



# DIT IS WOONSTAD ROTTERDAM

Jaarverslag & Jaarrekening  
2015





Foto omslag:

In 2015 leverde Woonstad Rotterdam deze 42 sociale eengezinswoningen op aan de Oranjeboomstraat. De woningen zijn bestemd voor grote gezinnen die daardoor binnen hun wijk Feijenoord naar een betaalbare grote woning konden verhuizen.

# **Jaarverslag & Jaarrekening 2015**

19 april 2016

Woonstad Rotterdam  
Rochussenstraat 21  
3015 EA Rotterdam

**VOORWOORD**  
**RAAD VAN BESTUUR**

**2015 was het eerste uitvoeringsjaar van onze ondernemingsstrategie Dit is Ons Rotterdam 2015–2018. We liggen goed op koers bij het behalen van onze strategische doelen die bijdragen aan aantrekkelijke Rotterdamse wijken en buurten. Dit jaarverslag beschrijft onze belangrijkste activiteiten en prestaties in 2015. We zijn trots op de behaalde volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële resultaten die tot stand kwamen in een dynamisch jaar. Daarnaast drukte de invoering van de herziene Woningwet een stevig stempel op het verslagjaar. Ook was de overname van studenten- en jongerenhuisvester Stadswonen een belangrijke gebeurtenis.**

### **Investeren in Rotterdam**

Woonstad Rotterdam zet zich in voor Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te leven. Evenals voorgaande jaren hebben we in 2015 flink geïnvesteerd in nieuwbouwwoningen met 604 bouwstarts en 393 opleveringen van huur- en koopwoningen. We voerden verschillende grote en kleinere renovatieprojecten uit en investeerden bijna € 90 miljoen in het onderhoud van onze woningen. Woonstad Rotterdam heeft een belangrijke rol in het vraagstuk rond funderingsproblemen in de stad, samen met de gemeente en andere partijen. In Rotterdam zijn gebieden waar de houten palen onder woningen zijn aangetast. Wij werken mee aan bewustwording van dit probleem en onderzoeken samen met partners mogelijke oplossingen.

Op het gebied van duurzaamheid zijn opnieuw grote stappen gezet. In 2015 behaalden we een CO<sub>2</sub> reductie van 3% (doelstelling was 2%) door het plaatsen van zonnepanelen, grootschalige invoering van LED-verlichting in gemeenschappelijke ruimten en het aansluiten van ongeveer 1.000 huishoudens op het warmtenet. Inmiddels heeft driekwart van onze woningen een label C of beter.

Maar liefst twee projecten van Woonstad Rotterdam eindigden op de shortlist van de Rotterdam Architectuurprijs 2015: de nieuwbouw van 42 grote sociale gezinswoningen aan de Oranjeboomstraat en het renovatieproject De Nieuwe Margriet in Prinsenland. Deze laatste won de publieksprijs. Volgens het publiek is de Margrietflat een goed voorbeeld voor toekomstbestendige renovatie van naoorlogs vastgoed. Ook onze keuze voor behoud en herstel in plaats van sloop oogstte veel waardering.

In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) heeft Woonstad Rotterdam weer fors bijgedragen aan een nieuw en beter perspectief voor Zuid. Met nieuwbouw, transformatie en renovatie, maar ook met leer/werkplekken en een imagocampagne.

### **Wijkontwikkeling blijft belangrijk**

Naast goede en betaalbare woningen zetten wij ons in voor aantrekkelijke en leefbare buurten. Woonstad Rotterdam blijft wijkontwikkeling en wijkverbetering nadrukkelijk tot haar kerntaak rekenen. Als woningcorporatie spelen wij een cruciale rol in de ontwikkeling van kwetsbare wijken door onze jarenlange binding met buurten en bewoners. Dat is onze kracht en daar heeft Rotterdam ook de komende jaren behoefte aan.

Een belangrijk moment in 2015 was de overname van studenten- en jongerenhuisvester Stadswonen van collega-corporatie Vestia. Na een zorgvuldige voorbereiding wisselden op 1 mei 2015 ongeveer 7.000 kamers, studio's, appartementen en bedrijfsruimten van eigenaar. Door de overname van Stadswonen kunnen we jongeren in Rotterdam nog beter bedienen. Het is belangrijk voor de toekomst van de stad dat hoogopgeleide jongeren hier blijven wonen. Daarvoor zijn goede en betaalbare woningen nodig en voldoende doorstroombmogelijkheden om wooncarrière te kunnen maken.

### Focus

In 2015 is een wijziging van de organisatiestructuur voorbereid die op 1 januari 2016 van kracht werd. Om goed te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen, hebben we de organisatie opnieuw ingericht. Dichter bij onze klanten, dichter bij samenwerkingspartners en belanghebbenden. De geografische indeling in drie regio's is losgelaten. Vanaf 2016 is Woonstad Rotterdam procesgericht georganiseerd, waardoor meer focus ontstaat in werkwijzen en processen.

### Nieuwe Woningwet

De grote herziening van de Woningwet was zonder twijfel de meest ingrijpende gebeurtenis voor de corporatiesector in 2015. De nieuwe Woningwet werd op 1 juli 2015 van kracht en is een weerslag van wat de politiek en samenleving verwachten van de volkshuisvesting. Duidelijke spelregels kaderen ons werkterrein in. Corporaties moeten zich bezighouden met hun kerntaak: zorgen dat mensen met een smalle beurs goed en betaalbaar kunnen wonen. Het aanpassen van de organisatie en werkwijze van Woonstad Rotterdam aan de nieuwe wet- en regelgeving zal ook in de komende periode veel inzet vragen. Te denken valt aan de verplichte splitsing van commerciële en niet-commerciële activiteiten, waarvoor de plannen in 2016 moeten worden ingediend. Bovendien stellen de toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties (Aw), strengere eisen, ook ten aanzien van de aansturing en governance. Sinds 1 mei 2015 is de nieuwe Governancecode van kracht die richtlijnen geeft voor goed bestuur en toezicht.

