwikkeling van onze ondernemingsstrategie. Aan elke wijk wordt één dominante wijkfunctie toegekend. Door wijken in te delen in startfunctie, springplankfunctie, settlefunctie of topfunctie kunnen we beter sturen op het toewijzen van mensen en middelen voor de desbetreffende wijk. In 2015 worden de wijkfuncties verder uitgewerkt en toegepast.

### Wijkvisies en uitvoeringsprogramma's

Het fundament voor de wijkenstrategie wordt gelegd met een wijkvisie. Hierin leggen we de doelstellingen vast voor de lange termijn, vijf tot tien jaar. Uit de wijkvisie destilleren we concrete uitvoeringsplannen die een periode van drie tot vijf jaar afdekken. Daarin werken we de ambities en een strategie uit met beheer- en investeringsmaatregelen.

In onze wijkvisies en wijkaanpak staat het DNA van een wijk centraal. We geloven niet in maakbaarheid, maar gaan er wel van uit dat we de ontwikkeling van een wijk – beperkt – kunnen beïnvloeden. Een standaard aanpak bestaat niet, veel is maatwerk. Zo streven we altijd naar gemengde wijken, maar hoe en in welke mate verschilt per wijk. Succesvolle wijkaanpak vraagt altijd om een lange adem en om intensieve samenwerking met de gemeente en andere partijen, vanuit een gezamenlijke visie.

Begin 2014 waren er recent vastgestelde wijkvisies en uitvoeringsplannen voor 10 van de 38 wijken waar Woonstad Rotterdam 100 of meer woningen heeft. De opgave was om een inhaalslag te maken. De resultaten:

- 5 wijkvisies vastgesteld – Wielewaal, Bloemhof, Hillesluis, Beverwaard en Middelland
- 11 uitvoeringsprogramma's vastgesteld – Pendrecht, Oud-Charlois, Bloemhof, Tarwewijk, Carnisse, Hillesluis, Middelland, Oude Westen, Cool, Noordereiland en Oude Noorden
- 3 wijkvisies voorbereid, vaststelling in 2015 – Feijenoord, Spangen en Kralingen-West

### Meetlat Wijken

Met onze interne Meetlat Wijken meten we hoe onze wijken zich ontwikkelen. We 'meten' de wijken waar we significant bezit hebben op waardeontwikkeling, bewonerstevredenheid en sociaal en veilig. De jaarlijkse meting levert een rangorde op van wijken die onze inzet het meest nodig hebben. In 2014 is de meetlat geactualiseerd, waarbij voor het eerst gegevens zijn gebruikt uit het wijkprofiel Rotterdam, een nieuw instrument van de gemeente Rotterdam ter ondersteuning van gebiedsgericht werken. De verschillen ten opzichte van 2013 zijn zeer gering.

**Afwegingskader Maatschappelijk Rendement**

Woonstad Rotterdam stuurt bij vastgoedingenrepen zowel op financieel rendement als op maatschappelijk rendement. Daarom willen we bij investeringsprojecten in de wijken vooraf kunnen berekenen wat die investeringen maatschappelijk opleveren voor de wijk. Sinds 1 januari 2014 gebruiken we bij alle grotere sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten het Afwegingskader Maatschappelijk Rendement dat we voor dit doel hebben laten ontwikkelen.

**Samenwerking in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid**

Samen met de Rijksoverheid, gemeente Rotterdam, onderwijs- en zorginstellingen, andere woning-corpora-ties en het bedrijfsleven werkt Woonstad Rotterdam aan een nieuw en beter perspectief voor Rotterdam-Zuid. Het samenwerkingsverband doet dit door te investeren in werk, opleiding en wonen. Alle activiteiten zijn gebundeld in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ).

In het kader van dit nationaal programma heeft het kabinet het voor corporaties met woningen in Rotterdam-Zuid financieel aantrekkelijker gemaakt om sociale huurwoningen te bouwen en op te knappen. Hierdoor kan Woonstad Rotterdam het eigen bezit op Zuid versneld ontwikkelen, evenals een geselecteerd deel van de particuliere voorraad. Woonstad Rotterdam heeft veel bezit in Rotterdam-Zuid. Tot 2030 vernieuwen we ongeveer 12.000 woningen in zeven verschillende focuswijken op Zuid.

In 2014 zijn gezamenlijke (fysieke) handelings-perspectieven opgesteld voor de nietfocuswijken. Daarin wordt geanalyseerd hoe deze wijken er momenteel voor staan, wat het gedeelde eindbeeld is en wat er op korte termijn al kan gebeuren. Ook zijn gezamenlijke integrale gebiedsvisies ontwikkeld, inclusief uitvoeringsprogramma’s voor Feijenoord, Beverwaard, Hillesluis en Bloemhof.

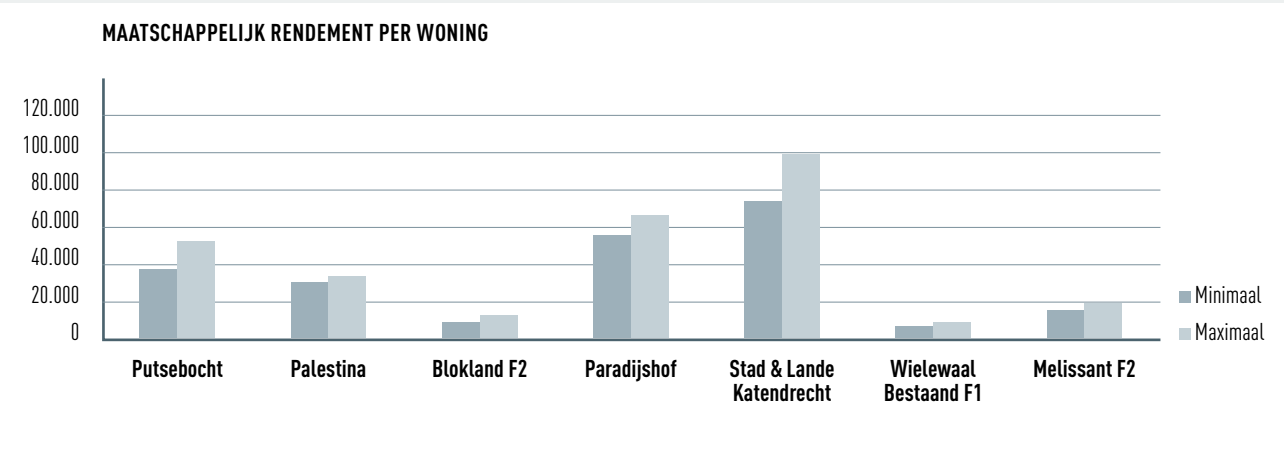
In 2014 is Maria Molenaar, voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam, lid geworden van het bestuur van het Nationaal Programma. Zij vertegenwoordigt de Rotterdamse corporaties.

Maatschappelijk rendement kan bijvoorbeeld klimaateffect en energiebesparing zijn. Nieuwe en gerenoveerde woningen zijn beter geïsoleerd en energiezuiniger. Verder zit het maat-schappelijk rendement in extra woongenot als gevolg van een opgeknapte woning of in de aanpak van de buitenruimte. Er kan ook sprake zijn van negatieve maatschappelijke baten, bijvoorbeeld een verzwakking van de wijk economie door afname van het totaal aantal wooneenheden bij sloop en nieuwbouw. In 2014 is bij zeven vastgoedbesluiten gebruik gemaakt van het afwegingskader. Bij alle zeven waren de totale maatschappelijke baten positief.

De grafiek op pagina 25 laat de maatschappelijke score zien van zeven projecten. De projecten betreffen sloop/nieuwbouw of grootschalige renovatie. De maatschappelijke baten zijn uitgedrukt per nieuwe of gerenoveerde woning. De donkere kolom geeft de minimale score weer en de lichte de maximale score.

**Samenwerking met partners**

Werken aan goede wijken kunnen we niet alleen. Daarom werkt Woonstad Rotterdam in al haar wijken samen met zorgvuldig gekozen partners aan het verbeteren van de leefbaarheid en het woongenot, aan zorgvoorzieningen thuis en in de wijk en aan onderwijs en talentontwikkeling. We doen dit met de gemeente, gebiedscommissies (voorheen deelgemeenten), zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, projectontwikkelaars, aannemers, bouwbedrijven en creatieve ondernemers. Soms in allianties en soms in andere verbanden.



| TOELICHTING OP PROJECTEN |                                        |                                               |                                  |
|--------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| PROJECT                  | SLOOP                                  | NIEUWBOUW                                     | INVESTERING                      |
| Putsebocht               | 86 sociale huur                        | 40 sociale huur                               | € 9,2 miljoen                    |
| Palestina                | 25 sociale huur                        | 12 koop                                       | € 3,4 miljoen                    |
| Blokland F2              | 29 sociale huur<br>1 bedrijfsruimte    | 14 vrije sector huur<br>2 koop                | € 3,2 miljoen                    |
| Paradijshof              | 176 sociale huur<br>13 bedrijfsruimten | 45 koop                                       | € 10,8 miljoen<br>€ 11,3 miljoen |
| Stad & Lande Katendrecht | 70 sociale huur<br>2 bedrijfsruimten   | 32 koop                                       | € 12,9 miljoen                   |
| Wielewaal Bestaand F1    | 108 sociale huur<br>22 MVE koop        | 20 sociale huur<br>22 sociale koop<br>46 koop | € 5,2 miljoen                    |
| Melissant F2             | 60 sociale huur                        | 57 sociale huur                               |                                  |

## Samenwerking rond social return on investments (SROI)

In het voorjaar van 2014 heeft Woonstad Rotterdam regio Zuid aangewezen als pilot gebied voor SROI initiatieven. Het faciliteren van zelfredzaamheid is daarbij cruciaal. Met onze SROI activiteiten blijven we dicht bij de kern van onze taak: het huisvesten van onze doelgroepen en het bouwen en beheren van (sociale) huurwoningen. Het ligt dan ook voor de hand dat onze SROI projecten bestaan uit het aanbieden van werkervaringsplaatsen en leerwerkplekken bij bouw- en onderhoudswerkzaamheden in de eigen organisatie.

### Voorbeeld SROI project: Vakbroeders

In het pilot programma Vakbroeders worden jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt onder professionele begeleiding in hun eigen wijk opgeleid tot schilder. De jongeren schilderen vier dagen per week onder begeleiding van een leermeester en krijgen een dag per week praktijkles op het Albada College. Woonstad Rotterdam streeft er als opdrachtgever naar om via Vakbroeders zowel de jeugdwerkloosheid in de verschillende wijken te bestrijden als de kwaliteit van de wijken te verbeteren. In 2014 hebben acht jongeren 541 woningen in de wijk Wielewaal geschilderd.

### Voorbeeld SROI project: 'Rotte Tand'

Een ander voorbeeld van een SROI project is de aanpak van een 'rotte tand' aan de Frans Bekkerstraat in Oud-Charlois. Woonstad Rotterdam heeft in het kader van het gemeentelijke project Rotte Tanden een sterk verwaarloosd hoekpand aangekocht met als doel het pand geheel te renoveren. De werkzaamheden worden uitgevoerd door hoofdaannemer Breijer en leerlingen van het Albada College en ROC Zadkine zijn in een leer/werktraject betrokken bij de restauratie. In fase 1 en 2 is dat in de vorm van een leerling-bouwplaats (leerlingen ondersteunen beroepskrachten). In fase 3 wordt overgeschakeld naar een leerling/werkstatus (leerlingen verrichten de werkzaamheden onder begeleiding van leermeesters).



## Leefbaarheid

Woonstad Rotterdam heeft zich in 2014 wederom ingezet voor leefbaarheid. Ook hier werken we zo veel mogelijk samen met alle partners in de wijk. Door krachten te bundelen, bereiken we ook echt resultaat in de wijken. Wel verandert geleidelijk de rol van Woonstad Rotterdam: van initiërend naar faciliterend. Deze veranderende rol past bij de maatschappelijke tendens om bewoners te stimuleren verantwoordelijkheid te nemen voor hun leefomgeving.

Woonstad Rotterdam onderscheidt basisbeheer wijken en intensief beheer wijken. Voor een aantal wijken is bovenop de basis extra inzet nodig om het gewenste leefbaarheidsniveau te bereiken. In die wijken hebben we het basisbeheer geïntensiveerd met specifieke projecten, zoals het veiliger maken van binnenterreinen met hekken en verlichting, het beschikbaar stellen van bedrijfsruimte voor bewoners-initiatieven en het ondersteunen van initiatieven voor kinderen. Het gaat bijvoorbeeld om de wijken Spangen, Bloemhof, Tarwewijk en het Oude Noorden.

## Bijdrage aan leefbaarheid beloond

Essentieel bij leefbaarheid zijn betrokken bewoners die zich inzetten voor hun wijk, bijvoorbeeld door portieken schoon te maken of zwerfvuil op te ruimen. In Kralingen is in 2014 geëxperimenteerd met het belonen van bewoners voor hun inzet. Het complex aan de Speelmanstraat en Dijkstraat kende de afgelopen jaren stevige problemen met leefbaarheid, in het bijzonder op de grote, groene binnenterreinen tussen de woningen.

Samen met de organisatie BuurtLAB is een schoonmaakactie opgezet, met buurtkinderen als uitgangspunt, onder het motto Ik ruim op! Kinderen die hieraan meewerkten, werden beloond met spelletjes of knutselpakketjes. In een later stadium haakten ook enkele volwassen bewoners aan. Zij hebben met steun van BuurtLAB een voorstel ingediend bij de gebiedscommissie voor financiering van meer activiteiten op het binnenterrein. De bedoeling is dat de inzet van BuurtLAB in 2015 langzaam wordt afgebouwd en dat bewoners zelf meer en meer het initiatief overnemen, maar Woonstad Rotterdam houdt wel een vinger aan de pols bij dit binnenterrein. Het project wordt in 2015 uitgebreid met het binnenterrein van Groot Trapezium in Nieuw Crooswijk.



## Proeftuin Feijenoord

Woonstad Rotterdam draagt bij aan de instandhouding van de sporthal aan de Persoonsdam, het onderkomen van de Proeftuin Feijenoord. De sporthal biedt onderdak aan een groot aantal actieve groepen en organisaties die gezamenlijk een aanbod neerzetten op het gebied van onderwijs, techniek, sport, muziek, feesten, rouwen, koken en nog veel meer. Woonstad Rotterdam draagt bij aan het voortbestaan van deze unieke voorziening door expertise te leveren aan de gebruikers (het uitvoeren van een conditiemeting plus advies over de aanpak). Het voornemen is om een maatschappelijke kosten/batenanalyse te laten doen om daarmee het maatschappelijk nut van dit initiatief te onderbouwen. De gemeente heeft toegezegd de proeftuin structureel te ondersteunen.

## Buurtpost Wielewaal

De herstructurering van 550 woningen in de Wielewaal is in volle gang. Een voormalige kerk annex wijkgebouw van Charlois Welzijn is omgebouwd tot wijkcentrum en een belangrijke ontmoetingsplek, voor zowel bewoners onderling als voor overleg tussen Woonstad Rotterdam en bewoners. Hierin zijn de bewonersvereniging en de huurdersvereniging gehuisvest. De zolder wordt verhuurd aan zorgorganisatie ASVZ. De grote zaal wordt gebruikt voor wijkactiviteiten.

## Participatie

### Klantenraad

Participatie van en met bewoners is bij Woonstad Rotterdam op vele manieren zichtbaar. Op bedrijfsniveau is er de Klantenraad. Deze heeft zich in 2014 verder geprofessionaliseerd en is een kritische gesprekspartner voor Woonstad Rotterdam. De Klantenraad was in 2014 onder meer betrokken bij de totstandkoming van de ondernemingsstrategie, de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en het jaarplan voor 2015. De Klantenraad legt in een bijlage van dit jaarverslag zelf verantwoording af over 2014.

### Wensen en mogelijkheden bewoners

Een van de speerpunten in de participatieaanpak van het afgelopen jaar was het benoemen en benutten van wensen en mogelijkheden van bewoners op wijkniveau. Op wijk- en buurtniveau zijn diverse initiatieven ontplooid en omgezet in concrete resultaten. In de wijkteams van Woonstad Rotterdam is veel aandacht besteed aan het bevorderen en ondersteunen van initiatieven van bewoners op wijkniveau.

# 4

Woonstad Rotterdam vervult haar maatschappelijke opgave in een dynamische en soms moeilijk voorspelbare buitenwereld met beperkte financiële middelen.

Voeling houden met de markt is daarbij het kernbegrip. Dat betekent toetsen, bijstellen en flexibel kunnen handelen, zodat we onze portefeuille in een goede balans houden en ons geld optimaal besteden.

## Vastgoed

### Vastgoedsturing en portefeuillemanagement

Sinds 1 januari 2014 zijn portefeuillemanagement en vastgoedsturing samengebracht in één afdeling. Zo kan nog beter worden gestuurd op complexniveau, wijkniveau en concernniveau. In 2014 is een nieuwe sturingsmethodiek ontwikkeld en bedrijfsbreed doorgevoerd op basis van de zogenoemde beleidsachtbaan. De beleidsachtbaan ondersteunt het beleidsvormingsproces. Bij het portefeuillemanagement worden drie niveaus onderscheiden:

- 1 portfolio (strategisch, lange termijn)
- 2 asset (tactisch, middellange termijn)
- 3 property (operationeel, korte termijn)

#### 1 Portfolio: wensportefeuille

Op strategisch niveau worden de volkshuisvestelijke vraag, de kwaliteit van de voorraad en de financiële doelen vertaald naar een wensportefeuille. Jaarlijks wordt gekeken of er aanpassingen moeten plaatsvinden.

#### 2 Asset: wijkvisies

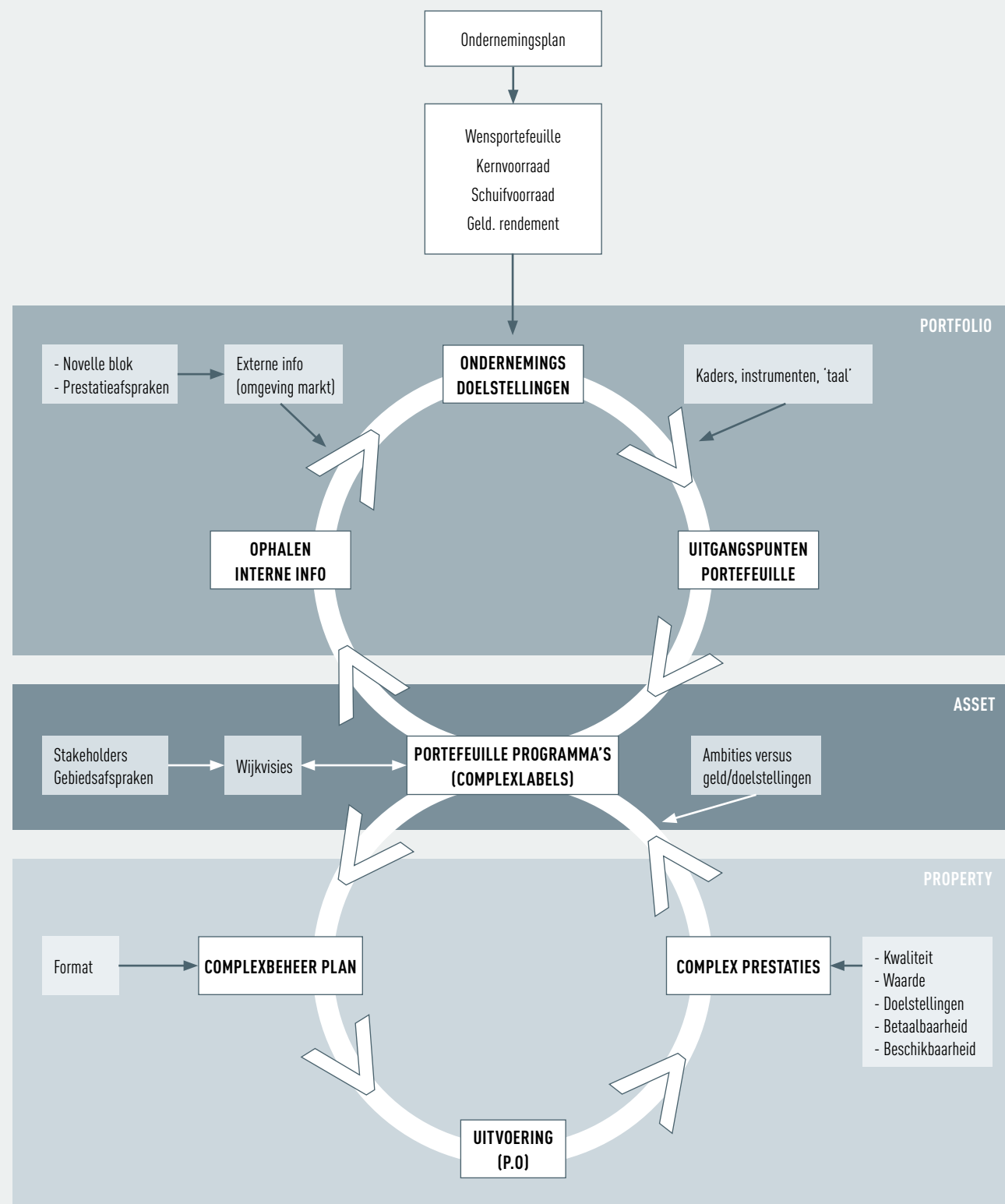
Op tactisch niveau wordt aangegeven hoe wordt bijgedragen aan de totstandkoming van de strategische wensportefeuille. Dit gebeurt in de wijkvisies en uitvoeringsprogramma's voor alle 38 wijken waar Woonstad substantieel bezit heeft. Hierbij spelen de mogelijkheden en beperkingen van de voorraad een rol, het specifieke karakter van de wijk en de gewenste voorraad vanuit de wijk en bewoners.

#### 3 Property: complexbeheerplannen

Op operationeel niveau wordt per complex of project vastgesteld voor welke doelgroepen het bestemd is en welke ingrepen moeten plaatsvinden. Dit gebeurt in het complexbeheerplan. Complexen krijgen een label dat aangeeft of het wordt doorgeëxploiteerd, verkocht of dat er harde of zachte ingrepen nodig zijn.

De drie niveaus worden doorlopen in een cyclisch proces, waarbij de invalshoeken wensportefeuille, wijkvisie en complexbeheerplan met elkaar verbonden zijn. In portefeuilleprogramma's komen alle activiteiten binnen de drie niveaus samen.

# DE BELEIDSACHTBAAN



bron: RIGO

## Portefeuilleprogramma's (complexlabels)

Alle complexen worden binnen deze portefeuilleprogramma's voorzien van twee labels:

- het property label geeft aan wat er op de korte termijn moet gebeuren op het gebied van mutatie, planmatig en niet-planmatig onderhoud
- het asset label geeft het perspectief voor het complex aan op de middellange termijn tussen drie en tien jaar

Jaarlijks worden de complexlabels indien nodig bijgesteld op basis van monitoring van complexprestaties. Eens in de drie jaar worden de labels grondig herijkt door vanuit verschillende invalshoeken naar de complexen te kijken.

Eind 2014 zijn van alle complexen de labels vastgesteld. Voor elk complex is bepaald of er een harde of zachte ingreep noodzakelijk is en of het complex in de verhuur blijft of verkocht kan worden (hold/sell analyse). Daarbij worden financiële criteria gehanteerd, zoals rendement en risico. Per complex wordt de ontwikkeling van de marktwaarde en rendementen in beeld gebracht. Markttrends worden nauwgezet gevolgd, zodat beter kan worden voorspeld wanneer er in een complex moet worden ingegrepen.

Woonstad Rotterdam heeft in 2014 financiële instrumenten ontwikkeld om te toetsen en te sturen op basis van marktwaardering. Behalve de bestaande investeringskaders voor nieuwbouw zijn er ook investeringskaders voor grootschalige renovatie. Voor commercieel vastgoed geldt een marktconforme rendementseis, voor sociaal vastgoed een basisrendementseis.

Net zo belangrijk als de financiële criteria is de kwaliteit van de woningen in het complex. Elke drie jaar vindt per complex een conditiemeting plaats volgens de gecertificeerde NEN methodiek. Dit betreft vooral het zichtbare deel van de woningen. Funderingen en zwam kregen in 2014 extra aandacht. Hier is een inhaalslag gemaakt. De omvangrijke herstelopgave is in beeld gebracht en in het investeringsprogramma opgenomen.

## Onderhoud

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze klanten. We maken onderscheid tussen planmatig en niet-planmatig onderhoud.

## Planmatig onderhoud

Door conditiemetingen krijgen we inzicht in de kwaliteit van ons bezit. In 2014 is gewerkt aan een eenvoudiger toepasbare beschrijving van het kwaliteitsniveau van bouwdeelen, zoals daken en gevelelementen. Met objectievere en onderling beter vergelijkbare normen en kaders per productgroep kunnen we sneller en eenduidiger werken.



## ONDERHOUDSKOSTEN IN 2014

| CATEGORIE                  | (x 1 miljoen) |                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| planmatig onderhoud        | 32,2          | * markttechnisch onderhoud (bijv. funderingen, zwam, asbest) en markttechnische investeringen (om verhuurbaarheid te verhogen en/of exploitatietermijn te verlengen) |
| niet-planmatig onderhoud   | 17,1          |                                                                                                                                                                      |
| markttechnische ingrepen * | 18,8          |                                                                                                                                                                      |
| <b>TOTAAL</b>              | <b>68,1</b>   |                                                                                                                                                                      |

## APK-Pilot

In 2014 is gestart met de pilot APK in enkele honderden woningen. Op basis van een bezoek aan alle woningen wordt data verzameld, zoals:

- kosten per woning
- kijkje achter de voordeur (weigeraars, sociale factoren)
- schade door huurder
- kwaliteitsoordeel om mutatiebudget beter in beeld te brengen die tussentijds (binnen 3 jaar) na APK kunnen optreden
- overige informatie die is opgehaald en relateren aan bestaande contracten cv, MW, riool en PO-ingrepen

Op basis van deze data worden begin 2015 conclusies getrokken en wordt gezien of een dergelijke pilot kan worden uitgerold over grotere delen van het bezit van Woonstad Rotterdam.

In 2013 is een derde van de conditiemetingen volgens een nieuwe methode uitgevoerd en in 2014 is het resterende deel van de totale voorraad opgenomen. Hierdoor is een overzicht beschikbaar gekomen van de totale onderhoudsbehoefte. Op basis van deze onderhoudsbehoefte is een driejarig onderhoudsprogramma vastgesteld, waarin achterstallig onderhoud is meegenomen.

**Niet-planmatig onderhoud (NPO)**

In 2013 heeft Woonstad Rotterdam een nieuw NPO-contract ingevoerd. Daarbij zijn de afkoopbedragen verhoogd en meer werkzaamheden onder de afkoop gebracht. In 2014 is dit contract geïmplementeerd. Het resultaat van dit contract is betere klantwaardering door scherpere monitoring en duidelijker afspraken met de aannemers. De klantwaardering is gestegen naar een 7,2 voor het niet-planmatig onderhouds-proces.

Op basis van het lopende contract is in 2014 gewerkt aan een nieuw NPO-contract dat op 1 februari 2015 wordt ingevoerd. In dit contract worden mutatiewerkzaamheden onder de afkoop gebracht, waardoor het proces goedkoper en sneller wordt.