Naar aanleiding van het nieuwe woningwaarderingstelsel dat op 1 oktober 2015 van kracht werd, heeft Woonstad Rotterdam op eigen initiatief de huur verlaagd van ongeveer 2.500 woningen. Eind 2015 zijn alle noodzakelijke maatregelen getroffen om passend te kunnen toewijzen aan onze huurders. Met ingang van 1 december 2015 vragen wij een lagere huur aan nieuwe huurders voor zo'n 16.500 sociale huurwoningen, ongeveer een derde van ons totale woningbezit.

Al deze ontwikkelingen dwingen Woonstad Rotterdam om scherp aan de wind te blijven zeilen en onze slagkracht verder te vergroten. We kijken met gepaste trots terug op onze behaalde resultaten in 2015, die tot stand konden komen dankzij de grote betrokkenheid en inzet van alle medewerkers van Woonstad Rotterdam. Hen willen wij op deze plaats dan ook hartelijk danken.

Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam,



Maria Molenaar, voorzitter



Richard Feenstra



# 2015 in het kort

## BEZIT (inclusief Stadswonen Rotterdam)

**53.964**

verhuureenheden  
in eigendom



**60.179**

verhuureenheden  
in beheer

## ORGANISATIE



**528**

medewerkers



**51%** man



**49%** vrouw

## VERHURINGEN



**3.351**

sociale huurwoningen  
verhuurd



**11,1%**

mutatiegraad

**239**

verhuringen aan bijzondere doelgroepen

## INVESTEREN IN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE ONDERHOUD EN RENOVATIE



**604**

bouwstarts



**393**

opleveringen



**89,4**

miljoen euro

### 2 projecten genomineerd Rotterdam Architectuurprijs 2015

- 42 grote sociale eengezinswoningen Oranjeboomstraat
- renovatieproject De Nieuwe Margriet in Prinsenland (**winnaar publieksprijs**)

## OVERNAME STADSWONEN ROTTERDAM

per 1 mei 2015



**96** wooncomplexen met  
**6.069** woonegelegenheden

**(3.917** onzelfstandige  
kamers, **2.152** studio's en  
appartementen)



plus ongeveer **1.000**  
parkeerplaatsen en antennes



**38** medewerkers

## BETAALBAARHEID



**2.500** sociale huurwoningen  
kregen per 1 oktober 2015  
een lagere huur naar  
aanleiding van het nieuwe  
Woningwaarderingstelsel

nieuwe huurders van **16.500**  
sociale huurwoningen betalen  
per 1 december 2015 een  
lagere huur naar aanleiding van  
Passend Toewijzen

## DIENSTVERLENING

**7,1**

gemiddelde klanttevredenheid



**538.723**

klantcontacten



**210.227** reparatie-  
en onderhoudsverzoeken

## DUURZAAMHEID



**3%** CO<sub>2</sub> reductie (doelstelling was 2%)

ongeveer **1.000** huishoudens aangesloten op het warmtenet

**75%** van onze woningen heeft label C of beter

**18%** minder CO<sub>2</sub> uitstoot kantoren van Woonstad Rotterdam  
ten opzichte van 2013





# Inhoud

Voorwoord Raad van Bestuur	5
----------------------------	---

## JAARVERSLAG 2015

1 Veranderende omgeving	10
2 Klanten en dienstverlening	14
3 Wijken	26
4 Vastgoed	34
5 Duurzaamheid	42
6 Meedoen en invloed	46
7 Organisatie	50
8 Stadswonen Rotterdam	54
9 Financiën	60
10 Governance	72
Verlag Raad van Commissarissen	82
Verlag Ondernemingsraad	88
Verlag Klantenraad	92
Verklaring: Raad van Bestuur	98
Bijlage 1: Samenstelling RvC	100
Bijlage 2: Kengetallen	102

In het jaarverslag zijn de cijfers van Stadswonen Rotterdam niet meegenomen, tenzij anders vermeld.

## JAARREKENING 2015

1 Geconsolideerde jaarrekening 2015	106
2 Enkelvoudige jaarrekening 2015	150
Overige gegevens	160

In de jaarrekening zijn de cijfers van Stadswonen Rotterdam wel meegenomen, tenzij anders vermeld.

A multi-story apartment building is shown under renovation. The building has white balconies with white railings. A large, complex metal scaffolding structure is erected around the central part of the building. A red crane is positioned on the left side, extending its arm towards the upper floors. Several satellite dishes are visible on the balconies. The sky is clear and blue. The text "VERANDERENDE OMGEVING" is overlaid in the center of the image.

# VERANDERENDE OMGEVING

# 1

In 2015 maakte de volkshuisvesting de meest ingrijpende wijziging mee sinds de verzelfstandiging van woningcorporaties, precies twintig jaar geleden. De herziene Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) die op 1 juli 2015 van kracht werden, hebben vergaande gevolgen voor de sector. Het verslagjaar kende nog meer veranderingen. Zo is het woningwaarderingstelsel (WWS) herzien, evenals het regionale woonruimteverdeelsysteem.

## Landelijke ontwikkelingen

### Invoering nieuwe Woningwet

Op 1 juli 2015 werd de herziene Woningwet van kracht. Een aantal onderdelen zal in de komende twee jaar worden ingevoerd, andere bepalingen gingen meteen in. Zo mogen corporaties geen sponsoractiviteiten meer ontplooiën en zijn nieuwe diensten aan derden niet toegestaan. Nieuw beleid en nieuwe afspraken dienen in overeenstemming te zijn met de herziene Woningwet. Voor bestaande afspraken en bestaand beleid geldt een overgangperiode tot 1 januari 2018.

### Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 gelden nieuwe criteria voor het toewijzen van sociale huurwoningen, waardoor woningzoekenden een woning krijgen toegewezen met een huur die beter aansluit op hun inkomen. Passend toewijzen houdt in dat huurders die tot de primaire doelgroep behoren, niet méér huur wordt gevraagd dan de aftoppingsgrens voor huurtoeslag die bij hun huishoudenssituatie past. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties 95% van de primaire doelgroep passend toewijzen. Deze maatregel moet voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in een te dure woning terecht komen en als gevolg daarvan betalingsproblemen krijgen.

### Scheiding DAEB/niet-DAEB

Woningcorporaties moeten voor 1 januari 2017 bij het ministerie van Binnenlandse Zaken aangeven hoe zij DAEB en niet-DAEB activiteiten willen splitsen: administratief, juridisch of in een hybride vorm. Beide bedrijfsonderdelen dienen financieel gezond te zijn. De gemeente en huurdersorganisaties mogen zienswijzen indienen. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetsen het splitsingsvoorstel. Op 1 januari 2018 moet de splitsing gerealiseerd zijn.





### Markttoets

Niet-DAEB projecten kunnen voortaan alleen worden uitgevoerd na een toets op belangstelling van andere partijen (markttoets) door de gemeente, een toets op het aanvangsrendement van de investering (rendementstoets) en een toets op de financiële positie van de DAEB tak en de niet-DAEB tak na de betreffende investering (financiële zienswijze). Uitzonderingen gelden voor het ontwikkelen op eigen grond en in herstructureringsgebieden of indien het ontwikkelen wordt uitgevoerd door een juridisch afgesplitste entiteit.

### Wijziging toezicht, nieuwe Autoriteit Woningcorporaties

Het toezicht op de corporatiesector is ingrijpend veranderd. Vanaf 1 juli 2015 houdt de nieuwe Autoriteit Woningcorporaties (Aw) toezicht op alle corporaties. De Aw valt onder politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen & Rijksdienst en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT). Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is opgeheven en opgegaan in de Aw. De Aw trekt een stevige rol naar zich toe in de uitleg van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De nieuwe Autoriteit Woningcorporaties houdt financieel toezicht en ziet ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij woningcorporaties.

De saneringstaak ging over van het CFV naar het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat vanaf 2015 eveneens onder toezicht van de minister staat.

Verder wil het kabinet grotere woningcorporaties aanwijzen als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Bij OOB's worden extra eisen gesteld aan de accountantscontrole en is er intensiever toezicht vanuit de Autoriteit Financiële Markten (AFM). De minister bereidt hiertoe een Algemene Maatregel van Bestuur voor (AMvB).

### Meer invloed bewoners en gemeente

De nieuwe Woningwet stelt verder dat er met de gemeente prestatieafspraken moeten worden gemaakt op basis van de Woonvisie, waarbij de gemeente specifieke volkshuisvestelijke vragen kan stellen. Huurdersorganisaties worden een volwaardige partner bij het vaststellen van de prestatieafspraken. Ook benoemt de huurdersorganisatie een derde van de leden van de Raad van Commissarissen.

### Invoering nieuw woningwaarderingstelsel

Op 1 oktober 2015 werd het nieuwe woningwaarderingstelsel (WWS) van kracht, het puntensysteem waarmee de maximale huur voor sociale huurwoningen wordt berekend. De belangrijkste wijziging is dat de WOZ-waarde van woningen meer invloed krijgt op de huurprijs. Het gevolg is dat de verschillen in huurprijzen tussen populaire en minder populaire buurten toeneemt.

### Statushouders

Het aantal asielzoekers in Nederland is sinds de zomer van 2015 sterk toegenomen. Een asielzoeker die een verblijfsvergunning krijgt, wordt een zogenoemde statushouder. Veel statushouders zitten in asielzoekerscentra (AZC's) of andere vormen van noodopvang. Het is de bedoeling dat zij doorstromen naar een reguliere sociale woning. Het is een taak van gemeenten en woningcorporaties om statushouders aan een passende woning te helpen, de zogeheten taakstelling. In veel gemeenten verloopt dit niet soepel vanwege discussies rondom wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

### Economie

In 2015 klom de wereldeconomie verder uit het dal. In Nederland bedroeg de groei van het bruto binnenlands product 2%, een verdubbeling ten opzichte van 2014. Oorzaken zijn onder meer de lagere olieprijs, waardeverlaging van de eurokoers en het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank. Ook hogere binnenlandse bestedingen droegen bij aan de economische groei. De inflatie was in 2015 zeer laag, mede door dalende energie- en grondstoffenprijzen. De werkgelegenheid groeide en voor het eerst in jaren daalde de werkloosheid tot 6,9%.

### Woningmarkt

Landelijk nam het aantal transacties op de koopmarkt in 2015 sterk toe met 16% ten opzichte van 2014. Het economisch herstel droeg daar uiteraard aan bij, evenals de lage hypotheekrente en het gestegen consumentenvertrouwen. De verkoopprijzen stegen gemiddeld met 2,8%. Ook het aantal dagen dat een woning te koop staat, nam in 2015 sterk af. Voor 2016 wordt een verdere stijging verwacht van de woningprijzen en het aantal transacties.

# Gemeente en stadsregio

## Herziening huisvestingsverordening en nieuw woonruimteverdeelsysteem

In 2015 zijn de regels in de woonruimteverdeling sterk gewijzigd. In plaats van een regionale verordening is er nu een set samenhangende afspraken, bestaande uit: een gemeentelijke verordening, door de gezamenlijke (regionale) corporaties overeengekomen spelregels, een regionale monitor woonruimteverdeling en individuele prestatieafspraken tussen Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam.

In het verlengde hiervan is op 1 juli 2015 een nieuw woonruimtebemiddelingssysteem in gebruik genomen. De manier waarop woningen worden aangeboden, sluit nu beter aan op de vraag van woningzoekenden ten aanzien van woonwensen en huishoudensamenstelling. Woningcorporaties kunnen verschillende bemiddelingsmodellen naar eigen inzicht inzetten: inschrijfmodel, directe bemiddeling, wens- en wachtmodel en loting.