**BTW-voordeel extra geïnvesteerd**

Als gevolg van de tijdelijke BTW-verlaging op onderhoudswerkzaamheden heeft Woonstad Rotterdam een BTW-voordeel verkregen van ongeveer € 3,8 miljoen. Dit voordeel is deels in extra onderhoud en duurzaamheid geïnvesteerd:

- vervangen van ketels, aanvullend op lopend programma
- plaatsen zonnepanelen (appartementen en grondgebonden woningen)
- extra vervangen van badkamers en keukens
- aanpakken van bedrijfsruimten bovenop het lopende programma



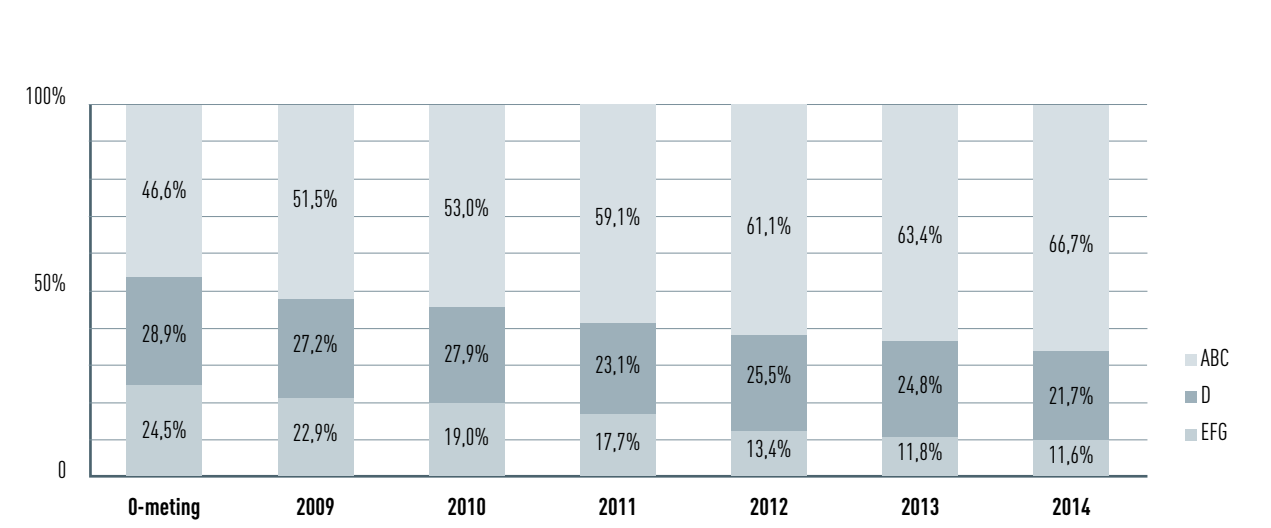
# DUURZAAMHEID

Een speerpunt voor Woonstad Rotterdam is het werken aan een kwalitatief duurzame woningvoorraad die ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk en betaalbaar is. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke afspraken op het gebied van energielabels en CO<sub>2</sub> reductie. In 2014 heeft Woonstad Rotterdam haar ambities uitgewerkt in het Duurzaamheidsprogramma 2015-2025, waar de komende tien jaar € 100 miljoen extra in geïnvesteerd wordt. Naast het verder verduurzamen van de Rotterdamse woningvoorraad zet Woonstad Rotterdam in op het stimuleren van bewoners om energie te besparen, met als uiteindelijk doel de woonlasten betaalbaar te houden.

**Concrete resultaten in 2014**

- Er zijn circa 1.800 zonnepanelen geplaatst op 200 eengezinswoningen en 1.500 panelen op 25 flats.
- Het aantal groene energielabels (ABC) is verder gestegen tot ruim tweederde van de voorraad.
- Bij de nulmeting begin 2009 hadden we nog 24,5% rode labels. In zes jaar tijd is dat aantal eind 2014 bijna gehalveerd door sloop/nieuwbouw en energetische maatregelen bij onderhoud en renovatie.

MONITOR ENERGIELABELS



- In 2014 realiseerde Woonstad Rotterdam een CO<sub>2</sub> besparing van 2,2%.
- Woonstad Rotterdam ontving samen met de drie andere Rotterdamse corporaties, een Europese innovatiesubsidie van € 820.000.
- In 2014 heeft Woonstad Rotterdam samen met Eneco een strategische verkenning uitgevoerd naar het toepassen van restwarmte in bestaande bouw. De eerste effecten hiervan zullen naar verwachting in 2015 zichtbaar worden.
- Woonstad Rotterdam en WoonEnergie vonden elkaar in hun gezamenlijke ambitie om energielasten bij huurders te verlagen. In 2015 krijgen onze huurders een bespaaradvies aan de deur.
- Woonstad Rotterdam voerde in 2014 een effectieve lobby, gericht op het Nader Voorschrift. Dit heeft geleid tot aanpassing van de methodiek die een, eerder door ons geconstateerd, negatief effect voor grootstedelijke corporaties aanzienlijk vermindert. In 2014 zijn alle complexen met collectieve warmtelevering uitgerust met GJ meters die nodig zijn om de Warmtewet te kunnen uitvoeren. Eind 2014 publiceerde Woonstad Rotterdam de warmtetarieven voor 2015. Hiermee blijven we in 2015 onder het wettelijk maximum en dragen we ook op die manier bij aan betaalbare woonlasten.

Investeren in toekomstbestendige nieuwbouw

Evenals voorgaande jaren heeft Woonstad Rotterdam omvangrijk geïnvesteerd. We zijn gestart met de bouw van elf projecten met 496 eenheden: 54% in de sociale huur, 15% in de vrije sector huur, 23% koopwoningen, 7% bedrijfshuisvesting en maatschappelijk onroerend goed. De ambitie in het jaarplan om te starten met 600 woningen is niet gehaald, omdat een groot project van 109 woningen te maken kreeg met bezwaarprocedures.

Verdeeld over de elf projecten was het aantal opgeleverde woningen 390. In het jaarplan was een aantal van 528 woningen voorzien. De afwijking in opleveringen is grotendeels veroorzaakt door een project van 117 woningen dat net over de jaargrens heen is opgeleverd.

Verkoop

In 2014 heeft er herstel plaatsgevonden op de verkoopmarkt. Landelijk stegen de verkopen en ook Rotterdam zit weer in de lift.

Verkoop uit bestaande bouw

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam in de bestaande bouw 447 woningen verkocht:

- 237 leeggekomen huurwoningen (eerste verkoop), waarvan 56 woningen aan beleggers, grotendeels met een opknapverplichting
- 210 woningen zijn opnieuw verkocht nadat zij teruggekocht waren conform de terugkoopplicht van MVE-woningen

MVE-woningen

Woonstad Rotterdam biedt woningen aan onder de koopvorm Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE). Deze koopvorm heeft twee belangrijke eigenschappen: Woonstad Rotterdam voert het onderhoud uit en koopt de woningen terug als de klant de woning verlaat. In 2013 is besloten deze constructie te moderniseren, onder meer door bij nieuw te verkopen woningen de terugkoopverplichting geleidelijk af te schaffen. De onderhoudsverplichting blijft wel van kracht. Voor reeds verkochte MVE woningen blijft de terugkoopverplichting gewoon van kracht. De doelstellingen voor 2014, het afbouwen van het aantal MVE verkopen en het hervormen van de MVE constructie, zijn behaald. Sinds eind 2014 worden woningen in MVE complexen onder de nieuwe variant MVE-D verkocht, zonder terugkoopplicht. Woonstad Rotterdam blijft wel verantwoordelijk voor het onderhoud. Voor MVE-D is goedkeuring verkregen van de fiscus. Kopers blijven hierdoor verzekerd van renteaftrek.

Woonstad Rotterdam heeft in 2014 in totaal 411 MVE-woningen teruggekocht.

| OVERZICHT PROJECTEN 2014 |                                          |       |        |
|--------------------------|------------------------------------------|-------|--------|
| REGIO                    | GESTARTE PROJECTEN                       | SOORT | AANTAL |
| C/W                      | Bajonetstraat Blok 3                     | koop  | 29     |
| C/W                      | De Hoek (Binnenweg/Mauritsweg)           | huur  | 73     |
| C/W                      | Kaap Belvédère III                       | koop  | 26     |
| C/W                      | Singelblokken F4 en F5                   | huur  | 117    |
| C/W                      | Sint Mariastraat                         | koop  | 11     |
| N/O                      | Bramante (multifunctionele accommodatie) | huur  | 40     |
| N/O                      | Brouwerstraat 26-42                      | huur  | 13     |
| Zuid                     | De Gaarden                               | koop  | 48     |
| Zuid                     | Melissantstraat 22-50 fase 1             | huur  | 57     |
| Zuid                     | Oranjeboomstraat                         | huur  | 42     |
| Zuid                     | Zinkerblok                               | huur  | 40     |
| TOTAAL                   |                                          |       | 496    |

| REGIO  | OPGELEVERDE PROJECTEN | SOORT     | AANTAL |
|--------|-----------------------|-----------|--------|
| C/W    | Belvédère II          | koop      | 18     |
| C/W    | De Entree             | koop/huur | 84     |
| C/W    | Kopblok Tiendplein    | huur      | 1      |
| C/W    | Singelblokken F3      | huur      | 28     |
| C/W    | Sint Mariastraat      | huur      | 20     |
| C/W    | Sint Mariastraat      | koop      | 11     |
| C/W    | West Kruiskade 51-55  | huur      | 9      |
| N/O    | Brouwerstraat 26-42   | huur      | 13     |
| N/O    | Jaffa fase 1 Blok E   | koop      | 52     |
| N/O    | Van Kralingen         | huur      | 56     |
| N/O    | Van Kralingen         | koop      | 51     |
| Zuid   | De Perken             | koop      | 47     |
| TOTAAL |                       |           | 390    |

Nieuwbouw

Ook voor de nieuwbouw was 2014 een goed jaar. Door vraag-gericht te ontwikkelen en via woonworkshops samen te werken met toekomstige bewoners, heeft Woonstad Rotterdam koopwoningen gebouwd waar ook echt vraag naar was. In 2014 heeft Woonstad Rotterdam 189 nieuwbouwwoningen verkocht met een totale waarde van € 39 miljoen, vrij op naam.

Vrije sector huur

De ontwikkelingen op de woningmarkt voor verhuur in het hogere segment zijn aanhoudend positief. We zien dat bepaalde groepen klanten bewust kiezen voor de flexibiliteit die een huurwoning biedt. Daarom streeft Woonstad Rotterdam naar een woningaanbod in de vrije sector van 10 tot 12% in 2020. In 2014 was dit 5,1%. Met deze strategie dragen we bij aan een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende keuze-

VOORBEELDEN VAN PROJECTEN

GEVELAANZICHT ZINKERBLOK

Duurzaamheid is een van de belangrijkste aspecten van het project Zinkerblok dat we in 2014 gestart zijn. In deze veertig eengezins-woningen voor onze sociale huurders zijn de energielasten laag of nihil. Met een hoge isolatie-waarde, HR++ glas en zonnepanelen op het dak zijn de beperkte energielasten voor onze huurders zeer aantrekkelijk.



GEVELAANZICHT ORANJEBOOMSTRAAT

In Feyenoord realiseerden we in de Oranjeboomstraat 42 ruime beneden- en bovenwoningen voor grote gezinnen, voor sociale huur. Het project betekent een welkome aanvulling van de portefeuille van de regio Zuid.



LUCHTIMPRESSIE DE ENTREE

In Overschie is het project De Entree gerealiseerd voor vrije sector huurders en kopers. Op een weiland dat vijftien jaar braak lag, zijn 84 eengezinswoningen gerealiseerd, te midden van veel groen en waterpartijen.



GEVELAANZICHT DE GAARDEN

In Pendrecht is de bouw gestart van het project De Gaarden, bestaande uit 48 eengezinswoningen voor huurders en kopers. Dit is de op een na laatste fase van de herstructurering van Pendrecht, waar Woonstad Rotterdam in 2007 mee begon. Die omvat de sloop van circa 800 woningen en de nieuwbouw van 550 woningen.

In 2015 start de bouw van De Oevers met 50 eengezinswoningen. Met die laatste fase is Pendrecht volledig herontwikkeld.



vrijheid voor verschillende type huurders en aan de wens van de gemeente naar meer huurwoningen in de vrije sector voor hoger opgeleiden en middeninkomens.

#### Portefeuille

In 2014 zijn 430 vrije sector woningen verhuurd. Het aantal woningen verhuurd boven de liberalisatiegrens van € 699,48 steeg met 759 woningen, van 1.541 naar 2.300. Deze groei is deels het gevolg van de huurverhoging per 1 juli 2014, waardoor de huurprijs van enkele honderden huurwoningen boven de liberalisatiegrens kwam. Met de verhoging van die grens naar € 710,68 per 1 januari werd dit voor een aantal woningen weer ongedaan gemaakt. De groei komt voorts door het omlabelen van sociale huurwoningen naar vrije sector huur en ten slotte door de oplevering van 125 nieuwbouwwoningen.

#### Bedrijfshuisvesting

Woonstad Rotterdam bezit ongeveer 1.400 verhuureenheden: ruim 500 winkels, 440 kantoorruimten en ruim 400 opslagruimten. Het betreft overwegend kleinere bedrijfsruimten onder woongebouwen. Nette winkelstraten, uitstekende dagelijkse voorzieningen, goede ondernemers en organisaties zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een wijk. Reguliere marktpartijen zullen niet snel investeren in plinten of de moeite nemen om de juiste huurders aan te trekken. Woonstad Rotterdam ziet dat wel als haar taak, mits we in het betreffende gebied een significante positie hebben, zodat we het verschil kunnen maken. Bedrijfshuisvesting is dan ook een van de instrumenten die we inzetten voor vitale wijken.

Ondanks dat de marktsituatie voor kantoor- en winkelruimten niet gemakkelijk is, zijn in 2014 goede resultaten behaald. Er hebben 250 nieuwe verhuringen plaatsgevonden en de rendementsdoelstellingen zijn behaald. Ook heeft Woonstad Rotterdam een aantal grote objecten verkocht, waaronder een voormalig eigen kantoor aan de Spaansegweg en de deelneming in het Art- & Woonhotel annex 2.410 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte.



# 5

In 2014 is veel energie gestoken in het verder professionaliseren van onze organisatie. Het programma Continu Verbeteren was het vervolg op het LEAN inrichten van de bedrijfsprocessen om efficiënter, resultaatgerichter en zakelijker te kunnen werken. Door een effectieve en efficiënte organisatie in te richten, kunnen wij maximaal onze maatschappelijke taak vervullen en snel inspelen op veranderingen. Dit hoofdstuk beschrijft wat we gedaan hebben om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren en de bedrijfskosten te reduceren.

## Organisatie

### Human Resources

#### HR-strategie

In 2014 is de HR-strategie aangescherpt.

Er worden drie thema's onderscheiden:

- authentiek leiderschap
- continu ontwikkelen
- vitaal werken

Op het gebied van authentiek leiderschap zijn masterclasses voor leidinggevendenden georganiseerd die door de deelnemers als inspirerend en leerzaam ervaren werden. Het Management Development programma, een ontwikkeltraject voor het complete middenmanagement, is vervolgd en heeft deelnemers geholpen doelgerichter te sturen, in samenhang met het programma Continu Verbeteren.

Op het gebied van continu ontwikkelen, als onderdeel van het programma Continu Verbeteren, is in 2014 de Woonstad Academie ontwikkeld, een digitale omgeving waar medewerkers alles kunnen vinden wat met opleidingen te maken heeft. De Woonstad Academie is in januari 2015 in gebruik genomen. Daarnaast is in 2014 de Management Drives methodiek verder uitgerold. Deze methode is gericht op het verbeteren van performance door inzicht in je eigen drijfveren en die van anderen.

#### Talent naar de top

Woonstad Rotterdam heeft zich aangesloten bij het nationale programma Talent naar de Top, een programma dat streeft naar meer vrouwen in topfuncties. Het beleidsplan dat Woonstad Rotterdam hiervoor heeft ingediend, heeft de commissie van Talent naar de Top bekroond met een Diamant. Onze ambitie naar diversiteit zetten we kracht bij door bij werving ernaar te streven dat minimaal 50% van de kandidaten voor leidinggevende functies uit (allochtone) vrouwen bestaat.

Dit benadrukken we in onze arbeidsmarktcommunicatie en hiervoor schakelen we wervings- en selectiebureaus in die hierin gespecialiseerd zijn.

### Social Return on Investment (SROI): leer/werktrajecten

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam de volgende SROI initiatieven ondersteund:

- leer/werktrajecten Vakbroeders en De Helden van Zuid
- 64 stageplaatsen ingevuld
- samenwerking met Hogeschool Rotterdam op het gebied van minortrajecten

#### Minortrajecten

Woonstad Rotterdam heeft eind 2014 deelgenomen aan twee minortrajecten van de Hogeschool Rotterdam. Het ene traject betrof risicomanagement en het andere een update van processen en interne controlemaatregelen bij een afdeling van Woonstad Rotterdam. Vanuit de Hogeschool hebben in totaal ongeveer 35 studenten hieraan meegedaan. Voor beide partijen was het een leerzame ervaring. Studenten hebben ervaring opgedaan op het gebied van samenwerken, deadlines halen, gestructureerd werken en natuurlijk vakinhoudelijk over administratieve organisatie en interne besturing. Woonstad Rotterdam profiteerde op haar beurt van de meest actuele vakinhoudelijke kennis.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2014 bedraagt 6,0% en ligt hiermee boven de interne norm van 4,5%. Dit wordt veroorzaakt door veel langdurig (voornamelijk niet werk gerelateerd) ziekteverzuim.

| ZIEKTEVERZUIM |                       |             |
|---------------|-----------------------|-------------|
| CATEGORIE     | NORM<br>(% JAARBASIS) | REALISATIE  |
| kort          | 3,0%                  | 1,2%        |
| middel        | 0,0%                  | 1,2%        |
| lang          | 1,5%                  | 3,6%        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>4,5%</b>           | <b>6,0%</b> |

### Organisatieontwikkeling

#### Van Grip op Processen naar Continu Verbeteren

Onder de noemer Grip op Processen hebben we in 2013 de primaire bedrijfsprocessen geanalyseerd en (her)ontworpen. In 2014 zijn deze processen geoptimaliseerd, waarna het project Grip op Processen is overgegaan in het programma Continu Verbeteren. Dit programma, dat zich richt op alle medewerkers van Woonstad Rotterdam, besteedt naast procesinrichting en procesverbetering ook aandacht aan houding- en gedragsaspecten. We ervaren dat Continu Verbeteren steeds meer de manier van werken wordt en dat procesverbetering een inherent onderdeel wordt van het dagelijkse handelen.

#### Resultaat- en procesindicatoren

Afgelopen jaar hebben we onze belangrijkste procesindicatoren benoemd. Het merendeel hiervan is ondergebracht in ons Management Informatie Systeem (MIS). Dat geldt ook voor de integrale winst-en-verliesrekening en de maandelijkse managementrapportage. De diverse rapportages zijn beschikbaar voor de gehele organisatie en maken het mogelijk om op diverse niveaus te sturen op resultaat en kwaliteit. In combinatie met het programma Continu Verbeteren geeft ons dit volop mogelijkheden om de processen te monitoren en te verbeteren.

### Organisatiestructuur en formatie

Medio 2013 werd duidelijk dat de bezuiniging die met de reorganisatie is bereikt, niet voldoende is. Er is daarom in 2014 besloten om 5% te bezuinigen op de personele formatie (van 480 fte naar 450 fte). Er is een analyse gemaakt van de benodigde formatie per afdeling, waarbij gebruik is gemaakt

van diverse benchmarks en is ingespeeld op de verbeterde werkprocessen.

Uiteindelijk bleek een formatiereductie van 26 fte (van 480 naar 454 fte) realiseerbaar in 2014. Woonstad Rotterdam is daarbij zorgvuldig te werk gegaan: er is een sociaal plan opgesteld, er zijn outplacementtrajecten opgezet, er is sprake geweest van maatwerk voor medewerkers van 60 jaar of ouder en er is veelvuldig overlegd met de OR. De formatiewijziging is zo veel mogelijk gerealiseerd via natuurlijk verloop. Helaas waren enkele gedwongen ontslagen niet te voorkomen.

### Overname Stadswonen

In 2014 is besloten het overnameproces in te gaan om de studenten- en jongerenhuisvester Stadswonen over te nemen van Vestia. Een speerpunt in de nieuwe ondernemingsstrategie van Woonstad Rotterdam is het huisvesten van (hoogopgeleide) jongeren en het behouden van deze groep voor de stad. Door de overname van Stadswonen vergroten wij onze kennis en toegang tot deze doelgroep. Na een zorgvuldig vooronderzoek, waarbij een team onder leiding van het bestuur de financiële situatie van Stadswonen in kaart heeft gebracht en besprekingen voerde met Vestia, ondertekenden Woonstad Rotterdam en Vestia in oktober 2014 de Letter of Intent (LOI).

Daarna volgde een grondig Due Diligence onderzoek. Met behulp van externe bureaus werd uitgebreid onderzoek gedaan naar de financiële situatie, de kwaliteit en onderhoud van het vastgoed en werden juridische controles uitgevoerd. De afdeling Human Resources (HR) van Woonstad Rotterdam heeft nader onderzoek gedaan op het personele vlak en Informatisering & Automatisering (I&A) naar de systemen. Met de resultaten van dit nader onderzoek kon de LOI worden uitgewerkt tot een definitieve koopovereenkomst met bijlagen.

Onderdeel van het overnameproces was verder het verkrijgen van toestemming van de Raad van Commissarissen, de Autoriteit Consument & Markt, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en een advies van de Ondernemingsraad. Ook onze Klantenraad was betrokken. Eind januari 2015 is de definitieve koopovereenkomst getekend. De overdracht van het vastgoed en personeel naar Woonstad Rotterdam zal op 1 mei 2015 plaatsvinden. Stadswonen verzorgt de huisvesting van studenten en jonge starters in Rotterdam. De overname betreft zo'n 7.000 verhuureenheden, waarvan 6.000 kamers, studio's en appartementen. De meeste wooncomplexen staan op aantrekkelijke locaties. Na de overname gaat Stadswonen als apart bedrijfsonderdeel van Woonstad Rotterdam verder onder de naam Stadswonen Rotterdam.

### Informatisering en automatisering

Informatisering en automatisering spelen een essentiële rol, zowel in relatie tot de externe omgeving als in interne werkprocessen. De beschikbaarheid en ontsluiting van kennis en informatie is van groot belang. Naast het verder vormgeven van het Management Informatie Systeem (MIS) is in 2014 veel aandacht uitgegaan naar het realiseren van overzichten die het monitoren en verbeteren van onze primaire processen ondersteunen. Rond verhuur en onderhoud heeft dit geleid tot concrete producten die in de dagelijkse praktijk goede ondersteuning bieden. Voor medewerkers Verhuur is een succesvolle pilot gestart met het gebruik van tablets bij de verhuurmutatie. In het kader van vastgoedsturing en portefeuillemanagement is een eerste versie van een tactisch complexbeheerplan ontwikkeld, waarmee zicht kan worden gehouden op de 'prestaties' van onze complexen.

Ook zijn in 2014 diverse nieuwe producten en diensten ontwikkeld voor bewoners in het kader van E-dienstverlening, zoals een verbeterd huurdersportaal met meer functionaliteit. De website van Woonstad Rotterdam is volledig geactualiseerd en geschikt gemaakt voor gebruik op mobiele apparaten als tablets en smartphones. Ten slotte is in 2014 de veiligheid van de infrastructuur, systemen en informatie geactualiseerd en gecontroleerd.

### Visitatie

In september 2014 is Woonstad Rotterdam gevisiteerd. De visitatoren keken terug naar de periode 2010-2013: een periode van vernieuwing. In deze periode kwamen door toenemende politieke aandacht vragen naar legitimiteit en kerntaken nadrukkelijk aan de orde. Intern verschoof de focus van het afronden van het fusieproces naar een ingrijpende organisatieverandering: Woonstad Rotterdam werd slanker, efficiënter en resultaatgerichter.

De visitatie vond plaats op vier gebieden:

- opgaven en ambities (score 7,4)
- vermogen (score 8,0)
- governance (score 7,9)
- belanghebbenden (score 7,2)

De visitatiecommissie constateert dat Woonstad Rotterdam heel goed presteert. Op drie punten ziet de commissie nog enige ruimte voor verbetering:

1. verder uitbouwen van de beleidsagenda en het vasthouden van het huidige (hoge) kwaliteitsniveau van de organisatie: professioneel, efficiënt en effectief
2. verder ontwikkelen en uitdragen van de visie van Woonstad Rotterdam, de blik meer 'naar buiten' richten
3. verder uitwerken van het participatiemodel in dialoog met de bewoners en zorgen voor meer duidelijkheid over de diverse overlegvormen op de diverse niveaus (complex, buurt, concern)

De Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen nemen de drie aanbevelingen over.



Woonstad Rotterdam is een kostenbewuste maatschappelijke onderneming en benut, binnen de randvoorwaarden van het WSW en CFV, de maximale potentie om te investeren in de woningvoorraad. Woonstad Rotterdam is financieel gezond en wil dat ook blijven.

Financieel rendement is een vanzelfsprekende doelstelling vanwege het nastreven van continuïteit op lange termijn, aangezien Woonstad Rotterdam primair zelf verantwoordelijk is voor haar financiële continuïteit.

# Financiën

Binnen de beschikbare mogelijkheden investeert Woonstad Rotterdam maximaal. Alleen door haar financiële gezondheid voorop te stellen, kan Woonstad Rotterdam haar maatschappelijke rol blijven uitoefenen. Die lange continuïteitshorizon wordt gewaarborgd door een goede balans te houden tussen schuld en eigen vermogen, een stabiel en efficiënt exploitatiebeleid te voeren en risicomijdend te investeren. Samengevat opereert Woonstad Rotterdam binnen de volgende financiële kaders, onderverdeeld naar interne en externe verantwoording.

## Interne verantwoording

De interne verantwoording bestaat uit:

- de ondernemingsstrategie 2015-2018 vertaald naar de portefeuilleprogramma's (complexlabels) en per jaarschijf vertaald in de kaderbrief en begroting
- vastgestelde waarderingsgrondslagen van Woonstad Rotterdam
- vastgesteld investeringsstatuut
- compliance & control framework: risicomanagement, interne controle

Volledig in lijn met de koers die Woonstad Rotterdam wil varen ten aanzien van vastgoedsturing, het marktwaaarde denken, worden de materiële vaste activa in exploitatie gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Het marktwaaarde denken is overigens volledig geïmplementeerd in de bedrijfsvoering. Bij investeringen hanteert Woonstad Rotterdam een minimaal rendement (IRR) van 4,5% op huurwoningen en 6% op investeringen in vrije sector huurwoningen.

In 2015 werkt Woonstad Rotterdam als voortrekker in de sector verder aan het inrichten van de direct rendementsmodule, met de bedoeling om vanaf 2015 de bestaande voorraad te kunnen sturen op direct én indirect rendement.

## Externe Verantwoording

Voor de externe verantwoording zijn de richtlijnen die uit de volgende drie bronnen voortvloeien, bepalend:

- Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 645
- normstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- normstelling Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting

## Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645

Woonstad Rotterdam stelt de jaarrekening 2014 op (als toegelaten instelling) op basis van BW2 Titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645. De herziene Richtlijn 645 (RJ645) is van toepassing vanaf verslagjaar 2012 en sluit aan bij de positionering en het beleid van de individuele corporatie.

RJ 645 verplicht tot het maken van een aantal keuzes aangaande de externe verslaggeving en een classificatie uit te voeren aangaande typologie van het vastgoed. Woonstad Rotterdam classificeert haar vastgoed als vastgoedbelegging. Hierdoor is RJ 213 van toepassing en vindt waardering plaats op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. Het waarderingsprincipe vraagt om een controleerbare, modelmatige uitwerking die gebaseerd is op gevalideerde marktgegevens (externe taxateurs). De uitwerking leidt tot 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 het aanwenden van middelen. In dat kader heeft Woonstad Rotterdam zich afgelopen jaren nadrukkelijk beziggehouden met de doorontwikkeling van de financiële beleidskaders.