## Prestatieafspraken 2015-2016 met de gemeente

In 2015 zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en de woningcorporaties die twee jaar gelden (2015-2016). De afspraken betreffen de inzet en resultaten op de thema's leefbaarheid en veiligheid van wijken, het faciliteren van langer thuis wonen, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en gemengde wijken, waaronder de wijken die vallen onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Bovendien zijn er productieafspraken gemaakt over sloop/nieuwbouw. Nieuw in de prestatieafspraken zijn de wederkerigheid en afspraken op wijkniveau.

## Langer thuis

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) legt de verantwoordelijkheid voor wonen en zorg geheel bij de gemeenten. Het belangrijkste thema is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. In 2015 heeft de gemeente dit onderwerp verder vorm gegeven door heldere werkafspraken te maken met de woningcorporaties. Woningcorporaties zijn niet verplicht financieel bij te dragen aan woningaanpassingen, maar de gemeente vraagt wel om een coöperatieve opstelling.

## Taakstelling statushouders

De taakstelling van de gemeente Rotterdam om statushouders te huisvesten, nam in 2015 toe met 50%. Statushouders ontvingen hiervoor een urgentieverklaring. De meeste corporaties hebben niet aan hun taakstelling kunnen voldoen. De gemeente was in 2015 terughoudend ten aanzien van de opvang van statushouders. De taakstelling die in 2015 niet kon worden voldaan, wordt meegenomen naar 2016, waardoor het aantal te huisvesten statushouders groter wordt.

## Woonvisie

De Woonvisie van de gemeente is nodig om prestatieafspraken te maken. De vaststelling van de nieuwe Woonvisie, oorspronkelijk gepland voor eind 2015, heeft vertraging opgelopen. Een aantal ambities riep weerstand op bij de coalitiepartijen en bij de corporaties, zoals de minimale omvang van de sociale voorraad, de rol van corporaties in de particuliere woningvoorraad en de huisvesting van statushouders. In november 2015 reageerden de vier grote Rotterdamse corporaties gezamenlijk op de concept Woonvisie die nu naar verwachting in de zomer van 2016 wordt vastgesteld.

## Economie

De Rotterdamse economie is in 2015 met 2,7% gegroeid. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de toenemende consumentenbestedingen, maar ook de ommekeer in de aan invloed winnende zakelijke dienstverlening. Het herstel van de werkgelegenheid blijft achter bij het economisch herstel. In 2015 bedroeg de werkloosheid in Rotterdam 12%. Er zijn duidelijke tekenen dat de arbeidsmarkt in Rotterdam verbetert en de werkloosheid het hoogste punt achter zich heeft gelaten.

## Woningmarkt

In Rotterdam steeg het aantal transacties met 19% en de gemiddelde woningprijs met 5%. De doorlooptijden daalden in Rotterdam sneller dan in de rest van Nederland. Het aanbod van vrije sector huurwoningen nam af in 2015, terwijl de huurprijzen stegen.

## Rotterdam in trek

Rotterdam blijft populair onder toeristen. In de eerste helft van 2015 nam het aantal hotelgasten met 13,8% toe ten opzichte van een jaar eerder. Eveneens staat Rotterdam als enige Nederlandse stad in de top-10 Best Travel 2016 van reisgids Lonely Planet, op de vijfde plaats.



A photograph of a residential building entrance. The wall is made of light-colored bricks. A doorway on the left has a woman in a light blue top and dark pants standing in it. A white dog is sitting on the steps. A man in a dark jacket is sitting on a blue motorized scooter on the right. A pink planter with a plant is in the foreground. A house number '39A' is on the wall. A pink flower box is mounted on the wall. A small white teddy bear is hanging from the scooter's basket.

# KLANTEN EN DIENSTVERLENING

# 2

De Rotterdamse woningmarkt was volop in beweging in 2015. In Maaskoepelverband is gestart met een nieuw model om woningen aan te bieden. Samen met de gemeente en andere corporaties stond Woonstad Rotterdam voor de opgave een oplossing te vinden voor de toename van het aantal statushouders. De nieuwe Woningwet per 1 juli 2015, de invoering van het nieuwe woningwaarderingstelsel en de start met passend toewijzen maakten van 2015 een bewogen jaar.

## Doelgroepen en verhuringen

In 2015 verhuurde Woonstad Rotterdam 3.351 sociale huurwoningen, in 2014 waren dat er 2.918.

### Doelgroep 1: de kerndoelgroep

Woonstad Rotterdam richt zich in de eerste plaats op Rotterdammers met een inkomen tot de sociale huurgrens (2015: Wet Huurtoeslag € 34.911). Dat is onze kerndoelgroep. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015 moest ten minste 90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen aan deze kerndoelgroep worden toegewezen. Na die datum mag een corporatie een deel van dat percentage verhuren aan middeninkomens (maximaal 10%). Woonstad Rotterdam kiest ervoor ten minste 80% te verhuren aan de kerndoelgroep.

### Huurprijscategorieën

- kwaliteitskortingsgrens: € 403,06
- laagste aftoppingsgrens: € 576,87
- liberalisatiegrens: € 710,68

### Inkomensgrens Wet Huurtoeslag

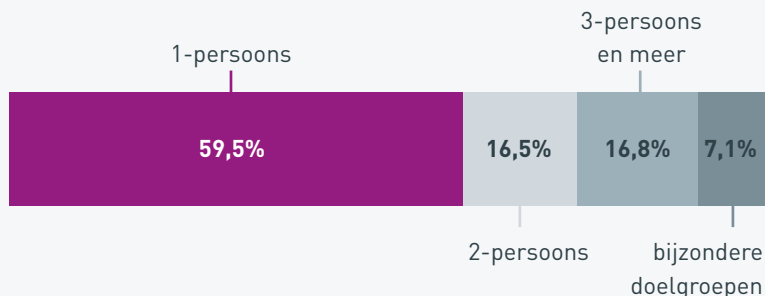
1-persoonshuishoudens: € 21.600  
2- en meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar: € 29.800  
2- en meerpersoonshuishoudens 65 jaar of ouder: € 29.825

### VERHURINGEN SOCIALE HUURWONINGEN

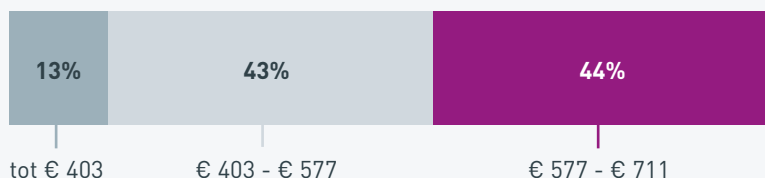
		huur tot € 403	€ 403 - € 577	€ 577 - € 711
<b>1-persoonshuishoudens</b>				
≤ inkomensgrens Wet Huurtoeslag	345	845	496	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	27	135	144	
<b>2-persoonshuishoudens</b>				
≤ inkomensgrens Wet Huurtoeslag	11	196	287	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	2	21	38	
<b>3- en meerpersoonshuishoudens</b>				
≤ inkomensgrens Wet Huurtoeslag	2	83	419	
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	10	50	
<b>bijzondere doelgroepen</b>	<b>36</b>	<b>153</b>	<b>50</b>	
<b>totaal per categorie</b>	<b>424</b>	<b>1.443</b>	<b>1.484</b>	



## VERHURINGEN SOCIALE WONINGEN 2015 NAAR HUISHOUDENS



## VERHURINGEN NAAR HUURPRIJSCATEGORIE



### Bijzondere doelgroepen

Tot de kerndoelgroep behoren ook de bijzondere doelgroepen. Het gaat vaak om kwetsbare mensen die niet in staat zijn zelfstandig een woning te vinden of om mensen die dit misschien wel kunnen, maar begeleiding nodig hebben. Elk jaar maken wij afspraken over het huisvesten van deze doelgroep met de gemeente Rotterdam, de zogenoemde taakstelling.

In 2015 nam het aantal vluchtelingen in Nederland fors toe. Vanwege de toegenomen druk op asielzoekerscentra (AZC's) stonden de Nederlandse gemeenten en woningcorporaties voor de opgave woonruimte te vinden voor een groeiende groep statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning).

Woonstad Rotterdam heeft 239 woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd, terwijl de totale taakstelling 251 woningen bedroeg. Deze achterstand komt doordat de feitelijke vraag achterbleef: in de loop van het jaar zijn er minder (ex-)gedetineerden, (Z)onder Dak cliënten of statushouders bij Woonstad Rotterdam aangemeld dan in de taakstelling was afgesproken. Dit wordt deels gecompenseerd door 22 extra verhuringen aan zorgcliënten.

## VERHURINGEN BIJZONDERE DOELGROEPEN

	taakstelling	gerealiseerd	% taakstelling
(ex-)gedetineerden	6	3	50%
(Z)onder Dak	12	9	75%
statushouders	193	165	85,5%
zorgcliënten	40	62	155%
<b>totaal</b>	<b>251</b>	<b>239</b>	<b>95,2%</b>

### Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Voor de kerndoelgroep zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende woningen de belangrijkste speerpunten in het huurbeleid. Samen met de Rotterdamse corporaties, de gemeente Rotterdam en de stadsregio Rotterdam heeft Woonstad Rotterdam een onderzoek uitgevoerd naar de woonlasten van verschillende soorten huishoudens in de regio Rotterdam.<sup>1</sup> Op basis van de uitkomsten schenken we binnen de kerndoelgroep extra aandacht aan jongeren, eenoudergezinnen en grote gezinnen, kwetsbare senioren en arbeidsmigranten.

#### Extra aandacht binnen de kerndoelgroep

##### Jongeren

Alle vrijkomende woningen met een huur lager dan € 403 zijn vanaf 1 november 2015 verhuurd aan jongeren van 18 tot 23 jaar.

##### Eenoudergezinnen en grote gezinnen: meer woningen betaalbaar houden

- alle vrijkomende 4-kamerwoningen of groter verhuren we sinds 1 mei 2015 aan (eenouder) gezinnen
- jaarlijks bieden we 350 betaalbare grote woningen (4 kamers of meer) aan met een huur tot de tweede huurtoeslaggrens (200 woningen meer dan voorheen), jaarlijks toppen we 200 woningen met een huurprijs tussen de € 618 en € 711 af naar maximaal € 618
- voor gezinnen met een inkomen tot € 34.911 die al bij ons huren, verhogen we de huur met maximaal inflatie

##### Kwetsbare senioren: kwalitatieve woonconcepten ontwikkelen

Woonstad Rotterdam heeft bijna 6.000 woningen met een 55-plus label, bedoeld voor senioren. Vaak zijn deze slecht verhuurbaar, omdat ze niet meer voldoen aan de vraag. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam voor de slecht verhuurbare 55-pluscomplexen een nieuwe strategie ontwikkeld om de toekomstige verhuurbaarheid te vergroten. Ruim 4.000 woningen kregen een toegankelijkheidslabel voor 45-plussers en 18-plussers met een een mobiliteitsbeperking, 1.000 woningen zijn bestemd voor reguliere verhuur en nog een kleine 800 woningen wordt onderzocht. Het percentage 55-woningen is hiermee gezakt van 12% tot 8% van de vastgoedportefeuille.

### Nieuw woningwaarderingsstelsel

Op 1 oktober 2015 werd het nieuwe woningwaarderingsstelsel (WWS) van kracht, het puntensysteem waarmee de maximale huur voor zelfstandige sociale huurwoningen wordt berekend. In het nieuwe WWS heeft de WOZ-waarde van woningen meer invloed gekregen op de huurprijs. Voor ongeveer 2.500 huurders van Woonstad Rotterdam betekende dat een huurverlaging die kon oplopen tot zo'n € 90 per maand. Woonstad Rotterdam heeft deze huurverlaging op eigen initiatief per 1 oktober 2015 doorgevoerd.