## Normstellingen

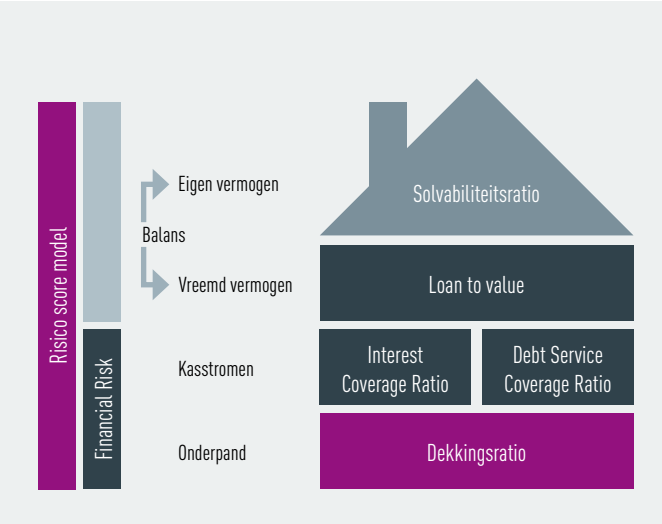
Woonstad Rotterdam voldoet ruimschoots aan het financiële normenkader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De bedrijfsvoering is erop gericht dit in stand te houden. Er wordt gewerkt aan een optimale mix tussen investeringen en risico's

en we zijn hierin zo veel mogelijk risicomijdend. Woonstad Rotterdam streeft ernaar de investeringsruimte maximaal te benutten om zodoende haar strategische doelstellingen te kunnen halen. Het normenkader van het CFV en het WSW is hierbij kaderstellend.

Het WSW hanteert vijf ratio's als sturende normstelling die worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en prognose (5 jaar dPi). Daarmee worden financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

De vijf ratio's die het WSW hanteert bij de risicobeoordeling van corporaties zijn:

- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
- Loan To Value (LTV)
- Solvabiliteitsratio
- Dekkingsratio



Naast de ratio's van het WSW hanteert het CFV een minimum solvabiliteitsnorm op basis van de bedrijfswaarde. In de normstelling worden twee risico-opslagen meegenomen. Eén voor de operationele risico's en één voor de marktrisico's van Woonstad Rotterdam. Nadat Woonstad Rotterdam de grootste risico's zelf in kaart heeft gebracht en ingerekend in de cijfers (onder meer de onder voorwaarden verkochte woningen, funderingsproblematiek en afkoop erfpacht), zijn de risico-opslagen in 2014 naar beneden bijgesteld. Woonstad Rotterdam voldoet aan de solvabiliteitscriteria van het CFV.

In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages zijn de normen van het WSW en CFV het uitgangspunt. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt en doorgerekend. Woonstad Rotterdam stuurt actief op de ratio's om optimaal financieerbaar te zijn. (zie tabel Financiële Ratio's 2014 op pagina 45)

## FINANCIËLE RESULTATEN

Sinds 2013 heeft Woonstad Rotterdam te maken met forse verplichte bijdragen aan de Rijksbegroting, onder meer door middel van de verhuurdersheffing. Voor Woonstad Rotterdam is deze heffing gestegen van € 0,6 miljoen in 2013 naar € 17 miljoen in 2014. De verhuurdersheffing stijgt de komende jaren verder naar circa € 27 miljoen in 2017. Daar komt de saneringsbijdrage voor noodlijdende collega-corporaties bovenop (in 2014 ruim € 10 miljoen voor Woonstad Rotterdam). Extra lasten (cash out), die volledig opgevangen moeten worden binnen ons operationele resultaat en daarmee ten laste gaan van het directe rendement.

Dit alles betekent veel aandacht voor (scenario)analyse. De kwaliteit van onze financiële informatie wordt steeds belangrijker. Bij Woonstad Rotterdam staat de kwaliteit van de managementinformatie voorop. Onderdeel hiervan is het Management Informatie Systeem (MIS) dat eind 2013 is opgeleverd. Dankzij MIS kan op eenvoudige wijze tijdig sturingsinformatie uit de systemen van Woonstad Rotterdam worden verkregen.

| ENKELE KERNCIJFERS (EINDE BOEKJAAR) |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
| CATEGORIE                           | 2014       | 2013       |
| aantal eenheden in bezit            | 47.198     | 47.688     |
| aantal eenheden in beheer           | 53.620     | 54.216     |
| <b>AANTAL FTE'S</b>                 | <b>466</b> | <b>479</b> |

### Vermogenspositie

Het financiële beleid is op korte en lange termijn gericht op een solide financiële positie en daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de genoemde financiële kaders. Omdat wordt voldaan aan de kredietwaardigheidsnorm van het WSW, ontvangt Woonstad Rotterdam jaarlijks een positief oordeel van het CFV. Het CFV geeft geen losstaande ontinuiteits-oordelen en solvabiliteitsoordelen meer af. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Het CFV geeft in haar oordeelsbrief 2014 aan dat zij geen aanleiding heeft tot het doen van interventies. De solide financiële positie blijkt ook uit het feit dat conform onze aanvraag recent (begin 2015) borgingsruimte is verkregen voor het jaar 2015.

| FINANCIËLE RATIO'S 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |      |               |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ICR | DSCR | LOAN TO VALUE | SOLVABILITEIT | DEKKINGSRATIO |
| Woonstad Rotterdam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,7 | 1,4  | 57%           | 31%           | 26%           |
| norm WSW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,4 | 1,0  | 75%           | 20%           | 50%           |
| <b>SCORE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ✓   | ✓    | ✓             | ✓             | ✓             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ ICR: Interest Coverage ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW</li><li>■ DSCR: Debt Service Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW</li><li>■ Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie</li><li>■ solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van waardering vastgoed in exploitatie tegen bedrijfswaarde</li><li>■ dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB/niet-DAEB)</li></ul> |     |      |               |               |               |

De interne sturing is gericht op een optimale inzet van middelen om de doelstellingen te realiseren. Dankzij de gekozen vastgoedwaardering geeft onze jaarrekening inzicht in het vermogen op basis van de actuele waarde. De marktwaarde in verhuurde staat van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2014 € 3,3 miljard (2013: € 3,2 miljard). Daarnaast is de marktwaarde van onze onder voorwaarden verkochte woningen ultimo 2014 € 0,8 miljard. Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2014 € 2,0 miljard (2013: € 1,9 miljard).

De solvabiliteit op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt 48% in 2014 (2013: 50%). De lichte daling van 2% wordt veroorzaakt door de balansverlenging als gevolg van het volledig in de balans verantwoorden van onze verkochte MVE-C woningen (met terugkoopplicht).

Om haar doelstellingen te realiseren, moet Woonstad Rotterdam keuzes maken die ertoe leiden dat een deel van de middelen wordt ingezet om onze maatschappelijke doelstelling te realiseren. Die beleidskeuzes beïnvloeden de omvang van de zogenaamde opportunity costs en bepalen welk deel van de marktwaarde wel gerealiseerd gaat worden. De bedrijfswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2014 € 2,2 miljard (ultimo 2013: € 2,1 miljard). De lichte stijging ten opzichte van 2014 wordt met name veroorzaakt door de opgeleverde nieuw-bouwwoningen en renovaties, maar ook door de weer in verhuur genomen teruggekochte woningen. De minimale restant levensduur voor woningen die niet op de nominatie staan om te worden gesloopt, is 15 jaar.





De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2014 met 0,8% gedaald, dit is nagenoeg gelijk aan de daling van het aantal woningen. De verhouding tussen marktwaarde verhuurde staat en leegwaarde van de woningportefeuille is gestegen van 66,5% naar 68,3%.

De mutatie van de marktwaarde verhuurde staat voor de woningportefeuille wordt veroorzaakt door verschillende factoren, zoals zichtbaar gemaakt in het volgende overzicht.

Grootste factoren zijn - naast de ontwikkeling van de leegwaarde - de gestegen huuropbrengsten (als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, indexatie van de contracturen en aanpassing van markthuren) en de ontwikkeling van de vastgoed beleggingsmarkt (met name daling van de risicovrije rentevoet). De verhuurdersheffing is volledig ingerekend: tot en met 2017 als harde kasstroom en daarna als opslag op de disconteringsvoet. Het aantal complexen dat is gewaardeerd op het exploitatiescenario is sterk toegenomen. Verhuren wordt waarderingstechnisch meer aantrekkelijk dan uitponden.

De verkorte balans naar hoofdcategorieën geeft ultimo 2014 het volgende beeld.

Uit de verkorte balans blijkt dat het percentage van ons vermogen dat vastligt in de stenen (vaste activa) weer verder is gestegen (ultimo 2014: 98,7%).

In 2014 zijn geen woningen vanuit productie in verhuur genomen, waarvan de stichtingskosten meer dan € 200.000 bedroegen.

Naast het financiële rendement rapporteren wij ook graag over ons maatschappelijk rendement.

TREASURY

Om te kunnen (blijven) investeren gaat Woonstad Rotterdam de komende jaren haar eigen middelen maximaal benutten. Willen we als Rotterdamse corporatie onze ambities waar kunnen maken, dan is daar ook aanvullende financiering van buiten voor nodig. Onze financiële ratio's bieden hier ook de ruimte voor. De beschikbaarheid van financiering is echter niet alleen afhankelijk van ratio's. Het nieuwe risicobeoordelings-model van het WSW en de aankomende wijzigingen voor de financiering van de benodigde niet-DAEB investeringen maken het naar verwachting moeilijker om de financiering tijdig zeker te stellen. Investeren zonder dat de financiering geregeld is, is en blijft een no go voor Woonstad Rotterdam.

Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. 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, financierings- en financierbaarheids-prognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

Onderstaande kaders vormen het mandaat waarbinnen in 2014 met instemming van het bestuur treasury transacties konden plaatsvinden:

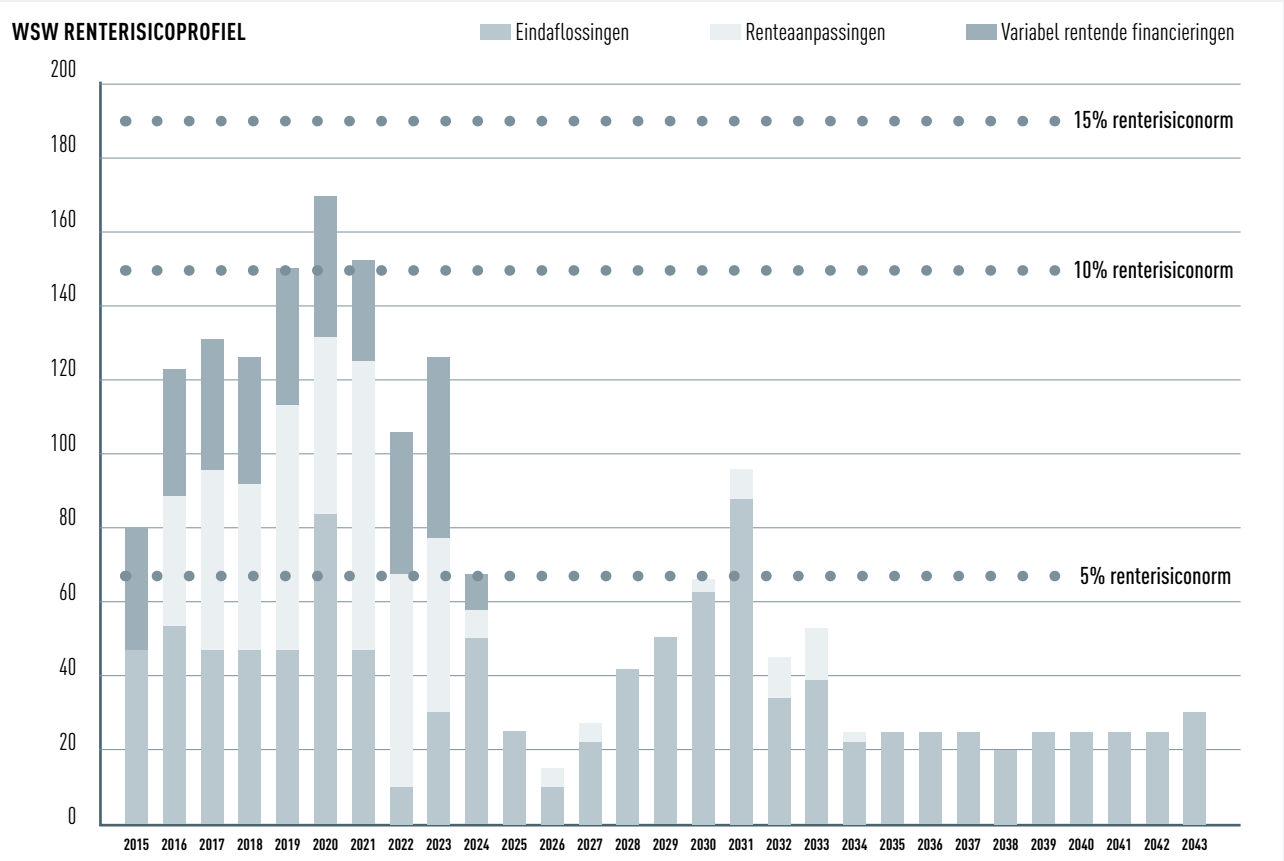
- korte financiering: maximaal € 85 miljoen kort financieren
- herfinanciering en renteaanpassingen bestaande geborgde leningen
- mogelijke financieringsvormen:
  - vastrentende fixe leningen
  - variabel rentende roll-over leningen
- rentemanagement: de eventuele inzet van derivaten zal in afstemming met de 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 (zekere renterisico's). De volgende 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 verrichte treasury(trans)acties meegenomen.

| LEEGWAARDE WONINGPORTEFEUILLE MARKTWAARDE |         |         | MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT WONINGPORTEFEUILLE MUTATIE          |               |
|-------------------------------------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| X € 1 MILJOEN                             | 2014    | 2013    | X € 1 MILJOEN                                                   | WAARDEMUTATIE |
| marktwaarde                               | 3.158,4 | 3.099,3 | voorraadmutaties                                                | - 7,4         |
| leegwaarde                                | 4.623,7 | 4.663,5 | gestegen huuropbrengsten                                        | 65,5          |
| aantal woningen                           | 44.736  | 45.162  | ontwikkeling woningmarkt / leegwaarde                           | - 39,2        |
| MARKTWAARDE / LEEGWAARDE                  | 68,3%   | 66,5%   | ontwikkeling vastgoed beleggingsmarkt                           | 35,4          |
|                                           |         |         | parameteraanpassingen naar aanleiding van overleg met taxateurs | 3,9           |
|                                           |         |         | overig                                                          | 0,9           |
|                                           |         |         | TOTAAL                                                          | 59,1          |

| VERKORTE BALANS             |            |       |            |       |
|-----------------------------|------------|-------|------------|-------|
| X € 1 MILJOEN               | 31-12-2014 | %     | 31-12-2013 | %     |
| onroerend goed              | 4.137,8    | 97,6  | 3.740,4    | 97,2  |
| overige vaste activa        | 45,7       | 1,1   | 12,0       | 0,3   |
| vlootende activa            | 54,9       | 1,3   | 96,9       | 2,5   |
| TOTAAL ACTIVA               | 4.238,4    | 100,0 | 3.849,3    | 100,0 |
| NIET-RENTEDRAGENDE SCHULDEN | 862,1      | 20,3  | 534,2      | 13,9  |
| werkzaam vermogen           | 3.376,3    | 79,7  | 3.315,1    | 86,1  |
| rentedragende schulden      | 1.286,8    | 30,3  | 1.316,0    | 34,2  |
| voorzieningen               | 57,4       | 1,5   | 70,0       | 1,8   |
| EIGEN VERMOGEN              | 2.032,2    | 47,9  | 1.929,1    | 50,1  |



Het renterisicoprofiel is goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 4,7% per jaar over de periode 2015-2045. Dit percentage ligt ruim onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam in navolging van het WSW hanteert. De eindaflossingen (rood) en renteaanpassingen (groen) betreffen zekere renterisico's. De leningen met variabele hoofdsom (paars) geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid van deze leningen is tot 2024 gegarandeerd.

## 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, het benutten van mogelijkheden op de rentemarkt, het spreiden en vermijden van risico's en streven naar balansverkorting.

## Borgingsplafond

Met ingang van 2014 hanteert WSW het begrip borgingsplafond in plaats van het huidige begrip faciliteringsvolume. Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Met de introductie van het borgingsplafond biedt WSW corporaties de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudiger te bewaken, aangezien dit begrip beter aansluit bij de uitgangspunten van de leningenadministratie en de jaarrekening. De corporatie kan eenvoudig volgen welke ruimte er is binnen het maximaal toegestane borgingsplafond om de geborgde leningenportefeuille geborgd te herfinancieren, dan wel uit te breiden.

## 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 saldobehoor.

Als deelnemer van het WSW worden nieuwe leningen afgesloten onder diens borgstelling. Woonstad Rotterdam voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en solvabiliteit die het WSW stelt. Acties op het gebied van langjarige financiering en renterisicomanagement worden vooraf met het WSW afgestemd.

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 treasuryjaarplan - besloten wordt tot het daadwerkelijk vroegtijdig contractueel vastleggen

van rentepercentages. Binnen de kaders van het treasurybeleid wordt voortdurend afgewogen of en in hoeverre het (gegeven de marktontwikkelingen) gewenst is om zekere renterisico's die zich de komende jaren voordoen, vooruit te fixeren. Zekere renterisico's betreffen eindaflossingen van leningen, renteaanpassingen en spreadherzieningen. De renteaanpassingen 2015 zijn reeds geheel ingedekt.

## Derivaten

Woonstad Rotterdam maakt geen gebruik van derivaten. Ieder kwartaal wordt aan het WSW en 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 en is 2014 drie keer bijeengewee.

### Obligoverplichting WSW per 31 december 2014

Ten behoeve van het WSW dient een obligo aangehouden te worden voor leningen die door het WSW zijn geborgd. 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 van 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. De obligo-verplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijken de verplichting) bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2014 € 51,1 miljoen (2013: € 53,1 miljoen).

## Financiële positie in de toekomst

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam een nieuwe ondernemingsstrategie opgesteld. De meerjarenbegroting is de financiële doorrekening van de ondernemingsstrategie over de periode 2014-2023 (MJB 2014-2023). In de MJB 2014-2023 is een scenario opgenomen dat betrekking heeft op de acquisitie van Stadswonen.

De doorrekening van alle financiële gevolgen laat zien dat Woonstad Rotterdam (ook na de acquisitie van Stadswonen) nu en langjarig blijft voldoen aan de ratio's van het CFV en het WSW.

De ontwikkeling van de markt (en daarmee de marktwaarde van ons bezit) in 2015 is onzeker. Niet alleen vanwege aantrekkende marktomstandigheden, maar ook omdat de maatregelen uit de Novelle diep ingrijpen op de huurpotentie:

- aantrekkende woningmarkt, met een stijgende leegwaarde tot gevolg
- structureel lage rente, met positieve invloed op de vastgoedbeleggingsmarkt
- toegenomen dynamiek op de woningbeleggingsmarkt als gevolg van nieuwe toetreders
- invoering Herzieningswet met daarin de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB bezit, de verhuurdersheffing, verandering van het woningwaarderingssysteem, bevroering van de liberalisatiegrens en de invoering van de passendheidstoets

In 2015 zal Woonstad Rotterdam het beleid ten aanzien van al deze ontwikkelingen vorm gaan geven.

## MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIE

Voor de prestaties die wij leveren aan de maatschappij is een eerste simpele indicatie de maatschappelijke kosten die Woonstad Rotterdam maakt. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, ontstaat een beeld van welke financiële bijdrage Woonstad Rotterdam levert in het kader van haar maatschappelijke functie. Dit zijn (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert. Woonstad Rotterdam bepaalt de maatschappelijke prestatie, uitgedrukt in euro's, door de som te nemen van:

- 1 het verschil tussen de maximaal redelijke huur en de werkelijke huur
- 2 onrendabele investeringen in het boekjaar
- 3 investeringen in leefbaarheid

Bij Woonstad Rotterdam liggen de werkelijke huren meestal lager dan de maximaal redelijke huur (huur die op basis van het aantal WWS punten mag worden gevraagd) om voldoende betaalbare huurwoningen voor onze primaire doelgroep te behouden. Op basis van het huidige woningwaarderingssysteem zou Woonstad Rotterdam ultimo 2014 een maximaal redelijke huur kunnen vragen die (op jaarbasis) € 62 miljoen hoger ligt dan nu daadwerkelijk wordt gevraagd. Onze huidige huren zijn ongeveer 81% van maximaal redelijk.

Woonstad Rotterdam investeert volop in sloop/nieuwbouw en renovaties in Rotterdam. De toename in de marktwaarde in verhuurde staat is bij deze investeringen vaak lager dan de daadwerkelijke investering. Hierdoor ontstaan onrendabele investeringen. In de jaarrekening wordt dit verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Voor 2014 bedroeg dit afgerond € 22 miljoen.

Ten slotte investeert Woonstad Rotterdam ook door middel van leefbaarheidsinvesteringen in de wijken. Voor 2014 bedroeg dit afgerond € 5 miljoen.

De totale maatschappelijke investeringen van Woonstad Rotterdam komen daarmee, uitgedrukt in euro's, in 2014 uit op € 89 miljoen.

Het maatschappelijk rendement gaat over het effect van deze investeringen in de maatschappij. Dit is lastiger vast te stellen. In 2013 hebben wij een instrument 'maatschappelijk rendement' ontwikkeld, waarmee we ook de nietfinanciële opbrengst van de wijkaanpak kunnen bepalen en mee kunnen nemen in de besluitvorming. Met dit rekenmodel berekenen we vooraf het maatschappelijk rendement van onze investeringen in wijken en maken dit transparant maken naar onze stakeholders.

# 7

Woonstad Rotterdam hecht veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Daarom willen we transparant communiceren over ons beleid. Als uitgangspunt hanteren

wij de Governancecode Woningcorporaties, onderdeel van de Aedescode. Regelmatig

informerend wij onze stakeholders over ons reilen en zeilen en betrekken hen geregeld

bij discussiebijeenkomsten over ons beleid.

## Governance

### Governance

#### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen legt in haar eigen jaarverslag verantwoording af.

#### Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur is sinds begin 2012 ongewijzigd:

- mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter
- de heer drs. R.J. Feenstra RA (1959), lid

De Raad van Bestuur (RvB) bestuurt Woonstad Rotterdam en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over beleid, risicobeheersing, resultaten en deelnemingen. De RvB vergadert eenmaal per twee weken apart en eenmaal per twee weken in MT-verband. Besluiten van beide overleggen worden intern gepubliceerd en opgeslagen in het managementinformatiesysteem.

De portefeuillevetdeling tussen beide bestuurders is in 2014 niet gewijzigd.

- De portefeuille van de voorzitter omvat corporate strategie, verhuur en beheer, portefeuillestrategie, reputatie en communicatie, human resources, bedrijfshuisvesting en aankoop en verkoop.
- De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat finance & control, vastgoedsturing, informatisering en automatisering, ontwikkeling vastgoed en facilitaire zaken.

Mevrouw Molenaar is lid van het algemeen bestuur van Aedes, van het dagelijks bestuur van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, voorzitter van de Stichting Vrienden van Mikumi, lid van Economic Council van Rotterdam Partners en lid van de Raad van Commissarissen van BDR Thermea. In het laatste geval zijn met de Raad van Commissarissen afspraken gemaakt om eventuele belangenverstremgeling te voorkomen,

dit commissariaat eindigt in april 2015. De heer Feenstra vervulde in 2014 geen nevenfuncties.

De bestuurders houden hun deskundigheid op peil, onder andere door zich permanent bij te scholen. In een landelijke regeling die nog moet worden vastgesteld, zal naar verwachting de norm op 45 PE-punten (permanente educatie) per jaar (ingaaende 2015) worden gelegd. Vooruitlopend op deze regeling zijn in 2014 de volgende inspanningen verricht:

- mevrouw Molenaar - 64 behaalde PE-punten
- de heer Feenstra - 39 behaalde PE-punten

#### Overleg met de Ondernemingsraad

Het overleg met de Ondernemingsraad (OR) is onderdeel van goed bestuur. In 2014 waren er zeven overlegvergaderingen met de bestuursvoorzitter, waarbij ook de manager HR en de bestuurssecretaris aanwezig waren. Daarnaast waren er vele informele overleggen. Het overleg met de OR is geregeld in de Wet op de Ondernemingsraden en nader gespecificeerd in het convenant Medezeggenschap Woonstad Rotterdam 2010-2013. De OR legt in haar eigen jaarverslag verantwoording af.

#### Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurders en hun verhuurder in de sociale huursector. Geschillen kunnen bijvoorbeeld gaan over de hoogte van de huur, het onderhoud of de servicekosten. Een van de voorwaarden van de Huurcommissie is dat huurders en verhuurders eerst samen uit een geschil proberen te komen. Lukt dat niet, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

Per 1 juli 2014 is de werkwijze van de Huurcommissie gemoderniseerd en vereenvoudigd. Zo is de termijn voor de

rappelprocedure verlengd van zes weken tot drie maanden na de datum van huurverhoging. De verhuurder heeft daarmee tot 1 oktober de tijd om een aanmaning te sturen als de huurbetaling niet is aangepast.

In 2014 hebben huurders van Woonstad Rotterdam in totaal 359 verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie, een stijging van 33% ten opzichte van 2013 (in totaal 88 verzoekschriften). De stijging is voor een groot deel te verklaren door de inkomensafhankelijke huurverhoging die in 2014 voor de tweede keer werd opgelegd. In 2012 zijn er 27 en in 2013 165 verzoekschriften ingediend tegen de huurverhoging, dit aantal is in 2014 opgelopen tot 288. In 195 gevallen kreeg Woonstad Rotterdam gelijk en in 23 gevallen de huurder, de rest loopt nog.

#### Geschillenadviescommissie

Woonstad Rotterdam is lid van de regionale Geschillenadviescommissie (GAC), een onafhankelijke commissie die geschillen behandelt tussen huurders en hun verhuurder. Een geschil kan ontstaan als een huurder (of huurdersvertegenwoordiging) ontevreden is over een klachtafhandeling. In 2014 zijn er veertig geschillen met Woonstad Rotterdam ingediend, waarvan er 22 ontvankelijk zijn verklaard en waarvoor een hoorzitting heeft plaatsgevonden. In acht gevallen werd de klacht gegrond verklaard en heeft Woonstad Rotterdam het advies van de Geschillenadviescommissie overgenomen.

#### Integriteit

In 2014 zijn twee incidenten geconstateerd, waarbij mogelijk de interne code is geschonden. De Interne Audit Dienst heeft in beide gevallen onderzoek verricht en is tot de conclusie gekomen dat er geen sprake was van niet-integer handelen door medewerkers.

### Integriteitsspel

Om medewerkers bewust te maken en houden van het thema integriteit heeft Woonstad Rotterdam een integriteitspel ontwikkeld. In 2014 is het spel in alle geledingen gespeeld, als eerste door het managementteam van Woonstad Rotterdam, onder begeleiding van een HR adviseur. Integriteit is een zeer belangrijk thema binnen onze organisatie. Om bij te dragen aan een cultuur, waarin het openlijk bespreken van gevoelige zaken gestimuleerd wordt, blijft integriteit op de agenda staan. Elk team zal in 2015 nogmaals het integriteitspel spelen. Ook de Raad van Commissarissen zal het spel in 2015 spelen.

### Risicomanagement en control framework

Woonstad Rotterdam wil risicomanagement vaster verankeren in de integrale bedrijfsvoering. In 2014 zijn opnieuw belangrijke stappen in die richting gezet. Voor Woonstad Rotterdam is risicomanagement het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij de uitvoering van de strategie. Deze gevolgen kunnen zowel intern als extern zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar. Door stil te staan bij de maximale risico's die Woonstad Rotterdam bereid is te nemen en de kaders daarvan vast te leggen, monitoren en beheersen wij potentiële risico's. Risicomanagement is een continu proces: het is nooit klaar en niet alleen risico's moeten worden gemanaged, maar ook kansen.

We voldoen aan de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode van de corporatiesector. We hebben deze geoperationaliseerd in statuten, de reglementen voor de diverse besturings- en interntoezichtsgremia, en in een aantal reglementen. Deze worden jaarlijks getoetst aan de ontwikkelingen in de sector. Uit de recente visitatie bleek dat we alles goed op orde hebben.

#### Van impliciet naar expliciet

In het verleden maakte risicomanagement vooral impliciet deel uit van de activiteiten van Woonstad Rotterdam. De afgelopen twee jaar hebben we stappen gezet in de omslag van impliciet naar expliciet risicomanagement. Belangrijkste resultaten zijn het vaststellen van de risicobereidheid van de organisatie, het uitgewerkte strategische risicoprofiel, de verdere verankering van risicomanagement in de planning- en controlcyclus, risicomanagement als integraal onderdeel van investeringsbesluiten en een risicomatrix voor de belangrijkste primaire processen met Key Controls (beheersmaatregelen) per proces.

### Control Framework

De nieuwe ondernemingsstrategie vormde, samen met de interne organisatie en omgevingsfactoren, een ijkpunt voor het aanpassen van de inrichting van het control framework. Daarbij kijken we vanuit de doelen naar de bijbehorende kansen en risico's.

Het control framework kent een aantal belangrijke pijlers:

- strategievorming
- risicomanagement (inclusief compliance)
- verbijzonderde interne controle
- managementinformatiesysteem (MIS)
- organisatie-inrichting en besturingsmodel
- processen en systemen (grip op processen/continu verbeteren)
- cultuur

Daarnaast hebben we gewerkt aan een grotere bewustwording van risicomanagement en is de kennis over dit onderwerp binnen de organisatie uitgebreid. Ook hebben we diverse modellen ontwikkeld ter ondersteuning van het proces van risicomanagement.

#### Compliance

Woonstad Rotterdam heeft naleving van wet- en regelgeving geborgd door middel van wetgevingseigenaren. Belangrijk zijn de direct aan de dagelijkse werkzaamheden gekoppelde toetsing (door Planning & Control) en de controles achteraf (door de Interne Audit Dienst). Aanvullend daarop is er het controleprogramma onder leiding van de compliance officer, gericht op permanente afstemming van processen en communicatie-uitingen op veranderende wet- en regelgeving.

Ook is eind 2014 een systeem ingevoerd, waarbij wordt vastgelegd dat de organisatie (veranderende) wet- en regelgeving tijdig en afdoende in haar bedrijfsvoering heeft geïmplementeerd.

#### Interne audit

Een interne audit is een onafhankelijk en objectief middel dat aanvullende zekerheid verschaft over de beheersing van processen. Dit instrument helpt Woonstad Rotterdam haar doelstellingen te realiseren. Met een systematische aanpak worden de kwaliteit en effectiviteit van de processen van risicomanagement, interne beheersing, compliance en besturing geëvalueerd. Ook worden er aanbevelingen ter verbetering gedaan. De Interne Audit Dienst (IAD) voert naast interne audits ook adviesopdrachten uit.

Enkele onderdelen van het Auditplan 2014 zijn doorgeschoven naar 2015. De reden hiervoor is dat de IAD een deel van zijn capaciteit heeft besteed aan ongeplande onderzoeken. In het bijzonder aan een controle van de inkomstenstoets over 2013, voorafgaand aan de accountantscontrole van de verantwoordingsinformatie (dVi). In overleg met het bestuur zijn daarom enkele geplande audits doorgeschoven naar 2015. In 2014 zijn auditrapporten opgeleverd met de volgende onderwerpen: fiscale processen, verkopen en aankopen, incasso, opvolging MT-besluiten 2012 en 2013 en inkomstenstoets 2014. Ieder tertaal bewaakte het managementteam de voortgang van verbeteracties.

#### Verbijzonderde Interne Controle

Verbijzonderde interne controle (VIC) is een vorm van extra interne controle die voorheen versnipperd in de organisatie aanwezig was. In 2014 is de VIC functie verder vormgegeven. Aan de hand van het Three Line of Defence model (een model, gericht op het versterken van een cultuur van risicomanagement) zijn de rollen en verantwoordelijkheden doorontwikkeld. In 2015 zal VIC op een eenduidige en gestructureerde manier worden

### Three Lines Of Defence

De rollen en verantwoordelijkheden rond het op orde hebben van de interne beheersing zijn bij Woonstad Rotterdam gestructureerd volgens het model Three Lines of Defence.

- De eerste verdedigingslinie bestaat uit het lijnmanagement. Lijnmanagers zijn primair verantwoordelijk voor de uitvoering, resultaten en effectiviteit van risicobeheersing.
- De tweede verdedigingslinie bestaat uit risicomanagement en controlefuncties. Deze instrumenten zijn ter advisering en ondersteuning bij de interne beheersing.
- De derde verdedigingslinie bestaat uit onafhankelijk en objectief toezicht door de Interne Audit Dienst en fungeert als 'extra slot op de deur'. De interne audit geeft een objectief oordeel over de opzet en werking van de interne beheersing van risico's die van invloed zijn op de realisatie van de doelstellingen van Woonstad Rotterdam. De IAD functioneert onder verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur en heeft de mogelijkheid om te escaleren naar de Raad van Commissarissen.

uitgevoerd, met de nadruk op het continu verbeteren van processen (focus op effectiviteit en efficiency) en het borgen van de kwaliteit (betrouwbaarheid) van de processen.

#### Managementinformatiesysteem (MIS)

Het doel van het project Managementinformatiesysteem (MIS) is om realtime sturingsinformatie beschikbaar te hebben. In 2014 lag de focus op uitbreiding: meer en sneller rapporten ontwikkelen, gericht op procesindicatoren (sturing), het automatiseren van (periodieke) rapportages (verantwoording) en het betrekken van de organisatie bij MIS (gebruik bevorderen). Inmiddels is zo'n 80% van onze maandrapportages geautomatiseerd. Diverse KPI rapporten zijn ontwikkeld en bestaande rapporten zijn doorontwikkeld (Continu Verbeteren). Nu al zijn lange termijn resultaten zichtbaar: de focus van de organisatie ligt niet meer op het samenstellen van rapportages (informatie), maar op het daadwerkelijk analyseren én verbeteren van processen en systemen.

## Reputatie

Met succes verstevigde Woonstad Rotterdam in 2014 haar reputatie als degelijke, betrouwbare en financieel gezonde woningcorporatie.

### Professioneel, zakelijk en met hart voor de zaak

In het voorjaar werd bekend dat Woonstad Rotterdam fors gestegen is op de Building Business Reputatie Monitor (BBRM): we gingen van de twaalfde naar de zesde plaats. Dit is de hoogste notering tot nu toe in dit jaarlijkse onderzoek naar de reputatie van corporaties. Het onderzoeksrapport toont aan dat stakeholders Woonstad Rotterdam zien als een financieel sterke partij, goed geleid en met het maatschappelijk belang hoog in het vaandel. De stijging op de ranglijst wordt vooral verklaard vanuit de positieve ontwikkeling die Woonstad Rotterdam de afgelopen jaren heeft doorgemaakt op de reputatieaanjagers bedrijfsmatige werkwijze en innovatief. Ook onze kennis van wijken wordt gezien en gewaardeerd.

Soortgelijke bevindingen zijn te lezen in het visitatierapport van de stichting Visitatie Woningcorporaties dat eind 2014 verscheen en over de periode 2010-2013 gaat. Volgens de visitatiecommissie geven de relatief hoge scores aan dat de corporatie in een sterk veranderende tijd haar prestaties goed op orde heeft. Door haar gezonde financiële positie is Woonstad Rotterdam erin geslaagd ook door te bouwen en ontwikkelen tijdens de economische crisis.

Woonstad Rotterdam wordt door haar stakeholders gezien als een professionele, zakelijke en degelijke woningcorporatie die doordrongen is van de noodzaak om zo efficiënt mogelijk om te gaan met maatschappelijke middelen om daarmee zo veel mogelijk ruimte te creëren voor investeringen en activiteiten.

### Dit is Ons Rotterdam

In 2014 heeft Woonstad Rotterdam een nieuwe ondernemingsstrategie opgesteld. Parallel hieraan hebben we de campagne Dit is Ons Rotterdam doorontwikkeld. In de zomer lanceerden we een bijbehorende corporate film. Die laat op eigentijdse wijze onze betrokkenheid zien bij de stad Rotterdam, bij de wijken en bij de Rotterdammers. Het filmpje, waarin bewoners van onze wijken figureren, werd goed ontvangen en is op verschillende kanalen gedeeld. Ook een verzakelijking en oprissing van de huisstijl was onderdeel van Dit is Ons Rotterdam. Vervolgens hebben we de website van Woonstad Rotterdam aangepast aan deze vernieuwde huisstijl en daarnaast geschikt gemaakt voor mobiele devices.

In het kader van Dit is Ons Rotterdam kregen een aantal projecten in de wijken extra aandacht. In het oog sprong DNA Charlois. Onder het motto Woonstad Rotterdam zet actieve wijkbewoners op een voetstuk! hebben we, in samenwerking

met de internationaal vermaarde kunstenaar Ivo van den Baar, borstbeelden laten maken van zeven Rotterdammers die zich inzetten voor hun buurt. De manshoge viltten beelden zijn geplaatst in etalages van leegstaande winkelpanden van Woonstad Rotterdam.

Uiteraard hebben we in 2014 ook weer met een actief mediabeleid publiciteit gekregen rond projecten en activiteiten in onze buurten en wijken. Bijna wekelijks hebben hierover vooral lokale media bericht. Naast eerste palen en opleveringen was er persaandacht voor bijvoorbeeld de kluspanen in het Oude Noorden, de leer/werkprojecten Vakbroeders en Helden van Techniek en de renovatie van de Doklaanbuurt. Ook de presentatie van ons Afwegingskader Maatschappelijke Kosten & Baten in januari 2014 kreeg ruime aandacht in de vakpers, evenals het plaatsen van 2.600 zonnepanelen in het kader van het duurzaamheidsprogramma.

In 2014 is een digitale nieuwsflits ontwikkeld die maandelijks wordt verzonden naar de stakeholders van Woonstad Rotterdam.

Ook in 2014 is geïnvesteerd in een goede relatie met de lokale en landelijke pers. De winst die dit oplevert, is niet altijd zichtbaar, maar betaalt zich uit in genuanceerde of terughoudende berichtgeving over gevoelige thema's, zoals de plannen voor de Wielewaal en de overname van studenten- en jongerenhuisvester Stadswonen.

### Stadsdebat:

#### de toekomst van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad

In een uitgebreid interview op de website van Platform31 lichtte Maria Molenaar in december de nieuwe ondernemingsstrategie toe, wat positieve reacties van stakeholders opleverde. De presentatie van de nieuwe strategische koers vormde ook aanleiding voor het organiseren van een succesvol stadsdebat over De Toekomst van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Zo'n 200 bezoekers kwamen hier op 1 december 2014 op af. De middag werd gevuld met verschillende sprekers, waaronder de Brit Charles Landry, een autoriteit op het gebied van verbeelding binnen stedelijke verandering.

### Verbindingen

In 2014 telde Woonstad Rotterdam elf deelnemingen. Hiertoe behoren vier actieve deelnemingen, een holding maatschappij, een tussenholding, twee deelnemingen in liquidatie en drie inactieve deelnemingen. Woonstad Rotterdam streeft bewust naar een zo klein mogelijk aantal BV's. Ook inactieve deelnemingen bouwen we zo veel mogelijk af.

### Woonstad Holding BV

Woonstad Holding BV is een holdingmaatschappij. Onder deze holding vallen:

- Woonstad Vastgoed BV - in deze BV is het project De Entree ontwikkeld. Dit project behelst de ontwikkeling van 84 eengezinswoningen in Overschie, waarvan 59 woningen zijn verkocht aan Syntrus Achmea en 25 woningen aan particulieren. Eind 2014 zijn alle woningen van het project De Entree opgeleverd aan hun eigenaren.
- Woonstad Warmte BV - dit is een energie BV, waarin de WKO-installatie van het Justus van Effen complex is opgenomen.
- dNU deelnemingen 1 BV - deze BV is een tussenholding, waaronder de CV Wijkontwikkeling Tarwewijk valt. Deze CV is momenteel in afronding, in afwachting van de afwikkeling bij de Belastingdienst. Als de CV is opgeheven, wordt dNU deelnemingen 1 BV inactief en zal onderzocht worden of deze tussenholding ook kan worden opgeheven.

### VOF Woonhotel

In 2014 is besloten om het Woonhotel te verkopen. Eind januari 2015 is het vastgoed van de VOF Woonhotel overgegaan naar de nieuwe eigenaar, een investeerder in hotels met meerdere hotels in Nederland en daarbuiten. Het Woonhotel biedt tijdelijk onderdak aan mensen die daar niet zelf voor kunnen zorgen, daarnaast worden kamers verhuurd aan de zakelijke markt.

### Stadsherstel Historisch Rotterdam

Dit is een verbinding met 1% aandeel. Deze deelneming houdt zich bezig met het opkopen en renoveren van historische panden in Rotterdam.

### Verbindingen zonder activiteiten

Verder zijn er nog drie verbindingen die niet meer actief zijn. In 2015 zullen we daarom stappen nemen om deze deelnemingen op te heffen: Woningbedrijf Rotterdam Extra BV, Woonstad Rotterdam FBI BV en Woonstad Rotterdam OBA BV.

### Samenwerkingsverbanden

Onderstaande samenwerkingsverbanden waren in 2014 actief en gaan in 2015 door met hun activiteiten.

- VVE-010: samenwerking tussen Woonstad Rotterdam, Woonbron en de gemeente. VVE010 ondersteunt Rotterdamse VVE's.
- Stichting Ontmoetingscentrum Prinsen Hof: samenwerking tussen Woonstad Rotterdam, Pameijer en Laurens. Beheert een voorziening in Rotterdam Alexander, waar mensen van 55 jaar en ouder en mensen met een verstandelijke beperking elkaar kunnen treffen en meedoen aan verschillende activiteiten. Daarnaast zijn er diverse voorzieningen op het gebied van gezondheid en welzijn.



# Verslagen

# Raad van Commissarissen

## Voorwoord van de voorzitter

Zoals uit de rest van het jaarverslag blijkt, was 2014 voor Woonstad Rotterdam – en daarmee voor de Raad van Commissarissen als toezichthouder – een hectisch jaar. Er zijn uitstekende volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële prestaties geleverd. Ook zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op het gebied van de organisatieontwikkeling. Vanuit het perspectief van de RvC in haar specifieke rol als toezichthouder sprongen er drie gebeurtenissen uit.

- Begin 2014 speelde de afwikkeling van de derivatenkwes­tie van Vestia in volle hevigheid. Het WSW heeft besloten en eenzijdig aan corporaties opgelegd om op voorhand een volmacht te krijgen om op hun bezit beslag te kunnen leggen. Hoewel deze maatregel in de ogen van de RvC volstrekt disproportioneel is, heeft de raad na uitvoerig beraad hieraan noodgedwongen haar goedkeuring gegeven.
- Medio 2014 speelde de voorbereiding en goedkeuring van de gewijzigde ondernemingsstrategie Dit is Ons Rotterdam. De RvC was sparringpartner van de Raad van Bestuur voor allerlei issues en heeft die naderhand goedgekeurd.
- In het najaar van 2014 is een goedkeuringsbesluit genomen om de Letter of Intent te ondertekenen over de eventuele overname van het vastgoed van Stadswonen van Vestia. Over de koopovereenkomst vindt besluitvorming in 2015 plaats.

Wie het jaarverslag leest, kan niet anders dan trots zijn op Woonstad Rotterdam, haar bestuur, managers en medewerkers. Uitstekende prestaties in een moeilijk jaar. Nog belangrijker dan deze korte termijn prestaties zijn, naar het oordeel van de RvC, de prestaties op de langere termijn. Ook deze blijken door de buitenwacht heel goed beoordeeld te worden.

- Vanaf medio 2014 speelde de Parlementaire Enquête. Omgeven door veel publiciteit kwamen nogmaals de bekende misstanden aan de orde met de aanbevelingen van de commissie. In een interview in dagblad Trouw noemt Roland van Vliet, voorzitter van de commissie, Woonstad Rotterdam als positief voorbeeld. Van Vliet krijgt in het interview de stelling voorgelegd dat het rapport leest als een boek vol dramatische hoofdstukken, waardoor het lijkt dat de corporatiesector door en door rot is. Hij antwoordt: “We zijn absoluut op ontluisterende zaken gestuit, inmiddels wel bekend. Als je alle schandalen optelt, is het totaalbeeld slecht. Maar er zijn ook vele corporaties die goed werk verrichten. Woonstad Rotterdam bijvoorbeeld. Daar zitten mensen met hart voor de zaak, zonder derivaten in hun bezit. Het probleem is dat het stelsel nu nog misstanden toestaat.”

- In de tweede helft van 2014 werd Woonstad Rotterdam maatschappelijk gevisiteerd. Woonstad Rotterdam behaalde uitstekende cijfers met prestaties vanuit de verschillende perspectieven:

|                        |     |
|------------------------|-----|
| - opgaven & ambities   | 7,4 |
| - belanghebbenden      | 7,2 |
| - financiën & vermogen | 8,0 |
| - governance           | 7,9 |

## Prijzen en nominaties

Op 3 juni kreeg de HR manager uit handen van Gerdi Verbeet een Diamant overhandigd van de stichting Talent naar de Top. De commissie oordeelde dat Woonstad Rotterdam op het vlak van diversiteit stevige ambities en een stevig plan heeft.

In april werden we gefeliciteerd door Building Business, omdat we op de zesde plaats staan in hun Reputatie Monitor. Daarmee waren we de grootste stijger. Elke organisatie in deze lijst is door

ruim honderd respondenten beoordeeld. Deze respondenten zijn werkzaam in drie cruciale stakeholders groepen: adviseurs, ontwikkelaars en overheid.

Onze collega Bianca Tol, projectleider Wijken, is tweede geworden bij de JINC Award show in de categorie Beste Taalgids voor haar bijdrage aan het opzetten van een TaalTrip in de buurt. JINC helpt jongeren van acht tot en met zestien jaar op weg naar een goede start op de arbeidsmarkt.

De Woonstad Rotterdam Reparatie-App was in de strijd voor de Accenture Innovation Awards 2014, een jaarlijkse publieksprijs voor de meest innovatieve Nederlandse producten, diensten en concepten. Verder waren we in 2014 genomineerd voor de Rotterdam Architectuurprijs voor ons kantoor in Pendrecht en voor de Deloitte Kordes Award voor het beste jaarverslag.

Bij deze wil ik bestuur, management en medewerkers danken voor hun inzet en prestaties. Ons Rotterdam wordt een geweldig Rotterdam!

drs. A.M. Breeman  
voorzitter

Samenstelling en werkwijze  
Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de Raad van Bestuur (RvB) van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen en staat de Raad van Bestuur met adviezen terzijde. Daarbij onderschrijft de RvC de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen.

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. De Raad van Commissarissen heeft drie commissies: de Remuneratie-commissie, de Auditcommissie en de commissie Kwaliteit & Duurzaamheid.

In overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties hanteert Woonstad Rotterdam een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. Op 18 oktober 2014 eindigde de eerste termijn van de heer Stegmann als lid van de raad, hij is herbenoemd. Op 31 december 2014 eindigde de tweede termijn van de heer De Wuffel als lid van de RvC. In zijn plaats is mevrouw Schippers benoemd. (Nadere informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de bijlage van dit jaarverslag.)

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. Deze ligt vast in het reglement van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft, ondersteund door een extern adviseur, onderzoek gedaan naar hun zogeheten management drives. Daarnaast heeft de raad - in onderling overleg en buiten aanwezigheid van het bestuur - het eigen functioneren geëvalueerd. Daarbij is nagegaan of de

samenstelling van de raad en aanwezige deskundigheid nog voldoen aan het vastgestelde profiel. Ook de informatievoorziening aan de Raad van Commissarissen is besproken en hierbij is eveneens het oordeel van het bestuur over het functioneren van de raad betrokken. Dit onderling beraad heeft niet geleid tot grote bijstelling van de werkwijze van de raad, wel is de vergaderduur verlengd om meer tijd te hebben voor strategische discussies.

De Raad van Commissarissen zorgt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van 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 of de RvB betrokken waren.

Een delegatie van de raad, onder wie de leden die op voordracht van huurders zijn benoemd, hebben overlegd met de Klantenraad over de ondernemingsstrategie, het functioneren van het (pilot) overlegmodel en over diverse onderwerpen uit de actualiteit. Daarnaast heeft een delegatie van de Raad van Commissarissen overlegd met een delegatie van de Ondernemingsraad over actuele onderwerpen. De voorzitter van de Ondernemingsraad heeft deel uitgemaakt van de selectiecommissie voor de vacature in de RvC. Aangezien het hier een voordrachtszetel betrof, heeft de benoeming plaatsgevonden op basis van een positief advies van de OR.

Commissarissen houden hun deskundigheid op het gebied van toezicht en governance op peil door het volgen van seminars, contacten in het veld en met de organisatie en bijeenkomsten. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat zowel de algemene als specifieke deskundigheden op dit moment aanwezig zijn. De Raad van Commissarissen heeft, vooruitlopend op een landelijke regeling, praktische afspraken gemaakt over hun Permanente Educatie en in 2014 de volgende inspanningen verricht.

| BEHAALDE PE-PUNTEN          |            |             |        |
|-----------------------------|------------|-------------|--------|
|                             | COLLECTIEF | INDIVIDUEEL | TOTAAL |
| drs. A.M. Breeman           | 2          | 27          | 29     |
| dr. F.J. de Wuffel          | 2          | 10          | 12     |
| ir. P.A.R.J. Vismans        | 2          | 26          | 28     |
| mevrouw drs. A. Rijckenberg | 2          | 20          | 22     |
| ing. F. Darkaoui            | 2          | 24          | 26     |
| ir. T.V.M. Heerkens         | 2          | 35          | 37     |
| mr. J.B.J. Stegmann MIF     | 2          | 24          | 26     |

### Overleg met de Raad van Bestuur

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen vijf reguliere vergaderingen gehad met de Raad van Bestuur en een extra vergadering in verband met de eventuele overname van het bezit van Stadswonen van Vestia. Naast de (reguliere) vergaderingen wordt er voor de gehele raad jaarlijks een strategisch overleg georganiseerd en een werkbezoek. Een afvaardiging van de RvC ten slotte, heeft samen met de RvB een aantal malen met Raeflex overlegd over de maatschappelijke visitatie.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuringsbesluiten genomen over het Jaarverslag 2013 en de Jaarrekening 2013 (in aanwezigheid van de externe accountant). Verder heeft de raad goedkeuringsbesluiten genomen over de ondernemingsstrategie 2015/2018 Dit is Ons Rotterdam met bijbehorend uitvoeringsprogramma 2015-2017. Daarnaast heeft de raad de meerjarenbegroting 2014-2023, de begroting en het Jaarplan 2015 goedgekeurd, alsmede het Treasuryjaarplan en het jaarplan van de IAD. Ook heeft de RvC halverwege 2014 het bijgestelde investeringsprogramma met bijbehorende projectkaarten goedgekeurd.

Begin 2014 is er een goedkeuringsbesluit genomen over het verstrekken van de door het WSW gevraagde volmacht in verband met de Vestia affaire. In het najaar van 2014 is een goedkeuringsbesluit genomen om de Letter of Intent te ondertekenen over de eventuele overname van het bezit van Stadswonen van Vestia. Over de overname zelf (de koop-overeenkomst) vindt in 2015 besluitvorming plaats. Overige belangrijke besluiten waren de goedkeuring van de bestuursbesluiten over onder meer:

- het omzetten van een aantal erfpachtcontracten in Kralingen (naar eeuwig afgekocht)
- het Woonhotel (beëindigen deelname van Woonstad Rotterdam aan de VOF Woonhotel die Woonstad Rotterdam gezamenlijk had met Woonbron)
- het contract met de externe accountant Deloitte (met 1 jaar verlengd)

Diverse keren heeft de raad met de RvB gesproken over het regeringsbeleid: ontwikkelingen betreffende de Novelle, waaronder de niet-DAEB problematiek. Verder is gesproken over de bijzondere verkoopvormen, de particuliere voorraad, het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en over informatie-beveiliging (cybercrime).

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van diverse rapportages van het Centraal Fonds Volkshuisvesting over Woonstad Rotterdam, van tertaalrapportages, periodieke marktupdates en de voortgang van de strategische dossiers, maar ook van de organisatie- en personeelsontwikkeling, het medewerkerstevredenheidsonderzoek en van ontwikkelingen met betrekking tot risicomanagement en compliance.

Daarnaast hebben de RvC en RvB in een zogeheten thema-middag uitvoerig van gedachten gewisseld over de (concept) ondernemingsstrategie.

Ten slotte bezoekt de Raad van Commissarissen elk jaar enkele wijken en buurten waar Woonstad Rotterdam actief is. In 2014 werd een bezoek gebracht aan een aantal projecten en complexen in het centrum van Rotterdam (Cool) en Katendrecht. Daarbij liet de raad zich uitvoerig informeren over de ontwikkelingen op het gebied van economisch, sociaal en fysiek beheer en stedelijke vernieuwing.

### 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 beleggings-beleid. Ook besteedt de commissie aandacht aan de opvolging van aanbevelingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant, in het bijzonder de toewijzing, onafhankelijkheid, het functioneren, contractvoorwaarden en het honorarium.

De Auditcommissie heeft onder andere vergaderd over:

- de jaarrekening en bijbehorende rapportage van Deloitte (in diens aanwezigheid)
- de meerjarenbegroting 2015-2024
- het bijgestelde projectprogramma 2014 met bijbehorende projectkaarten
- de begroting 2015
- het auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst
- de treasuryrapportages en herfinancieringsvraagstukken
- het continuïteitsoordeel en de kredietwaardigheid
- de viermaandelijkse bestuursrapportages en de interim rapportage van de externe accountant
- Vestia-Stadswonen
- de afwikkeling van de machtiging aan het WSW
- diverse onderwerpen, zoals deelnemingen/verbindingen en informatiebeveiliging

De Auditcommissie bestond in 2014 uit de heren Vismans (voorzitter), Heerkens en Stegmann. In het verslagjaar is de Auditcommissie vijf keer regulier bijeen geweest en waren er twee extra besprekingen in verband met de overname van Stadswonen.

### Remuneratiecommissie

De primaire functie van de Remuneratiecommissie is het adviseren van de RvC en het voorbereiden van haar besluitvorming ten aanzien van het gewenste profiel van de Raad van Commissarissen, de benoeming, het functioneren en de

honorering van de leden van de RvC. 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 en de heer Feenstra sinds 2012 lid van de Raad van Bestuur. De Governancecode Woningcorporaties beveelt een benoeming aan voor een periode van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Deze aanbeveling volgt Woonstad Rotterdam niet. De Raad van Commissarissen is van mening dat continuïteit van bestuur van groot belang is bij een zo kapitaalintensieve onderneming en dat het volstaat om met duidelijke prestatieafspraken te werken.

De honorering van de leden van het bestuur is bij hun aanstelling gebaseerd op de Balkenendenorm. Inmiddels vallen beiden onder de zogeheten overgangsregeling van zeven jaar van de Wet Normering Topinkomens. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar het financiële gedeelte van dit jaarverslag.

De honorering van de RvC is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de WNT wordt de honorering gekoppeld aan de omvang van de corporatie. Woonstad Rotterdam bezit ruim 47.000 verhuurde eenheden en heeft daarnaast ruim 6.000 woningen in beheer die in MVE verband zijn verkocht, door Woonstad Rotterdam worden onderhouden en te zijner tijd verplicht zullen worden teruggekocht. Tezamen 53.000 eenheden.

Tot 2014 behoorde Woonstad Rotterdam daarmee tot de grootste grootteklasse en was het honorarium gebaseerd op het maximum uit de WNT (grootteklasse 50.000 plus). In 2014 bleek dat de MVE-woningen niet mogen worden meegeteld. Daardoor dient het honorarium gebaseerd te worden op de tweede grootteklasse (25.000-50.000 eenheden). Voor zittende commissarissen geldt een overgangstermijn.