### Passend toewijzen

Woonstad Rotterdam vraagt met ingang van 1 december 2015 een lagere huur aan nieuwe huurders van 16.500 sociale huurwoningen, ongeveer een derde van het totale woningbezit. Vanaf 1 januari 2016 gelden nieuwe criteria voor het toewijzen van sociale huurwoningen, zodat woningzoekenden een woning krijgen toegewezen met een huur die beter aansluit op hun inkomen, passend toewijzen genoemd.

Passend toewijzen moet voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens terecht komen in te dure woningen en als gevolg daarvan betalingsproblemen kunnen krijgen. Om te voorkomen dat voor deze huishoudens de keuzemogelijkheden minder worden en de wachttijd stijgt, hebben we de hoeveelheid passende woningen voor deze groep verhoogd door voor 16.500 woningen een lagere huur te vragen aan nieuwe huurders. Huishoudens met een laag inkomen kunnen hierdoor sneller een betaalbare sociale huurwoning vinden en hebben ook meer keuze.

### Betaalbaarder wonen dankzij duurzaamheidsmaatregelen

Naast de huur zijn energiekosten een belangrijk onderdeel van de woonlasten. In 2015 verlaagde Woonstad Rotterdam de energierekening van ongeveer 5.000 huurders door te investeren in duurzaamheidsmaatregelen, zoals het vervangen van cv-ketels, zonnepanelen, isolatie en dubbel glas. Na het verbeteren van de energiestaat van een woning houden we voor zittende huurders de huur gelijk. Zo komt de lagere energierekening geheel ten goede aan deze huurders.

1 | eindrapport Inzoomen op Betaalbaarheid, Woonlasten in de regio Rotterdam, RIGO (18-11-2014)

## Doelgroep 2: middeninkomens

Woonstad Rotterdam wil actief bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke Woonvisie. Voor een gezonde economische ontwikkeling heeft Rotterdam meer draagkrachtige huishoudens nodig, die zorgen voor een gezonde wijkontwikkeling en economisch draagvlak voor voorzieningen. Daarom richten wij ons ook op Rotterdammers met een middeninkomen (van € 34.911 tot € 45.000). Speciale aandacht gaat hierbij uit naar hoogopgeleide jongeren en startende gezinnen. We onderscheiden lagere en hogere middeninkomens.

### Lagere middeninkomens: € 34.911 - € 38.950

Sinds 1 juli 2015 mag Woonstad Rotterdam maximaal 10% van de sociale huurvoorraad verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950. Deze inkomensgroep willen we voor Rotterdam behouden. Uit berekeningen van het Nibud blijkt dat juist mensen uit deze inkomenscategorie vaak problemen hebben met het vinden van een betaalbare woning. Woonstad Rotterdam biedt in dit segment woningen aan met een huur van € 618 tot € 711 per maand. Deze groep komt ook in aanmerking voor het huren in de vrije sector of een koopwoning.

### Hogere middeninkomens: € 38.950 - € 45.000

Voor inkomensgroepen boven de € 38.950 ten slotte, hebben we het aantal vrije sector huurwoningen in het middensegment vergroot en blijven we betaalbare koopwoningen aanbieden. In 2015 verhuurde Woonstad Rotterdam 486 vrije sector huurwoningen.

## Prijsbeleid

### Jaarlijkse huurverhoging

Ook in 2015 heeft Woonstad Rotterdam de huren van de sociale woningvoorraad verhoogd met de inkomensafhankelijke huurverhoging plus inflatie. In een kwart van de gevallen heeft Woonstad Rotterdam lagere percentages gehanteerd dan de wet mogelijk maakt: om woningen betaalbaar te houden, grote woningen beschikbaar te houden voor grote gezinnen, als woningen gesloopt gaan worden of om te voorkomen dat de huurprijs boven de grens komt van de maximaal redelijke huur.

In 2015 was de gemiddelde netto huur over de gehele sociale voorraad € 503,20 (79% van de maximaal redelijke huur). Ook in de vrije sector is een huurverhoging doorgevoerd met percentages die gebaseerd zijn op de marktpositie van de woning.



HUURVERHOGINGEN 2015 (excl. gegronde bezwaren)	VERHOGING	AANTAL WONINGEN	% WONINGEN
<b>Inkomensafhankelijke huurverhoging + inflatie</b>			
tot € 34.229	1,5% + 1,0%	28.238	56,23%
€ 34.229 - € 43.786	2,0% + 1,0%	2.825	6,29%
€ 43.786 en hoger	4,0% + 1,0%	3.833	8,54%
<b>Overige huurverhogingen</b>			
lagere percentages	0% - 2,5%	11.451	25,51%
vrije sector huur	0%	501	1,12%
vrije sector huur	1%	572	1,27%
vrije sector huur	2,5%	460	1,02%
<b>totaal</b>		<b>44.880</b>	<b>100%</b>

## Bezwaren

Tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 2015 zijn er 481 bezwaren ingediend bij Woonstad Rotterdam, 283 minder dan in 2014. Bijna de helft van de bezwaren is gegrond verklaard, bijvoorbeeld omdat deze huurders konden aantonen dat hun inkomen was gedaald of omdat zij gehandicapt of chronisch ziek zijn.

### BEZWAREN TEGEN HUURVERHOOGING 2015



	gegrond	ongegrond	totaal
2,5% (of minder)	6	186	192
3,0%	77	19	96
5,0%	154	38	192
vrije sector huur	0	1	1
<b>totaal</b>	<b>237</b>	<b>244</b>	<b>481</b>

## Voorkomen huurachterstand

### Betalingsachterstanden

Dankzij vroegtijdige inzet van Woonstad Rotterdam daalde het aantal huurders met een betalingsachterstand met 11% ten opzichte van 2014. Wel is de omvang van de achterstand in euro's opnieuw toegenomen.