De honorering (excl. BTW) voor 2014 bedroeg voor benoemingen van voor 2014:

- een lid € 11.524 per jaar
- de voorzitter (toeslag 50%) € 17.286 per jaar

De honorering (excl. BTW) voor 2014 bedroeg voor (her)benoemingen in 2014:

- een lid € 10.170 per jaar

In 2014 heeft de Remuneratiecommissie onder meer vergaderd over:

- de beoordeling van het functioneren van de Raad van Bestuur
- het functioneren van de Raad van Commissarissen
- herbenoeming van de heer Stegmann als lid van de RvC

- benoeming van mevrouw Schippers als lid van de RvC per 1 januari 2015
- effecten Wet Normering Topinkomens 2 en de gewijzigde pensioenwetgeving

Speciale aandacht besteedde de Remuneratiecommissie aan permanente educatie van de Raad van Commissarissen. Zowel de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties als Aedes wil de kwaliteit van bestuur en intern toezicht binnen de corporatiesector versterken, ook de minister heeft dergelijke voornemens. Dit zal op termijn leiden tot een permanent educatiesysteem met een verplichtend karakter, vastgelegd in de Governance Code. De periode juli 2014 t/m 2016 wordt als overgangperiode getypeerd, waarin een en ander verder wordt uitgewerkt en er binnen kaders geëxperimenteerd kan worden.

Vooruitlopend op een concreet uitgewerkt sectorbreed reglement is er een behoorlijke vrijheid voor de raad. Op dit moment staan er in voornoemde conceptnota van de VTW in essentie vier hoofdregels:

- 1 In de periode tussen 1 juli 2014 en 31 december 2016 moeten 10 PE-punten worden gehaald, daarna 5 per jaar (met andere woorden: 2014 mag meetellen voor 2015 en 2016).
- 2 Jaarlijks wordt een opleidingsplan opgesteld voor de gehele Raad van Commissarissen en specifiek per commissaris.
- 3 Dit plan wordt meegenomen in de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC.
- 4 In het jaarverslag wordt per commissaris gerapporteerd over het behaalde aantal punten.

Op voorstel van de Remuneratiecommissie heeft de raad over dit onderwerp een aantal praktische afspraken gemaakt, waaronder de afspraak om ingaande 2015 de norm op 10 PEpunten per jaar te stellen, 5 vindt de raad onvoldoende.

De Remuneratiecommissie bestond in 2014 uit de heer De Wuffel (voorzitter), de heer Breeman en mevrouw Rijckenberg. De heer De Wuffel is per 31 december 2014 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Gedurende het jaar 2015 bestaat de Remuneratiecommissie uit de heer Breeman (voorzitter) en mevrouw Rijckenberg, eind 2015 wordt de personele bezetting heroverwogen. De RvC heeft in dat kader besloten om de bepaling dat de voorzitter van de RvC geen voorzitter van de (Remuneratie) commissie mag zijn, zoals opgenomen in artikel 16 van het Reglement van de Raad van Commissarissen en artikel 2 van het Reglement van de Remuneratiecommissie, voor het jaar 2015 buiten werking te stellen.

### Commissie Kwaliteit & Duurzaamheid

De primaire functie van de commissie Kwaliteit & Duurzaamheid is het adviseren van de Raad van Commissarissen en het voorbereiden van haar besluitvorming over vraagstukken op het gebied van kwaliteit (Markt & Klanten en Werkende Wijken) en duurzaamheid.

De commissie heeft onder andere gesproken over:

- de ambities voor de periode 2015-2017 met betrekking tot duurzaamheid
- energiebesparing - kansen, bedreigingen, regelgeving en de rol van huurders

De commissie Kwaliteit & Duurzaamheid bestond in 2014 uit mevrouw Rijckenberg (voorzitter) en de heren Darkaoui en Stegmann. De commissie heeft in 2014 één keer vergaderd.

# Ondernemingsraad

In januari 2014 startte de in december 2013 gekozen nieuwe ondernemingsraad. De verkiezingen leverden een gelijke verdeling op van herkozen 'oudgedienden' en nieuwkomers in de OR. De OR heeft uit zijn midden een voorzitter en vice-voorzitter gekozen die samen met de ambtelijk secretaris het dagelijks bestuur vormen. In de Ondernemingsraad zitten medewerkers van de vestigingen Prins Alexanderlaan, Rochussenstraat en Westblaak. Om ook contact te houden met de medewerkers van regio Zuid aan de Ooltgensplaat, heeft de OR aan de verschillende vestigingen contactpersonen toegewezen.

### Overleg(structuur)

De OR vergadert maandelijks op een van de vestigingen. Medewerkers van de vestiging worden uitgenodigd voor het inloopspreekuur, waarmee iedere vergadering begint. In 2014 kwamen medewerkers voornamelijk met vragen over de (aangekondigde) afdelingsplannen.

In 2014 had de OR had zeven keer een zogenoemde overleg-vergadering met de bestuursvoorzitter, waarbij ook de manager HR en de bestuurssecretaris aanwezig waren. Voor de overleg-vergadering worden de advies- en instemmings-aanvragen geagendeerd, daarnaast is er plaats voor informatieuitwisseling. Verder hebben de voorzitter en vicevoorzitter regelmatig een informeel overleg met zowel de bestuurs-voorzitter als de manager HR, waarin lopende zaken worden besproken.

De Ondernemingsraad heeft de diverse taken verdeeld over drie commissies:

- De financiële commissie buigt zich onder andere over de begroting, investeringen en tertaalrapportages
- De sociale commissie heeft de arbeidsvoorwaarden als aandachtsgebied

- De VGWM commissie (veiligheid, gezondheid, welzijn en milieu) houdt zich bezig met ziekteverzuim, ziektepreventie en de arbeidsomstandigheden

De commissies overleggen geregeld met de financieel bestuurder, de manager HR, de bedrijfsarts en vertrouwenspersonen. Daarnaast spreekt de OR minimaal eenmaal per jaar over de lopende zaken met het lid van de Raad van Commissarissen dat is voorgedragen door de ondernemingsraad.

### Adviezen en instemmingen

De nieuw gekozen Ondernemingsraad kon in 2014 meteen volop aan de slag. In november 2013 had de Raad van Bestuur een voorgenomen besluit ten aanzien van formatiereductie ter advisering aan de OR voorgelegd. De OR besloot aanvankelijk geen advies te geven over de gewenste reductie van 30 fte, maar verlangde eerst afdelingsplannen met een meer gedetailleerde onderbouwing van deze maatregel. Het adviseren over de verschillende afdelingsplannen besloeg een groot deel van de werkzaamheden van de OR in de eerste drie kwartalen. Het laatste kwartaal stond voornamelijk in het teken van de adviesaanvraag over de overname van Stadswonen van Vestia.

De OR heeft in 2014 (ongevraagd) advies gegeven en instemming verleend over de volgende zaken:

- contract bedrijfsarts
- beoordelingssystematiek
- plaatsingsreglement
- reglement bezwarencommissie
- procedure langdurige afwezigheid
- evaluatie functiegebouw
- eigen risicodragerschap Ziektewet
- uitnodigingsbeleid managementfuncties
- verplichte vrije dagen 2015

- inhaalslag Arbeidsongeschiktheidswet en Werkloosheidswet(ten)
- feedback module
- cursus financieel beheer
- stagebeleid
- digitale leeromgeving
- bereikbaarheidsdienstregeling
- lid Raad van Commissarissen
- evaluatie wijziging beoordelingen
- aanpassingen als gevolg van de Wet Werk & Zekerheid
- plaatsingsplannen

De teksten hiervan en alle verslagen van overleggen zijn voor alle medewerkers in te zien op een openbare directory.

# Klantenraad

## De Klantenraad

De hoofdtaken van de Klantenraad zijn:

- kritische gesprekspartner van het bestuur van Woonstad Rotterdam
- het oppikken en ophalen van signalen van bewoners voor het overleg
- organisatie van bewonersconsultaties
- adviseren over het voorgenomen beleid en toetsen van de realisatie

De Klantenraad bestaat uit raadsleden die gesolliciteerd hebben naar hun functie. Solliciteren voor deelname aan de Klantenraad staat voor iedereen open. Een onafhankelijke sollicitatie-commissie gaat met de kandidaten in gesprek over hun motivatie, kennis en vaardigheden.

Hierna volgt de verantwoording van de Klantenraad over 2014.

### 1 Kritische gesprekspartner van het bestuur van Woonstad Rotterdam

#### Formeel maandelijks overleg

Het overleg met Woonstad Rotterdam bestond uit een maandelijks overleg, waarbinnen invloed en advies formeel

plaatsvond. In dit kader heeft de Klantenraad tien keer overlegd met gemandateerde medewerkers van Woonstad Rotterdam en twee keer met de voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw Molenaar. Onderwerpen waren huurbeleid, (preadvies) huurverhoging, prestatieafspraken, wonen, zorg en welzijn, jaarplan 2015, de ondernemingsstrategie en de overname van Vestia Stadswonen.

#### Werkgroepen

Werkgroepen, bestaande uit gemandateerde raadsleden en medewerkers van Woonstad Rotterdam, hebben de volgende onderwerpen behandeld.

### 2 Het oppikken en ophalen van signalen van bewoners Formele signalen

In januari is er een participatiedag gehouden, waarvoor de georganiseerde participatiegroepen waren uitgenodigd. Onderwerpen waren: duurzaamheid, betaalbaarheid en Wonen & Zorg. De signalen resulteerden in de oprichting van de werkgroep Social Media en de focus op betaalbaarheid en beschikbaarheid in 2014.

#### WERKGROEPEN

| NAAM WERKGROEP     | ONDERWERP                                                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| prestatieafspraken | duurzaamheid, Wonen, Zorg & Welzijn en doorstroming                                                                            |
| communicatie       | het gebruik van social media                                                                                                   |
| dienstverlening    | onder meer de huismeesterkosten, de Warmtewet, wijzigingen Huishoudelijk Reglement VVE en de 'kruisjeslijst' van de Overlegwet |
| huurverhoging      | formulering preadvies                                                                                                          |
| wonen & zorg       | debat binnen de Klantenraad en organisatie consultatiebijeenkomst 'Ik wil je stem even horen!'                                 |
| jaarplan 2015      | verschillende debatsessies                                                                                                     |

Informele signalen

De Klantenraad is bereikbaar via een mailadres, maar daarvan wordt weinig gebruik gemaakt.

Andere signalen en input, contact met belanghouders

In het jaar 2014 is twee keer een inspiratiebijeenkomst met de wijkmanagers van Woonstad Rotterdam gehouden. De onderwerpen waren ‘participatie’ en ‘onderhoud’.

Daarnaast is er twee keer een gesprek gevoerd met belanghouders: Feijenoord in Actie (over communicatie en onderhoud) en de Boomridders. In het kader van de voorgenomen overname van het Vestia Stadswonen bezit zijn enkele gesprekken gevoerd met het bestuur van de SHS (Stichting Huurdersbelang Stadswonen).

Ook met de Raad van Commissarissen is in 2014 twee keer overlegd. De onderwerpen waren: Wonen, Zorg & Welzijn, de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging op doorstroming, de voortgang van Participatie Nieuwe Stijl en de overname van Vestia Stadswonen.

3 Organisatie van bewonersconsultaties

Naast de Participatiedag in januari is in november de consultatiebijeenkomst Ik wil even je stem horen! in het kader van Wonen, Zorg & Welzijn georganiseerd. Klanten, Woonstad Rotterdam en belanghebbenden zijn gedurende deze dag uitgenodigd en uitgedaagd om hun zienswijzen te delen.

4 Adviseren over het voorgenomen beleid en toetsen van de realisatie

De Klantenraad heeft in 2014 onder meer advies uitgebracht over de huurverhoging, de prestatieafspraken, het ondernemingsplan en het jaarplan. Het afgelopen jaar heeft de Klantenraad meerdere malen overlegd met het bestuur, de directie en medewerkers van Woonstad Rotterdam over de realisatie van voorgenomen beleid. De werkgroep Dienstverlening heeft zich beziggehouden met de onderwerpen: het functioneren van de afdeling Klantcontacten, kwaliteit van de dienstverlening, communicatie, huismeesterkosten, Warmtewet en participatie-invloed op wijk- en complexniveau.

Andere activiteiten

De Klantenraad heeft inhoud gegeven aan de toetsing van de kwaliteit van participatie door in april 2014 haar eigen functioneren te evalueren en in september 2014 met de voorzitter van de Raad van Bestuur en gemandateerde medewerkers van Woonstad Rotterdam de relatie te evalueren.

In het kader van professionalisering is twee keer een training gegeven op het gebied van de financiële huishouding van de corporatie. De Klantenraad heeft zich verschillende keren in het maatschappelijk debat betreffende onder meer de kwaliteit van participatie gemengd:

| MAATSCHAPPELIJK DEBAT, KWALITEIT PARTICIPATIE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MAAND                                         | ONDERWERP                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| februari 2014                                 | deelname Politiek Café, georganiseerd door Havensteder                                                                                                                                                                                                                                          |
| april 2014                                    | deelname aan de Wijkdialoog in Leeszaal West                                                                                                                                                                                                                                                    |
| september 2014                                | interview door de maatschappelijke visitatiecommissie                                                                                                                                                                                                                                           |
| oktober 2014                                  | interview Aedes betreffende legitimiteit                                                                                                                                                                                                                                                        |
| november 2014                                 | deelname aan debat bij Aedes congres, deelname aan gesprekstafels, georganiseerd door de gemeente Rotterdam over de thema's samenwerking met corporaties in roerige tijden, betaalbaarheid onder druk: fabel of werkelijkheid?, wonen & zorg: hoe pakt dat uit in de wijk? en balans in de stad |
| december 2014                                 | deelname Stadsdebat van Woonstad Rotterdam                                                                                                                                                                                                                                                      |

Vooruitkijken naar 2015

Tijdens een oriëntatiedag in januari 2015 heeft de Klantenraad haar speerpunten voor 2015 afgesproken:

- communicatie
- participatie
- betaalbaarheid, beschikbaarheid

Specifieke adviezen worden geïnitieerd voor de volgende onderwerpen:

- Wonen, Zorg & Welzijn
  - faciliteren ontmoeting
  - stimuleren samen redzaamheid
  - ondersteuning langer zelfstandig wonen
- onderhoud
  - voorstellen voor zelfbeheer
  - bewonersgestuurd onderhoud

De werkgroep Dienstverlening zal zich in 2015 bezighouden met:

- huismeesterkosten
- nieuw puntensysteem voor huurprijsbepaling
- klachtenonderhoud
- Warmtewet

# Verklaring

# Raad van 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.

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 Besluit Beheer Sociale Huursector, 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.

**Voor vaststelling: Raad van Bestuur  
Rotterdam, 21 april 2015**

drs. M.B.T. Molenaar  
voorzitter

drs. R.J. Feenstra  
vicevoorzitter

**Voor goedkeuring: Raad van Commissarissen  
Rotterdam, 21 april 2015**

drs. A.M. Breeman  
voorzitter

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

mevrouw drs. A. Rijckenberg

ing. F. Darkaoui

ir. T.V.M. Heerkens

mr. J.B.J. Stegmann MIF

ing. C.J. Schippers MSUS

# Bijlage 1

## Samenstelling Raad van Commissarissen

### Samenstelling in 2014

In 2014 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende leden.

[drs. A.M. Breeman \(1949\)](#) Commissaris en grootaandeelhouder van het Europees opererende industrial maintenance bedrijf Metal Treatment Technology. Onder dit bedrijf valt onder andere het familiebedrijf Vecom Group. Daarnaast is de heer Breeman onder meer voorzitter van de Aufsichtsrat GmbH Derustit, voorzitter bestuur Technetkring NWN en secretaris van de Mandeville Stichting. Sinds 1 oktober 2014 is hij lid van de Raad van Commissarissen van IMT Holding BV. De volgende neven-functies zijn in de loop van 2014 beëindigd:

- voorzitter Raad van Commissarissen van A.M. Coatings BV
- voorzitter Raad van Toezicht van het Wereldmuseum en van het Havenmuseum
- voorzitter van de Hogeschoolraad van Rotterdam
- bestuurslid van de branchevereniging FME/CWM Rijndelta

De heer Breeman is per 1 januari 2013 als voorzitter benoemd. Hij is lid van de Remuneratiecommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2017.

[dr. F.J. de Wuffel \(1954\)](#) Voorheen directeur Personeel & Organisatie in de financiële sector, laatstelijk bij Fortis Merchant Banking in Brussel. Thans zelfstandig organisatieadviseur. Is voorts voorzitter van de Raad van Toezicht van de Bureaus Jeugdzorg Haaglanden/Zuid-Holland en vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van Lucas Onderwijs te Den Haag. De heer De Wuffel is op 1 augustus 2007 benoemd. Voordien was hij sinds 1 januari 2007 op voordracht van de Ondernemingsraad lid van de Raad van Commissarissen van Woningbedrijf Rotterdam. Hij is vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Remuneratiecommissie. Zijn tweede (en laatste) zittingsperiode loopt tot 31 december 2014.

[drs. A. Rijckenberg \(1953\)](#) Voorheen wethouder Ruimtelijke Ordening & Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht. Is thans zelfstandig adviseur en onderzoeker (Rijckenberg Advies Stedelijke Ontwikkeling) in combinatie met een aantal functies, zoals voorzitter van het Architectenregister. Mevrouw Rijckenberg is lid van de Raad van Commissarissen van Triodos Groenfonds en van de Stichting Waarborgfonds Kinderopvang/Ruimte voor Onderwijs & Kinderopvang. Zij is voorzitter van Initiatief Damplein 2013 (museum Domunder) en van Slagwerk Den Haag. Mevrouw Rijckenberg heeft ervaring met studentenhuisvesting. Mevrouw Rijckenberg is op 7 februari 2012 op voordracht van de Klantenraad benoemd. Zij is lid van de Remuneratiecommissie en voorzitter van de commissie Duurzaamheid & Kwaliteit. Haar eerste zittingsperiode loopt af op 6 februari 2016.

[ing. F. Darkaoui \(1974\)](#) DGA van Zaken Expert BV en RvB/mede-eigenaar van Zorgfamilie en voorzitter van stichting Zorgfamilie. Is voorzitter van Ondernemersfederatie PRIO, lid Raad van Toezicht Hefgroep, lid Adviesraad InHolland, bestuurslid van Touzani

Foundation, voorzitter Business Club BMDE, voorzitter stichting Martial Arts Rotterdam. De heer Darkaoui is per 1 november 2012 op voordracht van de Klantenraad benoemd. Hij is lid van de commissie Duurzaamheid & Kwaliteit. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 november 2016.

[ir. T.V.M. Heerkens \(1965\)](#) Sinds 2006 CEO/algemeen directeur van Landal GreenParks en voordien financieel directeur bij dezelfde onderneming. Voorheen werkzaam als CFO/lid Raad van Bestuur van SNT Group en principal consultant bij OC&C Strategy Consultants. De heer Heerkens is lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Innovatie, Recreatie & Ruimte. De heer Heerkens is per 1 januari 2013 benoemd. Hij is tevens lid van de Auditcommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2017.

[ir. P.A.R.J. Vismans \(1955\)](#) Voorheen, onder andere, directeur van de Raad voor Onroerende Zaken, lid van de Raad van Bestuur van Corio en directievoorzitter van Kantorenfonds Nederland. Heeft thans een eigen adviespraktijk op het terrein van gebiedsontwikkeling en strategisch vastgoedbeleid en is in het kader daarvan (onder andere) interim-directeur van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij van de Drechtsteden (ROM-D). Daarnaast is hij lid van de Raad van Commissarissen van Catella KAG Real Estate te München en van ODE Energie BV te Amsterdam. Hij is lid van de Raad van Toezicht van Stichting Aafje te Rotterdam en lid van de Raad van Toezicht van de Zorgboog in Helmond. De heer Vismans is op 1 januari 2010 benoemd. Hij is voorzitter van de Auditcommissie. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 31 december 2017.

[mr. J.B.J. Stegmann MIF \(1960\)](#) Sinds maart 2011 Chief Financial Officer van Robeco, voordien zelfstandig adviseur op het gebied van finance, riskmanagement 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. Hij is lid van de Auditcommissie en lid van de commissie Duurzaamheid & Kwaliteit. Zijn eerste zittingsperiode liep tot 18 oktober 2014, herbenoeming tot 18 oktober 2018 heeft plaatsgevonden.

### Benoeming in 2014

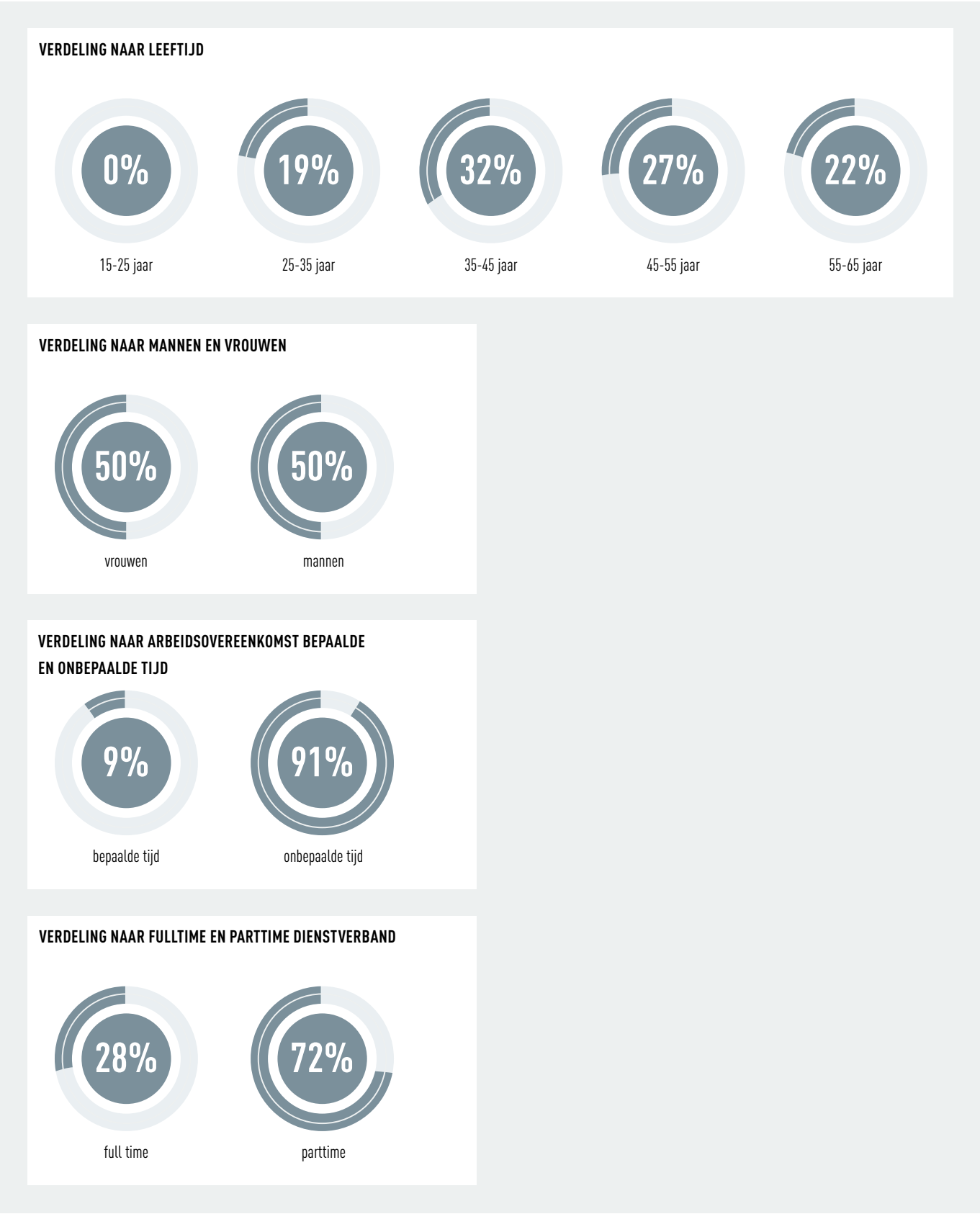
Met ingang van 1 januari 2015 heeft de Raad van Commissarissen als opvolger van dr. F.J. de Wuffel benoemd: mevrouw ing. C.J. Schippers MSUS (1965). Haar eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2019. Mevrouw Schippers is sinds 2007 Stadsdeel-directeur van de Gemeente Den Haag. Voorheen bekleedde zij diverse functies binnen de publieke en semi-publieke sector op de beleidsterreinen Stedelijke Vernieuwing respectievelijk Vastgoed. Mevrouw Schippers is juryvoorzitter van de Kartiniprijs 2015 en voormalig lid (en voorzitter) van de Raad van Toezicht Woningcorporatie Rijnhart Wonen.

# Bijlage 2

## Kengetallen

| GEGEVENS ULTIMO BOEKJAAR                  |               |               |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                           | 2014          | 2013          | 2012          | 2011          |
| <b>bezit</b>                              |               |               |               |               |
| huurwoningen totaal                       | 44.282        | 44.646        | 45.386        | 45.193        |
| onzelfstandige overige eenheden           | 803           | 841           | 698           | 660           |
| garages                                   | 701           | 644           | 97            | 94            |
| bedrijfsruimten/winkels                   | 1.306         | 1.339         | 1.375         | 1.396         |
| aantal VOV woningen voorraad teruggekocht | 106           | 218           | 204           | 237           |
| <b>TOTAAL VHE'S IN EIGENDOM</b>           | <b>47.198</b> | <b>47.688</b> | <b>47.760</b> | <b>47.580</b> |
|                                           |               |               |               |               |
| aantal MVE woningen                       | 6.206         | 6.299         | 6.269         | 6.122         |
| aantal MGE woningen                       | 216           | 229           | 220           | 229           |
| <b>TOTAAL VHE'S IN BEHEER</b>             | <b>53.620</b> | <b>54.216</b> | <b>54.249</b> | <b>53.931</b> |
|                                           |               |               |               |               |
| aantal Fair Value woningen                | 451           | 470           | 494           | 501           |
| <b>verhuren van woningen (%)</b>          |               |               |               |               |
| mutatiegraad                              | 8,8           | 9,6           | 9,3           | 8,4           |
| huurachterstand totaal                    | 3,9           | 3,5           | 3,3           | 3,4           |
| huurderving                               | 2,9           | 3,1           | 2,0           | 3,1           |
| <b>continuïteit (%)</b>                   |               |               |               |               |
| solvabiliteit                             | 49,4          | 50,1          | 50            | 51,4          |
| gemiddelde rentevoet in procenten         | 4,4           | 4,4           | 4,6           | 4,8           |
| direct rendement                          | 4,58          | 4,1           | 3,8           | 2,7           |
| indirect rendement                        | 1,67          | 0,4           | -3,9          | -1,9          |
| totaal rendement                          | 6,33          | 4,5           | -0,2          | 0,8           |
| marktwaaarde verhuurde staat / WOZ waarde | 67,7          | 64,1          | 60,5          | 62,7          |
| huuropbrengsten / WOZ waarde              | 5,3           | 5,0           | 4,5           | 4,3           |
| WSW leningen / WOZ waarde                 | 26,4          | 26,0          | 24,1          | 23,8          |
| totale vreemd vermogen / WOZ waarde       | 44,1          | 36,6          | 34,4          | 35,5          |
|                                           |               |               |               |               |
| <b>BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING</b> |               |               |               |               |
| <b>per vhe in eigendom</b>                |               |               |               |               |
| eigen vermogen                            | 43.056        | 40.452        | 40.199        | 43.501        |
| WSW leningen                              | 26.109        | 27.595        | 27.186        | 26.986        |
| totale opbrengsten                        | 6.376         | 6.181         | 6.192         | 6.149         |
| rentelasten                               | 1.247         | 1.210         | 1.192         | 1.213         |
| <b>per vhe in beheer</b>                  |               |               |               |               |
| onderhoudsuitgaven                        | 918           | 1.014         | 984           | 990           |
| netto bedrijfslasten                      | 1.121         | 1.194         | 1.267         | 1.399         |
| beheerlasten                              | 801           | 859           | 905           | 1.058         |
| aantal fte ultimo boekjaar                | 466           | 479           | 520           | 557           |

Op 31 december waren in totaal 493 medewerkers in dienst.  
De verdeling van medewerkers bij Woonstad Rotterdam wordt  
hierna op verschillende manieren weergegeven.





# JAAARREKENING 2014

# Inhoudsopgave

## Jaarrekening 2014

|                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1 Geconsolideerde jaarrekening 2014</b>                           | <b>82</b>  |
| Geconsolideerde balans per 31 december 2014                          | 82         |
| Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014                   | 84         |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014                               | 85         |
| Overzicht totaalresultaat                                            | 86         |
| Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening 2014                  | 87         |
| Toelichting op de geconsolideerde balans                             | 96         |
| Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014 | 108        |
| <b>2 Enkelvoudige jaarrekening 2014</b>                              | <b>116</b> |
| Enkelvoudige balans per 31 december 2014                             | 116        |
| Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014                      | 118        |
| Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 2014                     | 119        |
| Toelichting op de enkelvoudige balans over 2014                      | 120        |
| Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014    | 122        |

# 1 Geconsolideerde jaarrekening 2014

| GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (NA RESULTAATBESTEMMING) |     |                  |                  |  |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|--|
| x € 1.000                                                            | REF | 2014             | 2013             |  |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                                  |     |                  |                  |  |
| MATERIËLE VASTE ACTIVA                                               |     |                  |                  |  |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie                       | 1   | 16.333           | 20.542           |  |
| VASTGOEDBELEGGINGEN                                                  |     |                  |                  |  |
| commercieel vastgoed in exploitatie                                  | 2   | 398.622          | 347.581          |  |
| sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging |     | 2.898.450        | 2.894.736        |  |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                          |     | 792.749          | 463.077          |  |
| vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie             |     | 31.690           | 14.432           |  |
|                                                                      |     | 4.121.511        | 3.719.826        |  |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA                                              |     |                  |                  |  |
| overige deelnemingen                                                 | 3   | 122              | 121              |  |
| te vorderen subsidies                                                | 4   | 0                | 0                |  |
| overige financiële vaste activa                                      | 5   | 45.626           | 11.939           |  |
|                                                                      |     | 45.748           | 12.060           |  |
| <b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>                                          |     | <b>4.183.592</b> | <b>3.752.428</b> |  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                              |     |                  |                  |  |
| VOORRADEN                                                            |     |                  |                  |  |
| vastgoed bestemd voor verkoop                                        | 6   | 12.725           | 25.052           |  |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop                        | 7   | 4.486            | 9.019            |  |
|                                                                      |     | 17.211           | 34.071           |  |
| ONDERHANDEN PROJECTEN                                                | 8   | 0                | 1.742            |  |
| VORDERINGEN                                                          |     |                  |                  |  |
| huurdebiteuren                                                       | 9   | 4.713            | 4.646            |  |
| gemeenten                                                            | 10  | 0                | 84               |  |
| vorderingen op verbonden partijen                                    | 11  | 372              | 562              |  |
| overige vorderingen                                                  | 12  | 2.340            | 5.157            |  |
| overlopende activa                                                   | 13  | 866              | 1.023            |  |
|                                                                      |     | 8.291            | 11.472           |  |
| LIQUIDE MIDDELEN                                                     | 14  | 29.348           | 50.131           |  |
| <b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>                                      |     | <b>54.850</b>    | <b>97.416</b>    |  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                                 |     | <b>4.238.442</b> | <b>3.849.844</b> |  |

| GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (NA RESULTAATBESTEMMING) |     |                  |                  |  |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|--|
| x € 1.000                                                            | REF | 2014             | 2013             |  |
| <b>GROEPSVERMOGEN</b>                                                |     |                  |                  |  |
|                                                                      | 15  | 2.032.164        | 1.929.064        |  |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                 |     |                  |                  |  |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructureren               | 16  | 49.543           | 59.257           |  |
| voorziening reorganisatiekosten                                      | 17  | 2.232            | 4.842            |  |
| voorziening deelnemingen                                             | 18  | 4.476            | 2.176            |  |
| voorziening onderhoud VVE's                                          | 19  | 0                | 2.850            |  |
| overige voorzieningen                                                | 20  | 1.142            | 943              |  |
|                                                                      |     | 57.393           | 70.068           |  |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                          |     |                  |                  |  |
| leningen overheid                                                    | 21  | 63.347           | 66.383           |  |
| leningen kredietinstellingen                                         | 21  | 1.168.852        | 1.193.482        |  |
| verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden                | 22  | 788.187          | 463.077          |  |
| waarborgsommen                                                       | 23  | 1.919            | 1.810            |  |
|                                                                      |     | 2.022.305        | 1.724.752        |  |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                          |     |                  |                  |  |
| schulden aan kredietinstellingen                                     | 24  | 54.637           | 56.093           |  |
| schulden aan leveranciers                                            | 25  | 6.712            | 7.308            |  |
| onderhanden projecten                                                | 26  | 952              | 0                |  |
| belastingen en premies sociale verzekeringen                         | 27  | 3.137            | 2.824            |  |
| overige schulden                                                     | 28  | 14               | 19               |  |
| overlopende passiva                                                  | 29  | 61.129           | 59.716           |  |
|                                                                      |     | 126.581          | 125.960          |  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                |     | <b>4.238.442</b> | <b>3.849.844</b> |  |

| GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014                                                     |     |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|
| x € 1.000                                                                                              | REF | 2014            | 2013            |
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                                             |     |                 |                 |
| huuropbrengsten                                                                                        | 30  | 259.771         | 247.894         |
| opbrengsten servicecontracten                                                                          | 31  | 13.906          | 14.427          |
| overheidsbijdragen                                                                                     | 32  | 1               | 3.154           |
| netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                                            | 33  | 6.825           | 7.385           |
| geactiveerde productie eigen bedrijf                                                                   | 34  | 2.652           | 3.583           |
| overige bedrijfsopbrengsten                                                                            | 35  | 17.787          | 15.657          |
| <b>SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                                     |     | <b>300.942</b>  | <b>292.100</b>  |
| <b>BEDRIJFSLASTEN</b>                                                                                  |     |                 |                 |
| afschrijvingen op materiële vaste activa                                                               | 36  | 15              | 116             |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                       | 37  | 22.052          | 25.880          |
| lonen en salarissen                                                                                    | 38  | 27.281          | 28.283          |
| sociale lasten                                                                                         | 39  | 3.840           | 3.702           |
| pensioenlasten                                                                                         | 40  | 4.769           | 4.894           |
| onderhoudslasten                                                                                       | 41  | 49.248          | 54.969          |
| leefbaarheid                                                                                           | 42  | 5.110           | 4.837           |
| lasten servicecontracten                                                                               | 43  | 13.906          | 14.427          |
| overige bedrijfslasten                                                                                 | 44  | 91.518          | 71.728          |
| <b>SOM DER BEDRIJFSLASTEN</b>                                                                          |     | <b>217.739</b>  | <b>208.836</b>  |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                                                               |     | <b>83.203</b>   | <b>83.264</b>   |
| gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille                                                       | 45  | 0               | 0               |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                            | 46  | 34.539          | - 16.122        |
| <b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                                                      |     |                 |                 |
| rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                                                 | 47  | 1.543           | 1.612           |
| rentelasten en soortgelijke kosten                                                                     | 48  | 60.419          | 59.296          |
| <b>SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                                                |     | <b>- 58.876</b> | <b>- 57.684</b> |
| <b>GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN</b>                                     |     | <b>58.866</b>   | <b>9.458</b>    |
| belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                                                   | 49  | 44.198          | - 14            |
| resultaat deelnemingen                                                                                 | 50  | 36              | - 26            |
| <b>GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING NA BELASTINGEN/RESULTAAT TOEKOMEND AAN DE CORPORATIE</b> |     | <b>103.100</b>  | <b>9.418</b>    |

| GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2014 (VOLGENS DE DIRECTE METHODE) |                                                    | 2014            | 2013            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| x € 1.000                                                           |                                                    |                 |                 |
| 1                                                                   | Ontvangsten van huurders                           | 279.123         | 265.637         |
| 2                                                                   | Ontvangsten van subsidiegevers                     | 0               | 3.202           |
| 3                                                                   | Ontvangsten van overige                            | 7.620           | 13.131          |
|                                                                     |                                                    | 286.743         | 281.970         |
| 4                                                                   | Betalingen aan werknemers                          | 34.519          | 35.994          |
| 5                                                                   | Betalingen aan leveranciers onderhoud              | 65.138          | 62.092          |
| 6                                                                   | Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten         | 34.836          | 18.940          |
| 7                                                                   | Betalingen aan overige                             | 61.601          | 61.943          |
|                                                                     |                                                    | - 196.094       | - 178.969       |
| <b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSOPERATIES</b>                              |                                                    | <b>90.649</b>   | <b>103.001</b>  |
| 8                                                                   | Ontvangen interest                                 | 0               | 15              |
| 9                                                                   | Ontvangen dividenden                               | 0               | 0               |
| 10                                                                  | Ontvangst wegens buitengewone bate                 | 0               | 0               |
| 11                                                                  | Betaalde interest                                  | 58.409          | 59.405          |
| 12                                                                  | Betaalde winstbelasting                            | 0               | 14              |
| 13                                                                  | Betaald wegens buitengewone last                   | 0               | 0               |
|                                                                     |                                                    | - 58.409        | - 59.404        |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                      |                                                    | <b>32.240</b>   | <b>43.597</b>   |
| 14                                                                  | Investerings in immateriële vaste activa           | 0               | 0               |
| 15                                                                  | Desinvesteringen immateriële vaste activa          | 0               | 0               |
| 16                                                                  | Investerings in materiële vaste activa             | 177             | 1.762           |
| 17                                                                  | Desinvesteringen materiële vaste activa            | 0               | 0               |
| 18                                                                  | Investerings in vastgoedbeleggingen                | 131.550         | 120.876         |
| 19                                                                  | Desinvesteringen vastgoedbeleggingen               | 110.631         | 81.464          |
| 20                                                                  | Investerings in financiële vaste activa            | 0               | 0               |
| 21                                                                  | Desinvesteringen financiële vaste activa           | 0               | 0               |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                       |                                                    | <b>- 21.096</b> | <b>- 41.174</b> |
| 22                                                                  | Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen | 0               | 0               |
| 23                                                                  | Ontvangsten uit langlopende schulden               | 55.000          | 87.500          |
| 24                                                                  | Aflossingen van langlopende schulden               | 84.076          | 69.936          |
| 25                                                                  | Betaalde dividenden                                | 0               | 0               |
| 26                                                                  | Mutatie langlopende effecten (aankoop, verkoop)    | 0               | 0               |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIËRINGSACTIVITEITEN</b>                      |                                                    | <b>- 29.076</b> | <b>17.564</b>   |
| <b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                                         |                                                    | <b>- 17.933</b> | <b>19.987</b>   |
| Liquide middelen 1 januari                                          |                                                    | 50.131          | 29.676          |
| af: Aandeel in tegoeden MVE/VVE                                     |                                                    | - 2.850         | - 2.382         |
|                                                                     |                                                    | 47.281          | 27.294          |
| Liquide middelen 31 december                                        |                                                    | 29.348          | 50.131          |
| af: Aandeel in tegoeden MVE/VVE                                     |                                                    | -               | - 2.850         |
|                                                                     |                                                    | 29.348          | 47.281          |
| <b>TOTAAL MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                                  |                                                    | <b>- 17.933</b> | <b>19.987</b>   |

| OVERZICHT TOTAALRESULTAAT                                                                          |                |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| x € 1.000                                                                                          | 2014           | 2013         |
| geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan de rechtspersoon                      | 103.100        | 9.418        |
| herwaardering materiële vaste activa                                                               | 0              | 0            |
| afwaardering/herwaardering financiële vaste activa                                                 | 0              | 0            |
| gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen                                           | 0              | -264         |
| totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen | 0              | - 264        |
| <b>TOTAALRESULTAAT RECHTSPERSOON</b>                                                               | <b>103.100</b> | <b>9.154</b> |

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen zijn weergegeven in euro’s, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam, statutair gevestigd aan de Rochussenstraat 21 te Rotterdam, is een stichting met de status toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting is werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting binnen de gemeente Rotterdam. Het doel van de stichting is zorgen voor goede en betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking.

Groepsverhoudingen

Stichting Woonstad Rotterdam te Rotterdam staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Woonstad Rotterdam zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen, waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woonstad Rotterdam.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig (Vastgoed Woonhotel VOF 50%) in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

**Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening**  
De geconsolideerde jaarrekening van Woonstad Rotterdam is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Hierin wordt voorgeschreven om Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

| GROEPSVERHOUDINGEN                         | STATUTAIRE ZETEL | AANDEEL IN GEPLAATST KAPITAAL |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| <b>GECONSOLIDEERDE MAATSCHAPPIJEN</b>      |                  |                               |
| dNU Holding BV                             | Rotterdam        | 100%                          |
| Woonstad Warmte BV                         | Rotterdam        | 100%                          |
| Woonstad Vastgoed BV                       | Rotterdam        | 100%                          |
| dNU Deelnemingen 1 BV                      | Rotterdam        | 100%                          |
| Vastgoed Woonhotel VOF                     | Rotterdam        | 50%                           |
| Woonstad FBI BV                            | Rotterdam        | 100%                          |
| Woonstad OBA BV                            | Rotterdam        | 100%                          |
| WBR Extra BV                               | Rotterdam        | 100%                          |
| <b>NIET-GECONSOLIDEERDE MAATSCHAPPIJEN</b> |                  |                               |
| WOM Tarwewijk CV                           | Rotterdam        | 32,50%                        |
| WOM Tarwewijk Beheer BV                    | Rotterdam        | 33,30%                        |
| Stadsherstel Historisch Rotterdam          | Rotterdam        | 1,1%                          |

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

#### 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 nieuwbouw-projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rond project-ontwikkeling en herstructurering.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Model voor de balans en winst-en-verliesrekening

De balans is opgesteld in overeenstemming met het in bijlage 1 van de RJ645 opgenomen model (RJ645.501). In de balans is het eigen vermogen na resultaatbestemming opgenomen.

Voor de winst-en-verliesrekening zijn twee modellen beschikbaar (RJ645.501). Stichting Woonstad Rotterdam kiest voor het categorale model.

#### Stelselwijziging

##### VVE's

Met ingang van het boekjaar 2014 worden de VVE's niet meer geconsolideerd in de jaarrekening 2014 van Woonstad Rotterdam, omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is voor het geheel. Ten opzichte van het jaar 2013 vervallen daarmee de posten liquide middelen en voorziening onderhoud met betrekking tot de VVE's in de balans. Deze stelselwijziging heeft geen effect op het resultaat over de boekjaren 2013 en 2014 en het eigen vermogen per 1 januari 2013 en 1 januari 2014.

##### Kasstroomoverzicht

Met ingang van het boekjaar 2014 wordt het kasstroomoverzicht opgesteld op basis van de directe methode. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers 2013 aangepast.

#### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van 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 toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

#### Financiële instrumenten

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

#### 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.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. De boekwaarde wordt hierbij getoetst aan de verwachte realiseerbare waarde. Kosten voor periodiek onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

##### 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.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde kan niet worden vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen, gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande huur- en andere contracten en door extern bewijsmateriaal, zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op de zelfde locatie en in de zelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF methode).

Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van vastgoedbeleggingen, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

De kwalificatie van ons vastgoed is bepaald op basis van het vigerende beleid van Woonstad Rotterdam. Een aantal beleidselementen is daarbij leidend:

- Woonstad Rotterdam voert bij mutatie een beleid dat de huurprijs wordt aangepast naar maximaal redelijk, behoudens uitzonderingen voor specifieke doelgroepen.
- Woonstad Rotterdam heeft en houdt een actief verkoopbeleid, waarbij een deel van de voorraad bestaand bezit is aangemerkt als ‘verkoopvijver’.
- Bij mutatie wordt een deel van onze leegkomende woningen aangeboden voor verkoop.
- Woonstad Rotterdam heeft een actief portefeuillebeleid, gericht op transformatie van de bestaande voorraad; verkoop van het bezit is hiervoor een noodzakelijke randvoorwaarde en voor de terugkoop van woningen met een terugkoopplicht (revolving fund).
- Ons financieel beleid is gericht op waardecreatie binnen de vastgoedportefeuille, maatschappelijk en financieel rendement. Financieel rendement is een vanzelfsprekende doelstelling, omdat we continuïteit nastreven op de lange termijn. Als private onderneming zijn we zelf primair verantwoordelijk voor onze financiële continuïteit.

Op basis van de genoemde beleidselementen en het grootstedelijke profiel van Woonstad Rotterdam is voor de waardering van ons vastgoed in exploitatie de keuze gemaakt voor ‘actuele waarde’ en het ‘vastgoedbeleggingsprofiel’. Wij sturen en monitoren op basis van marktwaaarde, omdat dit (markt) vergelijking mogelijk maakt.

Jaarlijks wordt een derde van het bezit getaxeerd door een externe taxateur, hetgeen betekent dat alle bezit minimaal eens per drie jaar extern getaxeerd wordt.

De actuele waarde is gebaseerd op het Taxatie Management Systeem (TMS). Met dit systeem wordt de marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en de vastgoedportefeuille bepaald. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen in TMS zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen die op ons vastgoed rusten. 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 marktwaaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen. TMS hanteert het waardebegrip van de marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat te bepalen, worden de koperskosten, genormeerd op 3,0% overdrachtskosten (2013: 3,0%), in mindering gebracht.

Voor het bepalen van de marktwaaarde 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: doorexploiteren 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 opbrengsten maximalisatie. 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 ‘marktwaaarde’.

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 2014 bedraagt de basis IRS 1,80% (2013: 2,10%) en de sectorspecifieke risico-opslag 4,60% (2013: 4,55%), hetgeen resulteert in een disconteringsvoet van 6,40% (2013: 6,65%).

Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 0,0% tot 5,0% (2013: 0% tot 5%). Daaronder wordt ook het risico dat in zwakke buurten de extra huurverhoging niet kan worden geïncasseerd, vertaald in een marktopslag van 0,1% op de disconteringsvoet. De verhuurdersheffing is alleen voor de

jaren 2015 t/m 2017 ingerekend als kosten. De impact op lange termijn (de onzekerheid na 2017) van de verhuurdersheffing en huurverhoging is tot uitdrukking gebracht in de sectorspecifieke risico-opslag in de disconteringsvoet en bedraagt 0,20% (2013: 0,15%).

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 één van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangsrendement 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 disconteringsvoet) is door een externe taxateur een aannemelijsheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

#### 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.

#### 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 & Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties. Äi waaronder zorginstellingen, welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen, culturele instellingen en dienstverleners. Äi en tevens is vermeld in de bijlage, zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie op 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht heeft, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffen- de onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van de TMS systematiek, verlaagd met de eventueel verstrekte korting bij verkoop.

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

#### Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werk- apparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directie- voering, 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. De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Bij sloop van een complex wordt de residuele waarde (restwaarde) vastgesteld op de grondwaarde.

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 grond- posities 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 de marktwaarde en ontwikkel- mogelijkheden.

#### Financiële vaste activa

##### Overige deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogens- waardemethode. 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.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto- vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover 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. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectieve- lijk 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.

#### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Zij hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonstad Rotterdam geldende rente voor langlopende leningen (4,455%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van activa en passiva en op de aanwezige compensabele fiscale verliezen.

**Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**  
Woonstad Rotterdam beoordeelt op de balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminde- ringen 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.

#### Voorraden

##### Vastgoed, bestemd voor de verkoop

De voorraden woningen, bestemd voor verkoop, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere netto opbrengst- waarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samen- hangen met de verkrijging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente. De netto opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor verkoop.

##### Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor 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 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.

#### 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 opbrengst- verantwoording). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Als het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Als het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo 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. Deze voorziening wordt bepaald op basis van individuele beoordeling 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 die op de 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.

### 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 actuele waarde.

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 op basis van de begrote uitgaven en inkomsten, rekening houdend met de verwachte grondwaarde.

### Voorziening pensioenen

Woonstad Rotterdam heeft een pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De regeling, welke zich kenmerkt als middelloonregeling, wordt gefinancierd door afdrachten aan het SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de verplichting aan de pensioen-uitvoerder benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op de balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonstad Rotterdam en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonstad Rotterdam beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonstad Rotterdam en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2014 (en 2013) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De in 2015 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkinggraad per 31 december 2014 bedraagt 114% (ultimo 2013: 114%).

### 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.

### Grondslagen voor bepaling van het resultaat

#### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

### Huuropbrengsten

Woonstad Rotterdam volgt in dit kader het landelijk beleid. Sinds begin 2002 is de jaarlijkse huurverhoging inflatievolgend. Het is wettelijk vastgelegd dat het kabinet de maximale jaarlijkse huurverhoging bij ministerieel besluit bepaalt. In 2013 is in het Woonakkoord afgesproken dat de jaarlijkse verhoging 1,5% hoger mag zijn dan de inflatie en dat voor bepaalde hogere inkomensgroepen in sociale huurwoningen extra huurverhoging kan worden doorgevoerd, afhankelijk van het inkomen. Woonstad Rotterdam heeft in 2014, evenals in 2013, de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Voor een aantal doelgroepen zijn hierop uitzonderingen gemaakt.

### 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 verkoopopbrengst 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 zijn te voorzien.

### Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

Hierin worden de toe te rekenen interne directe kosten verantwoord.

### 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 (Percentage of Completionmethode, 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 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.

### Bedrijfslasten

#### Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs 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 marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de stichtingskosten.

#### 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.

### 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 de balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en 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

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

### Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar, waarop zij betrekking hebben. De uitgaven voor leefbaarheid bestaan met name uit uitgaven in het kader van basisbeheer en intensief beheer.

### Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende vennootschapsbelastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de Vaststellingsovereenkomst 2 (VS02). De VS01 die zit op de gedeeltelijke belastingplicht voor woningcorporaties voor de jaren 2006 en 2007, is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft VS01 en VS02 getekend.

Woonstad Rotterdam heeft op basis van de uitgangspunten van VS01 en VS02 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VS01 en VS02 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. De belasting over het resultaat wordt berekend over het ‘geconsolideerde groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen’ in de winst-en-verliesrekening. Hierbij wordt rekening gehouden met beschikbare compensabele fiscale verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met aanpassingen van de latente belastingposities vanwege wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### 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 als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. Te activeren rente wordt berekend tegen de gemiddelde kostenvoet vreemd vermogen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, inclusief kortlopende bankkredieten.

### Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 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 en commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, met inachtneming van 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 op het vastgoed rusten. 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.

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Verwachte projectresultaten vanuit de bestaande en toekomstige projectenportefeuille worden op basis van de goedgekeurde besluitvormingscyclus verwerkt. Hierbij worden inschattingen gemaakt van de omvang van de investeringen, alsmede van de verwachte marktwaarde.

### Verwerking fiscaliteit

De vennootschapsbelasting is verwerkt conform geldende wet- en regelgeving, als vastgelegd in de vaststellingsovereenkomsten 1 en 2 (VS01 en VS02).

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Vaste activa

| 1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE |                           |           |          |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|----------|
|                                                               | KANTOORPAND EN INRICHTING | COMPUTERS | TOTAAL   |
| SALDO PER 31 DECEMBER 2013                                    |                           |           |          |
| ■ aanschafwaarde                                              |                           |           |          |
| ■ cumulatieve afschrijvingen                                  | 23.404                    | 14.007    | 37.411   |
| BOEKWAARDE 1 JANUARI 2014                                     | - 6.471                   | - 10.398  | - 16.869 |
|                                                               | 16.933                    | 3.609     | 20.542   |
| MUTATIES IN HET BOEKJAAR:                                     |                           |           |          |
| ■ investeringen                                               | 122                       | 218       | 340      |
| ■ afschrijvingen                                              | - 1.130                   | - 2.338   | - 3.468  |
| ■ desinvestering                                              | - 89                      | - 207     | - 296    |
| ■ extra afschrijvingen                                        | - 785                     | 0         | - 785    |
| SALDO PER 31 DECEMBER 2014                                    | - 1.882                   | - 2.327   | - 4.209  |
|                                                               |                           |           |          |
| ■ aanschafwaarde                                              | 23.437                    | 14.018    | 37.455   |
| ■ cumulatieve afschrijvingen                                  | -8.386                    | - 12.736  | - 21.123 |
| BOEKWAARDE 31 DECEMBER 2014                                   | 15.051                    | 1.282     | 16.333   |

De gehanteerde afschrijvingstermijnen bedragen 10 tot 50 jaar (bedrijfsgebouwen en inrichting) en 2 tot 10 jaar (computer-apparatuur).

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 (methode CFV), bedraagt € 2,24 miljard (2013: € 2,07 miljard).

Zekerheden

Het vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo gevraagd. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van onroerende zaken in exploitatie

volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken bedraagt € 4,9 miljard (waardepeildatum: 1 januari 2014).

Woningen, bestemd voor verkoop op korte termijn

Woonstad Rotterdam kent de volgende soorten verkoop onder voorwaarden.

- MVE-A: als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden, waarna de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. De woning wordt getaxeerd en de overwaarde op 50/50 basis verdeeld. Bij taxatie onder de aanschafprijs wordt ook het verlies op 50/50 basis verrekend.
- MVE-C: als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden, waarna de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. De woning wordt getaxeerd en de overwaarde of het verlies wordt verdeeld conform de 'verdeling over 5 jaar'. De waardeverandering wordt gedurende een periode van vijf jaar als volgt verdeeld tussen de koper en Woonstad Rotterdam.

2 VASTGOEDBELEGGINGEN

31 DECEMBER 2013

|                                                   |          |           |         |         |           |
|---------------------------------------------------|----------|-----------|---------|---------|-----------|
| cumulatieve verkrijgings-/vervaardigingsprijs     | 339.782  | 1.890.188 | 280.921 | 19.049  | 2.529.940 |
| cumulatieve herwaarderingen                       | 44.843   | 1.411.351 | 182.156 |         | 1.638.350 |
| cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | - 37.044 | - 406.803 |         |         | - 443.847 |
| af: voorziening                                   |          |           |         | - 4.617 | - 4.617   |
| BOEKWAARDE PER 31-12-2013                         | 347.581  | 2.894.736 | 463.077 | 14.432  | 3.719.826 |

Mutaties:

|                                                         |         |          |          |          |          |
|---------------------------------------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|
| ■ MVE-C geheel on balance                               |         |          | 342.711  |          | 342.711  |
| ■ investeringen                                         | 7.793   | 32.799   | 31.768   | 71.062   | 143.422  |
| ■ desinvesteringen                                      | - 5.938 | - 25.803 | - 43.960 |          | - 75.701 |
| ■ afschrijvingen                                        | 25      | - 34     |          |          | - 9      |
| ■ categoriewijziging                                    | 32.031  | - 32.031 |          |          | 0        |
| ■ overige overboekingen                                 |         |          |          | - 30.651 | - 30.651 |
| ■ overboekingen                                         | 16.891  | 5.808    |          | - 22.699 | 0        |
| ■ herwaarderingen                                       | 1.769   | 32.099   | - 847    |          | 33.021   |
| ■ overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | - 1.530 | - 9.124  |          |          | - 10.654 |
| ■ mutatie voorziening                                   |         |          |          | - 454    | - 454    |
| TOTAAL MUTATIES 2014                                    | 51.041  | 3.714    | 329.672  | 17.258   | 58.974   |

31 DECEMBER 2014

|                                                   |          |           |         |         |           |
|---------------------------------------------------|----------|-----------|---------|---------|-----------|
| cumulatieve verkrijgings-/vervaardigingsprijs     | 346.519  | 1.902.072 | 611.440 | 36.761  | 2.896.792 |
| cumulatieve herwaarderingen                       | 95.430   | 1.382.358 | 181.309 |         | 1.659.097 |
| cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | - 43.327 | - 385.980 |         |         | - 429.307 |
| boekwaarde 31-12-2014 excl. voorziening           | 398.622  | 2.898.450 | 792.749 | 36.761  | 4.126.582 |
| af: voorziening                                   |          |           |         | - 5.071 | - 5.071   |

|                                             |         |           |         |        |           |
|---------------------------------------------|---------|-----------|---------|--------|-----------|
| BOEKWAARDE PER 31-12-2014 INCL. VOORZIENING | 398.622 | 2.898.450 | 792.749 | 31.690 | 4.121.511 |
|---------------------------------------------|---------|-----------|---------|--------|-----------|

| LOOPTIJD    | KOPER | WOONSTAD ROTTERDAM |
|-------------|-------|--------------------|
| 1e jaar     | 50%   | 50%                |
| 2e jaar     | 60%   | 40%                |
| 3e jaar     | 70%   | 30%                |
| 4e jaar     | 80%   | 20%                |
| 5e jaar     | 90%   | 10%                |
| 6 jaar e.v. | 100%  | 0%                 |

- Fair Value: als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden en deze is verplicht de woning te kopen. De woning wordt getaxeerd en de corporatie deelt bij terugkoop mee in de waarde-ontwikkeling (winst of verlies).
- MGE: als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden en deze is verplicht de woning te kopen. De woning wordt getaxeerd en de over-waarde wordt op 50/50 basis verdeeld, bij taxatie onder de aanschafprijs wordt ook het verlies op 50/50 basis verrekend.