### BETALINGSACHTERSTAND



	2015	2014
<b>Aantal huurders met betalingsachterstand</b>		
zittende huurders	5.966	6.844
vertrokken huurders	2.041	2.153
<b>totaal</b>	<b>8.007</b>	<b>8.997</b>
<b>Betalingsachterstand in euro's (x € 1 miljoen)</b>		
zittende huurders	€ 6,0	€ 5,4
vertrokken huurders	€ 6,3	€ 4,7
<b>totaal</b>	<b>€ 12,3</b>	<b>€ 10,1</b>

## Huisuitzettingen in verband met huurschuld

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 om de persoonlijke situatie te bespreken. Zo kan huisuitzetting vaak nog worden voorkomen. Het aantal gedwongen huisuitzettingen is in 2015 gedaald ten opzichte van 2014.

### ONTRUIMINGEN VANWEGE HUURSCHULD



## Annabel

In 2015 zijn we doorgedaan met Annabel. Annabel is een geautomatiseerd systeem dat spraak- en sms-berichten verstuurt naar huurders met een betalingsachterstand. Annabel wordt ingezet om betalingsachterstanden te verlagen en gedwongen huisuitzettingen te voorkomen. Al direct na de start in 2014 boekt Woonstad Rotterdam goede resultaten met dit systeem. Huurders herinneren aan hun betalingsachterstand via spraak- en sms-berichten is een effectieve manier om vroegtijdig financiële problemen te signaleren.

## Vrije sector huur, bedrijfshuisvesting en koop

### Vrije sector huur

In 2015 verhuurde Woonstad Rotterdam 486 vrije sector huurwoningen: 369 woningen in de bestaande bouw en 117 nieuwbouw huurwoningen. Het aantal woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68 is ongeveer 2.300. Dit komt overeen met 5,1% van ons woningbezit (exclusief Stadswonen Rotterdam).

Door de aantrekkelijke markt voor koopwoningen zien we dat veel klanten tijdelijk een vrije sector huurwoning huren totdat zij een koopwoning vinden of krijgen opgeleverd. De markt voor het hogere segment huurwoningen (huurprijs vanaf € 711 per maand) vertoonde hierdoor een positief beeld. Met de oplevering van een aantal nieuwbouwprojecten, zoals De Nieuwe Margriet en Soetendaal, kon Woonstad Rotterdam inspelen op de aantrekkelijke vraag naar vrije sector huurwoningen.

### Bedrijfshuisvesting

Woonstad Rotterdam ziet het belang van nette winkelstraten, goede dagelijkse voorzieningen en sterke ondernemers voor de aantrekkelijkheid van een wijk. Reguliere marktpartijen zullen minder snel in plinten investeren of moeite doen om de juiste huurders aan te trekken. Voor Woonstad Rotterdam is bedrijfshuisvesting een belangrijk instrument dat bijdraagt aan vitale wijken.

Woonstad Rotterdam bezit ongeveer 1.400 verhuureenheden (exclusief Stadswonen Rotterdam): ruim 500 winkels, 440 kantoorruimten en 400 opslagruimten. Ons bezit bestaat overwegend uit kleine bedrijfsruimten (kleiner dan 100 m<sup>2</sup>) in de plint van wooncomplexen.

De strategie voor bedrijfshuisvesting is verder geïntegreerd met de wijkvisies. Ook is in 2015 een kader ontwikkeld voor maatschappelijke verhuringen: locaties die niet of lastig te verhuren zijn, worden ter beschikking gesteld aan bewoners voor zogenaamde burgerinitiatieven als deze passen binnen de wijkvisie.

Hoewel de markt voor kantoor- en winkelruimte nog steeds lastig is, heeft Woonstad Rotterdam in 2015 goede resultaten behaald. Er zijn 256 nieuwe verhuringen gerealiseerd en de rendementsdoelstellingen zijn behaald.

### VERHURINGEN VRIJE SECTOR HUUR 2015



### VERHURINGEN BEDRIJFSONROEREND GOED



## Verkoop

Het herstel van de verkoopmarkt in 2014 heeft zich in 2015 voortgezet. Lage hypotheekrente en toenemend consumentenvertrouwen waren hieraan debet. Landelijk stegen de verkopen en ook Rotterdam zit weer in de lift.

### Verkoop uit bestaande bouw

In 2015 had Woonstad Rotterdam in de bestaande bouw 801 verkooptransacties. De verkoop van bestaande woningen gebeurt op basis van onze portefeuillestrategie. Dit betekent dat wij geen schaarse of kwalitatief slechte woningen verkopen, zoals sociale eengezinswoningen, woningen met funderingsproblemen en MIVA/55-pluswoningen.

Woonstad Rotterdam biedt woningen aan onder de koopvorm Maatschappelijk Verantwoord Eigendom. Deze koopvorm (MVE-D) heeft één belangrijke eigenschap: Woonstad Rotterdam voert het onderhoud uit aan de schil van de woning. De terugkoopverplichting, die onderdeel was van eerdere MVE-labels, is vanaf eind 2014 vervallen. Voor reeds verkochte MVE-C woningen blijft de terugkoopverplichting gewoon van kracht. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam 414 MVE-C woningen teruggekocht, waarvan 124 woningen zijn wederverkocht (120 als MVE-D en 4 in vrije verkoop) en de rest opnieuw in verhuur is genomen.

2015 was ook het jaar dat Woonstad Rotterdam complexen in z'n geheel te koop heeft aangeboden. Complexmatige verkoop is gezien de ingewikkelde wet- en regelgeving een secuur en daardoor risicovol traject. Twee complexen met totaal 201 woningen zijn verkocht in geheel of gedeeltelijk verhuurde staat.