Voor komend jaar wordt verwacht dat 450 woningen (zowel vrije verkoop als MVE) zullen worden verkocht met een boekwaarde van € 38,0 miljoen en een omzet van € 42,8 miljoen.  
Bron: Jaarplan 2015

De correcties 2013 betreffen het volledig on balance verantwoordten van de huidige VOV portefeuille en vloeit

met name voort uit de herijking van de strategie. Dit heeft geleid tot enerzijds een initiële mutatie van € 342 miljoen in de vastgoedbeleggingen en anderzijds een initiële mutatie van € 339 miljoen in de terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden.

In 2012 is besloten om de activiteiten van de WOM BV en de WOM CV te beëindigen. De liquidatie van beide rechtspersonen is nog in afwachting van de afronding.

[Latente belastingvordering\(en\)](#)

Met ingang van 2014 zijn de latente belastingvorderingen gewaardeerd in de jaarrekening. Op basis van de (fiscale) Meerjarenbegroting 2014-2023 wordt verwacht dat de actieve belastinglatenties in de komende jaren gerealiseerd zullen gaan worden. De opgenomen actieve belastinglatenties hebben betrekking op de aanwezige compensabele fiscale verliezen en op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van vastgoedbezit, bestemd voor verkoop, en van langlopende schulden. Voor het overige vastgoedbezit is niet te duiden wat de bestemming zal zijn en wanneer het waarderingsverschil gerealiseerd zal worden. Daarom is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de actieve belasting-latentie voor dit deel van het vastgoedbezit op nihil gewaardeerd.

| VERLOOP VOV BEZIT   | MVE-A | MVE-C | FAIR VALUE | MGE  | TOTAAL |
|---------------------|-------|-------|------------|------|--------|
| verkocht t/m 2013   | 645   | 2.723 | 470        | 212  | 4.050  |
| correcties t/m 2013 | - 122 | 3.051 | 2          | 15   | 2.946  |
| terugkopen          | - 13  | - 366 | - 21       | - 11 | - 411  |
| eerste verkopen     | 0     | 99    | 0          | 0    | 99     |
| wederverkopen       | 0     | 189   | 0          | 0    | 189    |
| VERKOCHT T/M 2014   | 510   | 5.696 | 451        | 216  | 6.873  |

| 3 OVERIGE DEELNEMINGEN                                               | 2014 | 2013 |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)                            | 89   | 88   |
| Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV, Rotterdam (32,5%)        | 33   | 33   |
| Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk Beheer BV, Rotterdam (33,3%) | 0    | 0    |
| TOTAAL                                                               | 122  | 121  |

| VERLOOP VAN DE POST DEELNEMINGEN | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|------|------|
| boekwaarde per 1 januari         | 121  | 127  |
| mutatie                          | 1    | -6   |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER       | 122  | 121  |

| 4 TE VORDEREN SUBSIDIES   | 2014 | 2013 |
|---------------------------|------|------|
| vordering per 1 januari   | 0    | 2    |
| mutaties:                 |      |      |
| ■ overboekingen           | 0    | -2   |
| ■ ontvangen               | 0    | 0    |
| TOTAAL MUTATIES           | 0    | 0    |
| VORDERING PER 31 DECEMBER | 0    | 0    |

| 5 OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA     | 2014   | 2013   |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Latente belastingvordering(en)        | 44.198 | 0      |
| leningen u/g                          |        |        |
| leningen derden                       | 1.429  | 11.939 |
| leningen gelieerde maatschappijen     | 0      | 0      |
| TOTAAL                                | 45.626 | 11.939 |
| leningen derden                       |        |        |
| ■ deelgemeente Feijenoord, 9,5%, 6 ja | 56     | 72     |
| ■ stichting WoonBench                 | - 200  | 0      |
| ■ OCNC                                | 1.141  | 11.435 |
| ■ Vastgoed VOF Woonhotel Rotterdam    | 432    | 432    |
| TOTAAL                                | 1.429  | 11.939 |

| VERLOOP OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA | 2014     | 2013   |
|-----------------------------------------|----------|--------|
| saldo per 1 januari                     | 11.939   | 9.354  |
| mutatie                                 | - 10.510 | 2.585  |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER              | 1.429    | 11.939 |

Indicatief fiscaal compensabele verlies

Per 31 december 2014 is het indicatieve fiscaal compensabele verlies van Woonstad Rotterdam als volgt opgebouwd.

| INDICATIEF FISCAAL COMPENSABELE VERLIES          |  | X € 1 MILJOEN |
|--------------------------------------------------|--|---------------|
| fiscaal verlies 2006, 2007 (VS01) en 2008 (VS02) |  | - 47,9        |
| fiscaal verlies 2009                             |  | - 19,2        |
| indicatief fiscaal verlies 2010                  |  | - 72,0        |
| indicatief fiscaal verlies 2011                  |  | - 70,5        |
| indicatief fiscale winst 2012                    |  | 4,4           |
| indicatief fiscale winst 2013                    |  | 31,5          |
| indicatief fiscaal verlies 2014                  |  | - 1,9         |
| INDICATIEF COMPENSABEL VERLIES ULTIMO 2014       |  | - 175,6       |

Rekening houdend met het indicatieve fiscaal verlies over 2014 bedraagt het verwachte fiscaal compensabele verlies per ultimo 2014 € 175,6 miljoen (Jaarrekening 2013: € 95,6 miljoen). Het definitieve fiscale resultaat over de jaren 2010 tot en met 2014 dient nog nader te worden bepaald op basis van op te stellen definitieve aangiften. De toename van het totale compensabele verlies ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt, naast fiscaal verlies 2014, grotendeels verklaard door de bijstelling van fiscaal verlies 2006-2008 (o.a. als gevolg van de vorming van de herinvesteringsreserve) en bijstelling van het indicatief fiscaal verlies 2010 dat op basis van de concept aangifte is aangepast. Belangrijkste oorzaak hiervan is aanpassing van fiscale projectverliezen.

| LATENTE BELASTINGVORDERINGEN           |                                    |                      |                    |        |
|----------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|--------|
|                                        | FASTGOEDBEZIT BESTEMD VOOR VERKOOP | LANGLOPENDE LENINGEN | VERLIESCOMPENSATIE | TOTAAL |
| BOEKWAARDE PER 1 JANUARI 2014          | 0                                  | 0                    | 0                  | 0      |
| bij: vorming belastinglatentie in 2014 | 4.563                              | 296                  | 39.339             | 44.198 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014        | 4.563                              | 296                  | 39.339             | 44.198 |
| NOMINALE WAARDE ULTIMO 2014            | 5.071                              | 317                  | 43.893             | 49.280 |
| REALISATIE BINNEN EEN JAAR             | 850                                | 5                    | 3.479              | 4.335  |

Vlottende activa

Onderhanden projecten (8)

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

Overige vorderingen (12)

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.

Overlopende activa (13)

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

Liquide middelen (14)

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van de stichting en haar deelnemingen. Ultimo 2013 was een bedrag van € 2.850.000 opgenomen inzake het aandeel in de tegoeden van MVE/VVE, waarin Woonstad Rotterdam een meerderheidsbezit heeft. Als gevolg van de in 2014 doorgevoerde stelselwijziging is dit met ingang van 2014 niet meer van toepassing.

| 6 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP             | 2014   | 2013   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| ■ voorraad nieuwbouw koopwoningen           | 849    | 513    |
| ■ teruggekochte MVE/MGE/Fair Value woningen | 11.876 | 24.539 |
| TOTAAL                                      | 12.725 | 25.052 |

| 7 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP                  | 2014  | 2013  |
|------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen | 4.486 | 9.019 |

| 9 HUURDEBITEUREN                      | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| ■ huurdebiteuren                      | 6.370   | 5.714   |
| ■ af: voorziening wegens oninbaarheid | - 2.736 | - 2.010 |
|                                       | 3.634   | 3.704   |
| ■ huurdebiteuren vertrokken huurders  | 5.623   | 5.000   |
| ■ af: voorziening wegens oninbaarheid | - 4.544 | - 4.058 |
|                                       | 1.079   | 942     |
| TOTAAL                                | 4.713   | 4.646   |

| 10 GEMEENTEN             | 2014 | 2013 |
|--------------------------|------|------|
| ■ vordering op gemeenten | 0    | 84   |

| 12 OVERIGE VORDERINGEN                     | 2014  | 2013  |
|--------------------------------------------|-------|-------|
| ■ debiteuren (niet-huurders)               | 75    | 2.475 |
| ■ af: voorziening                          | - 58  | - 158 |
|                                            | 17    | 2.317 |
| ■ te ontvangen koopsommen en depotbedragen | 2.386 | 2.840 |
| ■ af: voorziening                          | - 63  | 0     |
|                                            | 2.323 | 2.840 |
| TOTAAL                                     | 2.340 | 5.157 |

| VOORRAADVERLOOP TERUGGEKOCHTE MVE/MGE WONINGEN (AANTAL) | 2014  | 2013  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|
| beginvoorraad teruggekochte woningen                    | 219   | 205   |
| ■ teruggekochte woningen                                | 411   | 415   |
| ■ verkochte woningen                                    | - 207 | - 240 |
| ■ woningen terug naar verhuur                           | - 317 | - 161 |
| EINDVOORRAAD TERUGGEKOCHTE WONINGEN                     | 106   | 219   |

| 8 ONDERHANDEN PROJECTEN                                | 2014 | 2013     |
|--------------------------------------------------------|------|----------|
| kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen | 0    | 13.801   |
| af: gefactureerde termijnen                            | 0    | - 12.059 |
| TOTAAL                                                 | 0    | 1.742    |

|                             | 2014 | 2013  |
|-----------------------------|------|-------|
| debetstand onder projecten  | 0    | 1.909 |
| creditstand onder projecten | 0    | 167   |
| TOTAAL                      | 0    | 1.742 |

| 11 VORDERINGEN OP VERBONDEN PARTIJEN | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------|------|
| ■ VE's                               | 372  | 562  |
| TOTAAL                               | 372  | 562  |

| 13 OVERLOPENDE ACTIVA       | 2014 | 2013  |
|-----------------------------|------|-------|
| ■ vooruitbetaalde bedragen  | 262  | 401   |
| ■ nog te ontvangen bedragen | 604  | 622   |
| TOTAAL                      | 866  | 1.023 |

| 14 LIQUIDE MIDDELEN | 2014   | 2013   |
|---------------------|--------|--------|
| ■ saldo 31 december | 29.348 | 50.131 |

Passiva

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

15 GROEPSVERMOGEN

|                                  | 2014             | 2013             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| gerealiseerd groepsvermogen      | 373.067          | 297.075          |
| niet gerealiseerd groepsvermogen | 1.659.097        | 1.631.989        |
| <b>TOTAAL PER 31 DECEMBER</b>    | <b>2.032.164</b> | <b>1.929.064</b> |

VERLOOP VAN HET GEREALISEERDE GROEPSVERMOGEN

|                               | 2014           | 2013           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| boekwaarde per 1 januari      | 297.075        | 265.021        |
| resultaat boekjaar            | 68.562         | 25.539         |
| realisatie door verkopen      | 7.430          | 14.019         |
| overboeking herwaardering     | -              | - 29.049       |
| effect 1e VOV verkopen        | -              | - 12.979       |
| overige mutaties              |                | 34.524         |
| <b>TOTAAL PER 31 DECEMBER</b> | <b>373.067</b> | <b>297.075</b> |

VERLOOP VAN HET  
NIET-GEREALISEERDE  
GROEPSVERMOGEN

|                              | HERWAARDINGSRERVE<br>COMMERCEEL VASTGOED IN<br>EXPLOITATIE | HERWAARDINGSRERVE<br>SOCIAAL VASTGOED IN<br>EXPLOITATIE | HERWAARDINGSRERVE<br>ONROERENDE ZAKEN<br>VERKOCHT ONDER<br>VOORWAARDEN | TOTAAL           |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| boekwaarde per 01-01-2014    | 43.705                                                     | 1.437.509                                               | 150.775                                                                | 1.631.989        |
| realisatie door verkopen     | 243                                                        | - 7.673                                                 | -                                                                      | - 7.430          |
| overboeking herwaardering    | -                                                          | -                                                       | -                                                                      | -                |
| effect 1e VOV verkopen       | -                                                          | -                                                       | -                                                                      | -                |
| mutatie door sloop           | -                                                          | -                                                       | -                                                                      | -                |
| overige mutaties             |                                                            | 1.517                                                   | -                                                                      | 1.517            |
| Herwaardering                | 1.769                                                      | 32.099                                                  | - 847                                                                  | 33.021           |
| <b>TOTAAL PER 31-12-2014</b> | <b>45.717</b>                                              | <b>1.463.452</b>                                        | <b>149.928</b>                                                         | <b>1.659.097</b> |

Voorziening onrendabele investeringen  
en herstructureringen [16]

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 actuele waarde.

Voorziening reorganisatie [17]

Deze voorziening is ter dekking van kosten die samenhangen met de optimalisatie van de organisatiestructuur. De afloop van de voorziening zal grotendeels binnen één jaar liggen.

Voorziening deelnemingen [18]

Deze voorziening is gevormd ter dekking van kosten met betrekking tot verwachte verliezen in een deelneming. De afloop van de voorziening zal grotendeels binnen één jaar liggen.

Voorziening onderhoud VVE's [19]

In tegenstelling tot 2013 zijn de VVE's niet geconsolideerd. De voorziening Onderhoud VVE's is derhalve niet in de balans opgenomen.

Overige voorzieningen [20]

Deze voorziening vloeit voor € 0,9 miljoen voort uit mogelijk terug te betalen projectsubsidies.

16 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN  
EN HERSTRUCTURERINGEN

|                              | 2014          | 2013          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| saldo per 1 januari          | 59.257        | 59.806        |
| mutatie                      | - 9.714       | - 549         |
| <b>SALDO PER 31 DECEMBER</b> | <b>49.543</b> | <b>59.257</b> |

17 VOORZIENING REORGANISATIE

|                              | 2014         | 2013         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| saldo per 1 januari          | 4.842        | 8.337        |
| toevoeging                   | 1.096        | 2.996        |
| vrijval                      | - 2.200      |              |
| uitgaven                     | - 1.506      | - 6.491      |
| <b>SALDO PER 31 DECEMBER</b> | <b>2.232</b> | <b>4.842</b> |

18 VOORZIENING DEELNEMINGEN

|                              | 2014         | 2013         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| saldo per 1 januari          | 2.176        | 1.435        |
| mutatie                      | 2.300        | 741          |
| <b>SALDO PER 31 DECEMBER</b> | <b>4.476</b> | <b>2.176</b> |

19 VOORZIENING ONDERHOUD VVE'S

|                              | 2014     | 2013         |
|------------------------------|----------|--------------|
| saldo per 31 december        | 2.850    | 2.382        |
| mutatie                      | - 2.850  | 468          |
| <b>SALDO PER 31 DECEMBER</b> | <b>0</b> | <b>2.850</b> |

20 OVERIGE VOORZIENINGEN

|                              | 2014         | 2013       |
|------------------------------|--------------|------------|
| saldo per 31 december        | 942          | 923        |
| mutatie                      | 200          | 19         |
| <b>SALDO PER 31 DECEMBER</b> | <b>1.142</b> | <b>942</b> |

Langlopende schulden

Leningen overheid/kredietinstellingen (21)

Het gemiddeld rentepercentage van de portefeuille bedraagt 4,4 % (2013: 4,4%).

Waarborgsommen (23)

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

| 21 Leningen overheid/kredietinstellingen                                       |           |           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--|
|                                                                                | 2014      | 2013      |  |
| schuldrestant per 1 januari                                                    | 1.315.958 | 1.298.390 |  |
| nieuwe leningen                                                                | 47.000    | 87.500    |  |
| aflossingen                                                                    | - 76.122  | - 69.932  |  |
| schuldrestant per 31 december                                                  | 1.286.836 | 1.315.958 |  |
| aflossingsverplichting komend boekjaar (zie: schulden aan kredietinstellingen) | - 54.637  | - 56.093  |  |
| SCHULDRESTANT PER 31 DECEMBER                                                  |           |           |  |
| LANGLOPENDE SCHULDEN                                                           | 1.232.199 | 1.259.865 |  |
| leningen overheid                                                              | 63.347    | 66.383    |  |
| leningen kredietinstellingen                                                   | 1.168.852 | 1.193.482 |  |
|                                                                                | 1.232.199 | 1.259.865 |  |
| leningsdeel met een looptijd langer dan 5 jaar                                 | 1.038.007 | 1.024.683 |  |

| 22 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden (VOV) |          |          |  |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|--|
|                                                          | 2014     | 2013     |  |
| boekwaarde per 1 januari                                 | 463.077  | 471.319  |  |
| mutaties:                                                |          |          |  |
| ■ MVE-C geheel on balance                                | 339.319  |          |  |
| ■ terugkopen                                             | - 44.073 | - 19.783 |  |
| ■ einde VOV omdat deling waardeverandering is beëindigd  | 0        | - 42.606 |  |
| ■ eerste verkopen                                        | 11.204   | 19.182   |  |
| ■ oplevering nieuwbouw                                   | 0        | 208      |  |
| ■ wederverkopen                                          | 20.564   | 26.517   |  |
| afname voorraad in ontwikkeling                          | 0        | 0        |  |
| ■ herwaardering                                          | - 1.904  | 3.491    |  |
| ■ overige mutaties                                       | 0        | 4.749    |  |
| ■ saldo mutaties                                         | 325.110  | - 8.242  |  |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER                               | 788.187  | 463.077  |  |

| 23 Waarborgsommen                      |       |       |  |
|----------------------------------------|-------|-------|--|
|                                        | 2014  | 2013  |  |
| ontvangen waarborgsommen per 1 januari | 1.810 | 1.793 |  |
| mutaties:                              |       |       |  |
| ■ ontvangen waarborgsommen             | 559   | 489   |  |
| ■ vrijval ten gunste van resultaat     | 0     | - 15  |  |
| ■ uitbetaalde waarborgsommen           | - 450 | - 457 |  |
| totaal mutaties                        | 109   | 17    |  |
| ONTVANGEN WAARBORGSMOMEN               |       |       |  |
| PER 31 DECEMBER                        | 1.919 | 1.810 |  |

Kortlopende schulden

Onderhanden projecten (26)

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

| 24 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN         |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|
|                                             | 2014   | 2013   |
| kortlopend deel van de langlopende schulden | 54.637 | 56.093 |
| overige schulden aan kredietinstellingen    | 0      | 0      |
| TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN     | 54.637 | 56.093 |

| 25 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
|                              | 2014  | 2013  |
| schulden aan leveranciers    | 6.712 | 7.308 |

| 26 ONDERHANDEN PROJECTEN                                   |         |      |
|------------------------------------------------------------|---------|------|
|                                                            | 2014    | 2013 |
| gefactureerde termijnen                                    | 5.493   | 0    |
| af: kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen | - 4.541 | 0    |
| TOTAAL                                                     | 952     | 0    |

|                                   | 2014  | 2013 |
|-----------------------------------|-------|------|
| debetstand onderhanden projecten  | - 128 | 0    |
| creditstand onderhanden projecten | 1.080 | 0    |
| TOTAAL                            | 952   | 0    |

| 27 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN     |       |       |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                     | 2014  | 2013  |
| omzetbelasting                                      | 1.706 | 1.357 |
| loonheffing en premies                              |       |       |
| sociale verzekeringen                               | 1.431 | 1.467 |
| TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN | 3.137 | 2.824 |

| 28 OVERIGE SCHULDEN     | 2014 | 2013 |
|-------------------------|------|------|
| uitbetaling netto lonen | 14   | 19   |

| 29 OVERLOPENDE PASSIVA            | 2014          | 2013          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| niet vervallen rente              | 27.226        | 27.431        |
| vooruit ontvangen huur            | 6.050         | 5.433         |
| nog te verrekenen servicekosten   | 3.484         | 2.368         |
| overige overlopende passiva       | 24.369        | 24.484        |
| <b>TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA</b> | <b>61.129</b> | <b>59.716</b> |

| OVERIGE OVERLOPENDE PASSIVA                             | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| nog niet gefactureerde prestaties opgeleverde projecten | 7.413         | 1.965         |
| nog niet gefactureerde prestaties onderhoud             | 7.751         | 7.591         |
| nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten       | 4.635         | 3.225         |
| nog niet gefactureerde prestaties overig                | 73            | 1.212         |
| overige overlopende passiva                             | 4.498         | 10.491        |
| <b>TOTAAL</b>                                           | <b>24.369</b> | <b>24.484</b> |

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

##### Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 42,7 miljoen (2013: € 37,3 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit (planmatig) onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

##### Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een oblige aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het oblige kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantie-niveau ad 0,25% van de door WSW geborgde schuldrestanten. Het oblige ultimo boekjaar bedraagt € 51,1 miljoen (2013: € 53,1 miljoen).

##### Faciliteiten en zekerheden

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

##### Garantstelling

Aan Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is een concerngarantie afgegeven van € 823.000 voor de aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV verstrekte geldlening.

##### 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. Voor panden die niet meer in gebruik zijn bij Woonstad Rotterdam, is reeds een bedrag van ongeveer € 1,0 miljoen in de reorganisatie-voorziening (ref. 17) opgenomen.

##### 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.

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van kantoormachines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten. De exploitatielast bedraagt circa € 197.142.

##### MVE onderhoud

Bij verkoop onder de MVE voorwaarden heeft Woonstad Rotterdam zich verplicht voor eigen rekening en risico het planmatig onderhoud uit te voeren. Met de kopers van woningen in MVE constructie heeft Woonstad Rotterdam een onderhoudscontract. Hiervoor betaalt de MVE eigenaar maandelijks een vast bedrag aan Woonstad Rotterdam.

##### Aansprakelijkheidsstelling

Woonstad Rotterdam is begin 2015 aansprakelijk gesteld voor vertragingsschade en schade aan omliggende woningen met betrekking tot een nieuwbouwproject. Per eind 2014 is de zaak onder handen en is de eventuele impact nog niet bekend. Tijdens het opmaken en vaststellen van de jaarrekening zijn er geen nieuwe inzichten ontstaan omtrent deze zaak.

##### Bijbetalingsregeling

Woonstad Rotterdam heeft met de gemeente Rotterdam overeenstemming bereikt over de vernieuwing van de Bijbetalingsregeling. Hierin is afgesproken dat Woonstad Rotterdam een bepaald bedrag van de toekomstige verkoopopbrengsten afdraagt aan de gemeente.

##### Garantstelling DIGH

Woonstad Rotterdam heeft zich garant gesteld voor een lening die de BNG aan Stichting DIGH heeft verstrekt. De restant hoofdsom bedraagt in totaal € 409.647.

| HUURVERPLICHTINGEN PANDEN |        |                  |
|---------------------------|--------|------------------|
| JAAR                      | PANDEN | VERPLICHTING     |
| 2015                      | 3      | 778.000          |
| 2016                      | 3      | 644.100          |
| 2017                      | 1      | 353.500          |
| 2018                      | 1      | 353.500          |
| 2019                      | 1      | 265.100          |
| <b>TOTAAL</b>             |        | <b>2.394.200</b> |

| LEASE- EN HUURVERPLICHTINGEN |               |                |
|------------------------------|---------------|----------------|
| JAAR                         | AANTAL AUTO'S | JAARBEDRAG     |
| 2015                         | 51            | 155.617        |
| 2016                         | 41            | 124.412        |
| 2017                         | 37            | 106.509        |
| 2018                         | 26            | 50.573         |
| 2019                         | 9             | 11.813         |
| <b>TOTAAL</b>                |               | <b>448.924</b> |

| GEGARANDEERDE LENINGEN DIGH    |                |
|--------------------------------|----------------|
| JAAR                           | BEDRAG         |
| vaste geldlening u/g 40.107828 | <b>409.647</b> |

| KENMERK AFGEGEVEN BANKGARANTIES |            |                |
|---------------------------------|------------|----------------|
|                                 | EINDDATUM  | BEDRAG         |
| LD 0724200002                   | 31-03-2017 | 60.000         |
| LD 0603100001                   | 31-03-2017 | 60.000         |
| LD 1433800001                   | 01-02-2015 | 35.875         |
| <b>TOTAAL</b>                   |            | <b>155.875</b> |

| 30 HUREN                                              |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 2014           | 2013           |
| te ontvangen huur:                                    |                |                |
| ■ woningen en woongebouwen                            | 258.433        | 246.523        |
| ■ onroerende zaken                                    |                |                |
| niet zijnde woningen                                  | 12.794         | 13.566         |
|                                                       | 271.227        | 260.089        |
| ■ huurdering wegens frictieleegstand                  | - 5.422        | - 6.662        |
| ■ huurdering wegens afboekingen                       | - 10           | 0              |
| ■ huurdering wegens projecten en MVE verkoopleegstand | - 2.563        | - 2.648        |
| ■ mutatie voorziening huurdebiteuren                  | - 3.461        | - 2.885        |
|                                                       | <b>259.771</b> | <b>247.894</b> |

| 31 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
|                                  | 2014   | 2013   |
| vergoedingen                     | 13.906 | 14.427 |

| 32 OVERHEIDSBIJDRAGEN                                                                                                  |      |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
|                                                                                                                        | 2014 | 2013  |
| betreft de in 2014/2013 ontvangen beschikkingen bijzondere projectsteun in het kader van de WWI problematiek over 2012 | 1    | 3.154 |

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

### Bedrijfsopbrengsten

Ten opzichte van 2013 zijn de huuropbrengsten gestegen door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Afhankelijk van het inkomen van de huurder is een huurverhoging doorgevoerd van minimaal 4% tot maximaal 6,5%. Ook door het in exploitatie nemen van nieuw opgeleverde woningen en het toepassen van huurharmonisatie zijn de huuropbrengsten gestegen ten opzichte van vorig jaar.

De post projecten en MVE verkoopleegstand betreffen de uitgaven met betrekking tot straatplannen, verkoopleegstand en renovatieprojecten. De verkoopleegstand bedraagt € 0,6 miljoen (2013: € 1,2 miljoen).

### Opbrengsten servicecontracten (31)

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.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (33)

In het boekjaar zijn 449 woningen verkocht (2013: 728), waarvan 242 eerste verkopen (2013: 488). Er werden 207 teruggekochte MVE/MGE woningen opnieuw verkocht (2013: 240).

### Overige bedrijfsopbrengsten (35)

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 West-Kruiskade en BTW verrekening inzake MVE-onderhoud.

| 33 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE      |              |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                     | 2014         | 2013         |
| resultaat nieuwbouwwoningen                         | 4.788        | 952          |
| resultaat vrije verkopen                            | 5.282        | 4.748        |
| resultaat verkoop onder voorwaarden                 | 0            | 5.280        |
| totaal bruto verkoopresultaat                       | 10.070       | 10.980       |
| af: verkoopkosten                                   | - 3.245      | - 3.595      |
| <b>TOTAAL</b>                                       | <b>6.825</b> | <b>7.385</b> |
| nieuwbouwwoningen                                   |              |              |
| - verkoopprijs nieuwbouwwoningen                    | 23.724       | 13.736       |
| - kosten uitbesteed werk en externe kosten          | - 18.936     | - 12.784     |
| <b>TOTAAL NIEUWBOUWWONINGEN</b>                     | <b>4.788</b> | <b>952</b>   |
| onroerende goederen in exploitatie (bestaand bezit) |              |              |
| - verkoopprijs onroerende goederen                  | 21.109       | 20.286       |
| - boekwaarde onroerende goederen bij verkoop        | - 15.827     | - 15.538     |
| <b>TOTAAL</b>                                       |              |              |
| <b>ONROERENDE GOEDEREN IN EXPLOITATIE</b>           | <b>5.282</b> | <b>4.748</b> |
| verkoop onder voorwaarden                           |              |              |
| - verkoopprijs verkochte onroerende goederen        | 0            | 46.121       |
| - boekwaarde onroerende goederen bij verkoop        | 0            | - 40.841     |
| <b>TOTAAL VERKOOP ONDER VOORWAARDEN</b>             | <b>0</b>     | <b>5.280</b> |

| 34 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF |       |       |
|-----------------------------------------|-------|-------|
|                                         | 2014  | 2013  |
| aan projecten doorberekende kosten      | 2.652 | 3.583 |

| 35 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN                 |               |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                | 2014          | 2013          |
| - vergoeding voor MVE-diensten                 | 7.638         | 7.481         |
| - overige vergoedingen voor verrichte diensten | 3.499         | 3.919         |
| - diversen                                     | 6.650         | 4.257         |
|                                                | <b>17.787</b> | <b>15.657</b> |

| 36 AFSCHRIJVINGEN VASTE ACTIVA | 2014 | 2013 |
|--------------------------------|------|------|
| (on)roerende goederen          | 15   | 116  |

| 37 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE        | 2014   | 2013   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>materiële vaste activa in ontwikkeling</li> </ul> | 22.052 | 25.880 |

| 38 LONEN EN SALARISSEN                                                                                      | 2014            | 2013            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>lonen en salarissen</li> <li>extern personeel (tijdelijk)</li> </ul> | 24.784<br>2.497 | 25.545<br>2.738 |
|                                                                                                             | <b>27.281</b>   | <b>28.283</b>   |

| BEZOLDIGING RAAD VAN COMMISSARISSEN            | 2014          | 2013          | EINDE      |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|
| ZITTINGSTERMIJN                                |               |               |            |
| drs. A.M. Breeman<br>(voorzitter, toeslag 50%) | 17.286        | 17.100        | 01-01-2017 |
| dr. F.J. de Wuffel                             | 11.524        | 11.400        | 31-12-2014 |
| ir. P.A.R.J. Vismans                           | 11.524        | 11.400        | 31-12-2017 |
| mevr. drs. A. Rijckenberg                      | 11.524        | 11.400        | 06-02-2016 |
| ing. F. Darkaoui                               | 11.524        | 11.400        | 01-11-2016 |
| ir. T.V.M. Heerkens                            | 11.524        | 11.400        | 01-01-2017 |
| mr. J.B.J. Stegmann MIF                        | 10.170        | 11.400        | 18-10-2018 |
| ing. C.J. Schippers MSUS                       | -             | -             | 01-01-2019 |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>85.076</b> | <b>87.513</b> |            |

#### Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Dit betreffen de bijzondere waardeverminderingen als gevolg van projectbesluiten en het in verhuur nemen van de teruggekochte woningen in 2014 / 2013.

#### Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers in 2014 in dienst bedroeg 476 fte's (2013: 503 fte's). Eind 2014 waren er 466 fte's (2013: 479). 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.

#### Bezoldiging commissarissen 2014

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt. De bedragen zijn exclusief BTW. Een algemene kosten- of vacatiegeldregeling is niet van toepassing.

#### Bezoldiging bestuurders 2014

Voor de bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie kwam in 2014 een bedrag van € 454.893 (2013: € 456.870) ten laste van Woonstad Rotterdam. De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, bijtelling als gevolg van terbeschikking-stelling van auto en representatiegelden
- beloningen betaalbaar op termijn

Bij indiensttreding van de bestuurders vond inschaling plaats op basis van de adviesregeling Arbeidsvoorwaarden Statutair Bestuurder Woningcorporaties (commissie Izeboud). Met de bestuurders zijn er geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

De premie VPL/OVP is niet opgenomen in de bezoldiging, omdat beide bestuurders na 1949 zijn geboren en na 2005 bij een woningcorporatie in dienst zijn getreden. Daarom kunnen

zij op grond van de voorwaarden van de regelingen geen aanspraak maken op een uitkering uit de VPL/OVP.

De Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen (WNT) is op 6 december 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en trad met ingang van 1 januari 2013 in werking. Onder de WNT geldt tevens een publicatieverplichting in de jaarrekening voor overige functionarissen (niet zijnde topfunctionarissen) die de WNT norm overschrijden. Dit is bij Woonstad Rotterdam in 2014 niet van toepassing.

Beide bestuurders zijn in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam vóór 1 januari 2014. Voor bezoldigingsafspraken die gemaakt zijn voor de inwerkingtreding van de WNT staffel 2014 geldt 7 jaar lang een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode.

#### Leefbaarheid (42)

Kosten voor leefbaarheid betreffen zowel sociale uitgaven met betrekking tot WWI wijken als niet-WWI wijken.

#### BEZOLDIGING RAAD VAN BESTUUR

|                                           | 2014           |                | 2013           |                |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                           | VOORZITTER     | BESTUURDER     | VOORZITTER     | BESTUURDER     |
| periodiek betaalde beloning               | 194.856        | 175.329        | 196.851        | 175.329        |
| sociale verzekeringspremies               | 702            | 619            | 639            | 563            |
| belastbare vergoedingen                   | 8.000          | 5.000          | 8.006          | 5.000          |
| beloningen, betaalbaar op termijn         | 37.197         | 33.191         | 37.244         | 33.238         |
| uitkeringen bij beëindiging dienstverband | 0              | 0              | 0              | 0              |
| winstdelingen, bonusbetalingen            | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>TOTAAL</b>                             | <b>240.755</b> | <b>214.139</b> | <b>242.740</b> | <b>214.130</b> |

#### GEGEVENS RAAD VAN BESTUUR

|                      | 2014            |                 | 2013            |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| naam                 | M.B.T. Molenaar | R.J. Feenstra   | M.B.T. Molenaar | R.J. Feenstra   |
| functie              | voorzitter      | bestuurder      | voorzitter      | bestuurder      |
| soort dienstverband  | onbepaalde tijd | onbepaalde tijd | onbepaalde tijd | onbepaalde tijd |
| omvang dienstverband | fulltime        | fulltime        | fulltime        | fulltime        |

#### 41 ONDERHOUDSLASTEN

|                            | 2014          | 2013          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| - niet-planmatig onderhoud | 17.052        | 19.775        |
| - planmatig onderhoud      | 32.196        | 35.194        |
|                            | <b>49.248</b> | <b>54.969</b> |

#### 42 LEEFBAARHEID

|                     | 2014  | 2013  |
|---------------------|-------|-------|
| lasten Leefbaarheid | 5.110 | 4.837 |

#### 43 LASTEN SERVICECONTRACTEN

|                                 | 2014   | 2013   |
|---------------------------------|--------|--------|
| lasten vanuit servicecontracten | 13.906 | 14.427 |

#### 44 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

|                                              | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| algemene bedrijfskosten                      | 19.858        | 19.678        |
| zakelijke bedrijfslasten                     | 18.151        | 18.191        |
| resultaat op goederen en diensten (positief) | - 338         | 29            |
| overige lasten                               | 53.847        | 33.830        |
| mutatie overige voorzieningen                | 0             | 0             |
| <b>TOTAAL</b>                                | <b>91.518</b> | <b>71.728</b> |
| Algemene bedrijfskosten                      |               |               |
| - huisvestingskosten                         | 4.203         | 3.697         |
| - automatiseringskosten                      | 5.566         | 6.145         |
| - communicatiekosten                         | 2.027         | 2.479         |
| - overige kosten                             | 8.062         | 7.357         |
|                                              | <b>19.858</b> | <b>19.678</b> |

#### Lasten servicecontracten (43)

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 € 3,7 miljoen verschuldigd (2013: € 2,4 miljoen).

#### Deloitte

Overeenkomstig artikel 382a Titel 9 Boek2 BW het honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie. De kosten voor de jaarrekeningcontrole in het boekjaar 2014 zijn inclusief meerwerk met betrekking tot de controle over boekjaar 2013.

#### Zakelijke bedrijfslasten

De belastingen betreffen de kosten van waterschapslasten, rioolheffing en OZB. De verzekeringen betreffen met name de opstalverzekering van het bezit.

#### Resultaat op goederen en diensten

Dit betreft het verschil tussen de aan de bewoners in rekening gebrachte kosten voor water en licht, glasverzekering, schoonmaakkosten enz. en de feitelijke kosten hiervan.

#### Overige lasten

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

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 datum projectbesluit worden alle voorzienbare kosten in het exploitatieresultaat verantwoord.

De verhuurdersheffing is in 2014 significant toegenomen.

#### Niet gerealiseerde waardeverandering

##### vastgoedportefeuille (46)

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

#### Financiële baten en lasten

##### Rentelasten en soortgelijke kosten (48)

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

#### OVERIGE LASTEN

|                                                                                                                           | 2014          | 2013          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| ■ onderzoek en advies                                                                                                     | 17            | 201           |
| ■ reorganisatiekosten                                                                                                     | - 1.103       | 2.140         |
| ■ projectkosten stafafdelingen                                                                                            | 1.308         | 890           |
| ■ verhuurdersheffing en saneringsbijdrage                                                                                 | 26.052        | 10.934        |
| ■ niet verrekenbare service- en verwarmingskosten                                                                         | 1.061         | 2.185         |
| ■ bijdrage aan VVE en MVE/VVE administratiekosten                                                                         | 2.386         | 1.713         |
| ■ diversen                                                                                                                | 2.307         | 2.384         |
| ■ niet-fysieke projecten                                                                                                  | 2.596         | 4.221         |
| ■ onderhoud in herstructureringsprojecten                                                                                 | 18.421        | 10.874        |
| ■ kosten einde exploitatie (o.a. afboeking boekwaarde, kosten sloop- en te slopen objecten en verhuiskosten-vergoedingen) | 802           | - 1.712       |
|                                                                                                                           | <b>53.847</b> | <b>33.830</b> |

#### 46 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                        | 2014   | 2013     |
|------------------------|--------|----------|
| mutatie actuele waarde | 34.539 | - 16.122 |

#### 47 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

|                                   | 2014         | 2013         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| ■ rente beleggingen lange termijn | 131          | 9            |
| ■ rente op uitgezette middelen    | 102          | 96           |
| ■ rente tijdens de bouw           | 1.297        | 1.501        |
| ■ overige rentebaten              | 13           | 6            |
|                                   | <b>1.543</b> | <b>1.612</b> |

#### 48 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

|                              | 2014          | 2013          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| ■ rente langlopende schulden | 60.383        | 59.278        |
| ■ overige rentelasten        | 36            | 18            |
|                              | <b>60.419</b> | <b>59.296</b> |

#### DELOITTE

|                           | ACCOUNTANTS | 2014<br>OVERIG | TOTAAL     | ACCOUNTANTS | 2013<br>OVERIG | TOTAAL     |
|---------------------------|-------------|----------------|------------|-------------|----------------|------------|
| onderzoek jaarrekening    | 295         | 0              | 295        | 220         | 0              | 220        |
| andere controleopdrachten | 53          | 0              | 53         | 10          | 0              | 10         |
| adviesdiensten fiscaal    | 0           | 61             | 61         | 0           | 128            | 128        |
| overige opdrachten        | 0           | 2              | 2          | 0           | 2              | 0          |
| controleopdrachten SW*    | 0           | 152            | 152        | 0           | 20             | 20         |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>348</b>  | <b>215</b>     | <b>563</b> | <b>230</b>  | <b>148</b>     | <b>378</b> |

\* SW = Stadswonen

#### ZAKELIJKE BEDRIJFSLASTEN

|                 | 2014          | 2013          |
|-----------------|---------------|---------------|
| ■ belastingen   | 17.072        | 16.904        |
| ■ verzekeringen | 1.079         | 1.287         |
|                 | <b>18.151</b> | <b>18.191</b> |

49 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING

|                                                                        | 2014          | 2013       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| acute vennootschapsbelasting                                           | 0             | - 14       |
| ■ latente vennootschapsbelasting                                       | 44.198        | 0          |
| <b>TOTAAL BELASTINGEN RESULTAAT<br/>UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING</b> | <b>44.198</b> | <b>-14</b> |

De berekening van de vennootschapsbelasting 2014 kan als volgt worden gespecificeerd.

SPECIFICATIE BEREKENING VENNOOTSCHAPSBELASTING 2014

GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING  
VOOR BELASTINGEN

58.865

af:

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| ■ herberekening verkoopopbrengsten                 | (8.400)  |
| ■ herberekening toegerekende rente projecten       | (799)    |
| ■ herberekening voorziening reorganisatie          | (1.735)  |
| ■ herberekening resultaat projecten                | (32.557) |
| ■ herberekening niet-gerealiseerde herwaarderingen | (34.539) |
| ■ herberekening onderhoudslasten                   | (8.914)  |
| ■ fiscale afschrijving op activa                   | (8.977)  |
| ■ fiscale afschrijving disagio leningen O/G        | (1.155)  |

bij:

|                                                                          |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| ■ herberekening commerciële afschrijvingen materiële vaste activa t.d.v. | 4.254  |
| ■ correctie waardeveranderingen materiële vaste activa                   | 21.562 |
| ■ saneringsheffing (geen fiscale kosten)                                 | 9.102  |
| ■ aftrekbeperking gemengde kosten                                        | 94     |
| ■ fiscale vrijval agio leningen O/G                                      | 1.259  |
| ■ resultaat deelneming                                                   | 37     |

FISCAAL RESULTAAT 2014 (VERLIES)

(1.902)

ACUTE VENNOOTSCHAPSBELASTING OVER 2014

0

belastingdruk over fiscaal resultaat

0%

belastingdruk over commercieel resultaat

0%

|                                                                                                                                                        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ■ vorming actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2015 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:  | (296)    |
| ■ vorming actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2015 t/m 2019 met betrekking tot de verwachte verkopen: | (4.563)  |
| ■ vorming actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen:                                                                             | (39.339) |

LATENTE VENNOOTSCHAPSBELASTING OVER 2014

(44.198)

TOTALE VENNOOTSCHAPSBELASTING IN W&V 2014

(44.198)

50 RESULTAAT DEELNEMINGEN

|                             | 2014      | 2013       |
|-----------------------------|-----------|------------|
| afwaarderingen deelnemingen | 36        | - 26       |
| <b>TOTAAL</b>               | <b>36</b> | <b>-26</b> |

2 Enkelvoudige jaarrekening 2014

| ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (NA RESULTAATBESTEMMING)    |     |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| x € 1.000                                                            | REF | 2014             | 2013             |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                                  |     |                  |                  |
| MATERIËLE VASTE ACTIVA                                               |     |                  |                  |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie                       | 1   | 16.333           | 20.542           |
| VASTGOEDBELEGGINGEN                                                  |     |                  |                  |
| commercieel vastgoed in exploitatie                                  | 2   | 396.582          | 344.128          |
| sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging |     | 2.898.450        | 2.894.736        |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                          |     | 792.749          | 463.077          |
| vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie             |     | 31.690           | 14.432           |
|                                                                      |     | 4.119.471        | 3.716.373        |
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA                                              |     |                  |                  |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen                                 | 3   | 1.878            | 9.466            |
| te vorderen subsidies                                                | 4   | 0                | 0                |
| overige financiële vaste activa                                      | 5   | 45.193           | 11.506           |
|                                                                      |     | 47.071           | 20.972           |
| <b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>                                          |     | <b>4.182.875</b> | <b>3.757.887</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                              |     |                  |                  |
| VOORRADEN                                                            |     |                  |                  |
| vastgoed bestemd voor verkoop                                        | 6   | 12.725           | 25.052           |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop                        | 7   | 4.486            | 8.165            |
|                                                                      |     | 17.211           | 33.217           |
| ONDERHANDEN PROJECTEN                                                | 8   | 0                | 1.286            |
| VORDERINGEN                                                          |     |                  |                  |
| huurdebiteuren                                                       | 9   | 3.693            | 3.692            |
| gemeenten                                                            | 10  | 0                | 84               |
| vorderingen op groepsmaatschappijen                                  | 11  | 372              | 562              |
| overige vorderingen                                                  | 12  | 1.354            | 2.829            |
| overlopende activa                                                   | 13  | 935              | 1.024            |
|                                                                      |     | 6.354            | 8.191            |
| LIQUIDE MIDDELEN                                                     | 14  | 27.166           | 46.594           |
| <b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>                                      |     | <b>50.731</b>    | <b>89.288</b>    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                                 |     | <b>4.233.606</b> | <b>3.847.175</b> |

| ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (NA RESULTAATBESTEMMING)           |     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| x € 1.000                                                                   | REF | 2014             | 2013             |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                       |     |                  |                  |
|                                                                             | 15  | 2.032.164        | 1.929.064        |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                        |     |                  |                  |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructureren en einde exploitatie | 16  | 49.543           | 59.257           |
| voorziening reorganisatiekosten                                             | 17  | 2.232            | 4.842            |
| voorziening deelnemingen                                                    | 18  | 5.616            | 3.779            |
| voorziening onderhoud VVE                                                   | 19  | 0                | 2.850            |
| overige voorzieningen                                                       | 20  | 1.143            | 943              |
|                                                                             |     | 58.534           | 71.671           |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                 |     |                  |                  |
| leningen overheid                                                           | 21  | 63.347           | 66.383           |
| leningen kredietinstellingen                                                | 21  | 1.165.106        | 1.189.708        |
| verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden                       | 22  | 788.187          | 463.077          |
| waarborgsommen                                                              | 23  | 1.919            | 1.810            |
|                                                                             |     | 2.018.559        | 1.720.978        |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                 |     |                  |                  |
| schulden aan kredietinstellingen                                            | 24  | 54.637           | 56.093           |
| schulden aan leveranciers                                                   | 25  | 6.518            | 7.147            |
| onderhanden projecten                                                       | 26  | 952              | 0                |
| belastingen en premies sociale verzekeringen                                | 27  | 2.976            | 2.926            |
| overige schulden                                                            | 28  | 14               | 19               |
| overlopende passiva                                                         | 29  | 59.252           | 59.277           |
|                                                                             |     | 124.349          | 125.462          |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                       |     | <b>4.233.606</b> | <b>3.847.175</b> |

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE  
JAARREKENING 2014

Algemene grondslagen voor de opstelling  
van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen, waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze netto vermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonstad Rotterdam. Als de netto vermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto investering in de deelneming. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

| x € 1.000                                                                                                        | REF | 2014                      | 2013                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <strong>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</strong>                                                                             |     |                           |                           |
| huuropbrengsten                                                                                                  | 30  | 259.513                   | 247.444                   |
| opbrengsten servicecontracten                                                                                    | 31  | 13.906                    | 14.427                    |
| overheidsbijdragen                                                                                               | 32  | 1                         | 3.154                     |
| netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                                                      | 33  | 5.560                     | 7.283                     |
| geactiveerde productie eigen bedrijf                                                                             | 34  | 2.652                     | 3.583                     |
| overige bedrijfsopbrengsten                                                                                      | 35  | 17.789                    | 14.457                    |
| <strong>SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN</strong>                                                                     |     | <strong>299.421</strong>  | <strong>290.348</strong>  |
| <strong>BEDRIJFSLASTEN</strong>                                                                                  |     |                           |                           |
| afschrijvingen op materiële vaste activa                                                                         | 36  | 0                         | 0                         |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                                 | 37  | 22.052                    | 25.880                    |
| lonen en salarissen                                                                                              | 38  | 27.281                    | 28.283                    |
| sociale lasten                                                                                                   | 39  | 3.840                     | 3.702                     |
| pensioenlasten                                                                                                   | 40  | 4.769                     | 4.894                     |
| onderhoudslasten                                                                                                 | 41  | 49.150                    | 54.841                    |
| leefbaarheid                                                                                                     | 42  | 5.110                     | 4.837                     |
| lasten servicecontracten                                                                                         | 43  | 13.906                    | 14.427                    |
| overige bedrijfslasten                                                                                           | 44  | 91.250                    | 71.477                    |
| <strong>SOM DER BEDRIJFSLASTEN</strong>                                                                          |     | <strong>217.358</strong>  | <strong>208.311</strong>  |
| <strong>BEDRIJFSRESULTAAT</strong>                                                                               |     | <strong>82.063</strong>   | <strong>82.037</strong>   |
| <strong>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</strong>                                                                      |     |                           |                           |
| gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille                                                                 | 45  | 2.652                     | 3.583                     |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                                      | 46  | 35.979                    | - 14.062                  |
| rente-baten en soortgelijke opbrengsten                                                                          | 47  | 1.611                     | 1.638                     |
| rentelasten en soortgelijke kosten                                                                               | 48  | - 57.925                  | 59.098                    |
| <strong>SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</strong>                                                                |     | <strong>- 56.314</strong> | <strong>- 57.460</strong> |
| <strong>GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN</strong>                                     |     | <strong>61.728</strong>   | <strong>10.515</strong>   |
| belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                                                             | 49  | 44.198                    | - 14                      |
| resultaat deelnemingen                                                                                           | 50  | - 2.826                   | - 1.083                   |
| <strong>GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING NA BELASTINGEN/RESULTAAT TOEKOMEND AAN DE CORPORATIE</strong> |     | <strong>103.100</strong>  | <strong>9.418</strong>    |

**2 VASTGOEDBELEGGINGEN**

|                                         | 2014           | 2013           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE     |                |                |
| saldo geconsolideerde jaarrekening      | 398.622        | 347.581        |
| af: activa Woonhotel                    | - 2.040        | - 3.453        |
| af: activa Woonstad Rotterdam Warmte BV | 0              | 0              |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b>  | <b>396.582</b> | <b>344.128</b> |

**3 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN**

|                                             | 2014         | 2013         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| - Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%) | 89           | 88           |
| - dNU Holding                               | 1.751        | 5.751        |
| - OBA Woonstad Rotterdam BV (100%)          | 19           | 19           |
| - VOF Woonhotel Rotterdam (50%)             | 0            | 739          |
| - FBI Woonstad Rotterdam BV (100%)          | 19           | 19           |
| - VVE/MVE (aandeel onderhoudsvoorziening)   | 0            | 2.850        |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b>      | <b>1.878</b> | <b>9.466</b> |

**VERLOOP DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo per 1 januari                    | 9.466        | 2.513        |
| mutatie                                | - 7.588      | 6.953        |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>1.878</b> | <b>9.466</b> |

**5 OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

|                                        | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 45.626        | 11.939        |
| af: huurdebiteuren Woonhotel           | - 433         | - 433         |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>45.193</b> | <b>11.506</b> |

**9 HUURDEBITEUREN**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 4.713        | 4.646        |
| af: huurdebiteuren Woonhotel           | - 1.020      | - 954        |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>3.693</b> | <b>3.692</b> |

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS OVER 2014****Vaste activa****Verloop deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Woonstad Rotterdam is een van de twee vennoten in de VOF Woonhotel Rotterdam. Voor de deelneming in de VOF Woonhotel Rotterdam is een voorziening opgenomen. Begin 2015 heeft de VOF het vastgoed aan een derde verkocht.

**12 OVERIGE VORDERINGEN**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 2.340        | 5.157        |
| af: Woonstad Holding BV                | - 986        | - 2.328      |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>1.354</b> | <b>2.829</b> |

**18 VOORZIENING DEELNEMINGEN**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 4.476        | 2.176        |
| bij: Woonstad Holding BV               | 390          | 1.603        |
| bij: Woonhotel                         | 750          | -            |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>5.616</b> | <b>3.779</b> |

**25 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 6.712        | 7.308        |
| af: Woonhotel                          | - 99         | - 45         |
| af: Woonstad Holding BV                | - 95         | - 116        |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>6.518</b> | <b>7.147</b> |

**29 OVERLOPENDE PASSIVA**

|                                        | 2014          | 2013          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 61.129        | 59.716        |
| af: Woonhotel                          | - 238         | - 229         |
| af: OBA BV                             | - 2           | - 2           |
| af: Woonstad Holding BV                | - 1.637       | - 208         |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>59.252</b> | <b>59.277</b> |

**13 OVERLOPENDE ACTIVA**

|                                        | 2014       | 2013         |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 866        | 1.023        |
| bij: Woonstad Holding BV               | 69         | 1            |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>935</b> | <b>1.024</b> |

**21 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN**

|                                        | 2014             | 2013             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 1.168.852        | 1.193.482        |
| af: Woonstad                           | - 3.746          | - 3.774          |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>1.165.106</b> | <b>1.189.708</b> |

**27 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN**

|                                        | 2014         | 2013         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening     | 3.137        | 2.824        |
| af: Woonhotel                          | - 4          | - 5          |
| af/bij: Woonstad Holding BV            | - 157        | 107          |
| <b>SALDO ENKELVOUDIGE JAARREKENING</b> | <b>2.976</b> | <b>2.926</b> |

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE  
WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

| 50 RESULTAAT DEELNEMINGEN             |       |         |
|---------------------------------------|-------|---------|
|                                       | 2014  | 2013    |
| afwaarderingen/resultaat deelnemingen | 2.826 | - 1.083 |
| Stockdividend NV Stadsherstel         | 0     | 0       |
| TOTAAL RESULTAAT DEELNEMINGEN         | 2.826 | - 1.083 |

# Overige gegevens

## Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de opgenomen verklaring.

## 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 2014 bedraagt € 103,1 miljoen (2013: 9,4 miljoen) en wordt als volgt verrekend.

De koopsom is marktconform. De financiering van de koopsom van het vastgoed van Stadswonen is inmiddels geregeld en past binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Er zullen niet direct activiteiten worden afgestoten in relatie tot deze overname. Daarnaast neemt Woonstad Rotterdam 34,9 fte's over van Vestia in het kader van de overname van het vastgoed van Stadswonen. De aankoop van het vastgoed zal vanaf 2015 positief bijdragen aan het bedrijfsresultaat en de operationele kasstroom.

### 50 RESULTAAT DEELNEMINGEN

| X € 1.000                     | 2014           | 2013         |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| groepsvermogen                | 68.562         | 25.539       |
| ongerealiseerd groepsvermogen | 34.538         | - 16.122     |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>103.100</b> | <b>9.417</b> |

## Gebeurtenis na balansdatum

Na de balansdatum, op 23 januari 2015 te Rotterdam, is Stichting Woonstad Rotterdam met stichting Vestia overeengekomen dat de activa van Stadswonen per 1 mei 2015 overgenomen zullen worden.

Het betreft totaal 7.001 eenheden, verdeeld over 96 complexen, waaronder:

- 3.917 (studenten)kamers
- 2.152 zelfstandige eenheden
- 707 parkeerplaatsen
- 132 BOG units