### Nieuwbouw

Ook voor de nieuwbouw was 2015 wederom een goed jaar. Door vraaggericht te ontwikkelen en via woonworkshops samen te werken met toekomstige bewoners, heeft Woonstad Rotterdam koopwoningen gebouwd waar ook echt vraag naar is. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam 198 nieuwbouwwoningen vrij op naam verkocht met een totale waarde van € 38,9 miljoen.



## VERKOOP



	2015	2014
bestaande bouw:		
• MVE-D eerste verkoop	60	97
• MVE-D wederverkoop	120	204
• vrije verkoop	222	143
• complexgewijze verkoop aan beleggers	201	0
nieuwbouw	198	189
<b>totaal</b>	<b>801</b>	<b>633</b>





## 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 heeft daarom een direct belang om VvE's goed en professioneel te beheren. Als grooteigenaar brengt Woonstad Rotterdam het beheer veelal onder bij Woonstad Rotterdam VvE-beheer, een gespecialiseerde afdeling die producten en diensten aan VvE's levert op financieel, administratief, technisch en bestuursondersteunend gebied.

In 2015 heeft Woonstad Rotterdam het VvE-beheer verder geprofessionaliseerd, onder meer door het instellen van een eigen klanttevredenheidsonderzoek. Ook de opdrachtverstrekking voor reparatieverzoeken en behandeling van verzekeringszaken is verbeterd: via de speciale software van VvE-beheer hebben klanten nu beter inzicht in de bestedingen gedurende het gehele jaar.

### WOONSTAD ROTTERDAM VvE-BEHEER

561

VvE's in beheer bij Woonstad Rotterdam

15.286

huurderseenheden in VvE's

1.500

bankrekeningen in beheer

20.000

verwerkte facturen

1.500

verzekeringsclaims afgewikkeld

7.000

individuele eigenaren bediend



## Dienstverlening

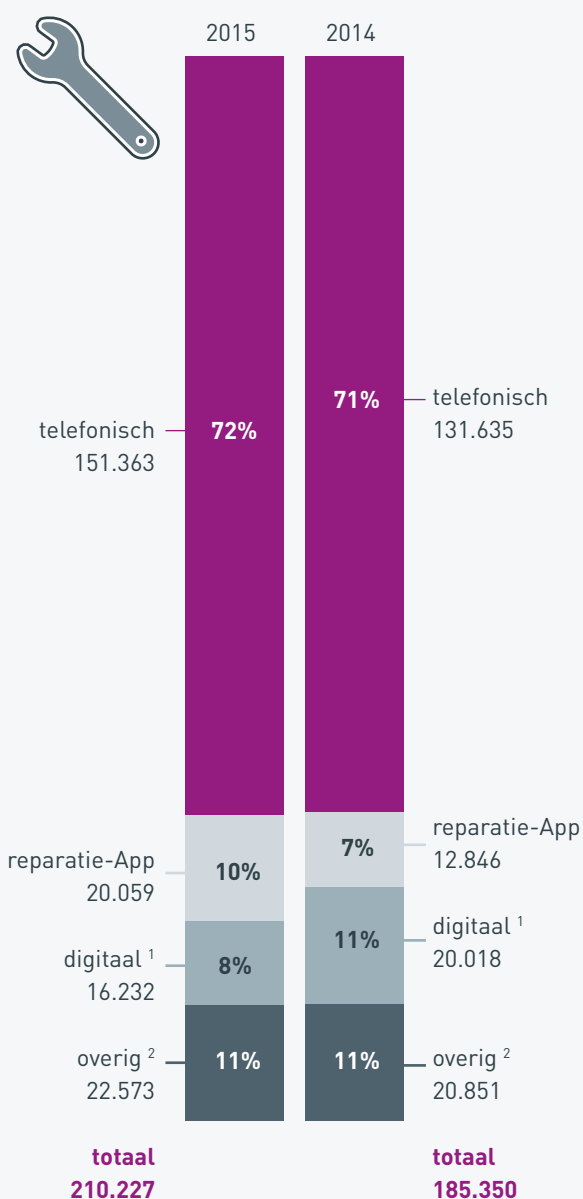
In 2015 heeft Woonstad Rotterdam wederom fors geïnvesteerd in de kwaliteit van haar dienstverlening. We willen onze dienstverlening zo veel mogelijk digitaliseren en tegelijk de klanttevredenheid verder verhogen.

### Klantencontact

Klanten kunnen via meerdere kanalen contact zoeken met Woonstad Rotterdam: balie, telefoon, website, e mail, social media en de reparatie-App. De medewerkers van Klantcontacten kunnen 80% van alle klantvragen direct beantwoorden. Om het gebruik van de reparatie-App te vergroten, is de mogelijkheid om reparatieverzoeken in te dienen via een digitaal formulier op de website afgesloten. In 2015 steeg het gebruik van de reparatie-App met ruim 56% ten opzichte van 2014.

In 2015 zijn de mogelijkheden voor de klant om zelf antwoorden te vinden via de persoonlijke pagina (MijnWoonstad.nl) vergroot. In december is een campagne gelanceerd om het gebruik van MijnWoonstad.nl te bevorderen. Dat gebruik verdubbelde in 2015, terwijl het gebruik van webformulieren fors daalde. Mede dankzij de inzet van deze digitale kanalen nam de gemiddelde wachttijd voor onze klanten af tot 77 seconden (telefoon) en 308 seconden (baliecontacten).

### REPARATIE- EN ONDERHOUDSVERZOEKEN



1 | digitaal: e-mail, web formulier, melding persoonlijke pagina, Twitter, Facebook

2 | overig: persoonlijk, via de balie of tijdens een huisbezoek

### AANTAL KLANTCONTACTEN

Kanaal	2015	2014
telefoon	280.088	291.660
e-mail	34.146	33.520
baliecontacten	69.001	72.240
webpagina	104.712	84.529
webformulieren	2.253	10.643
persoonlijke pagina MijnWoonstad.nl	26.299	11.300
reparatie-App	20.059	12.846
brieven	4.418	6.425
<b>totaal</b>	<b>538.723</b>	<b>525.177</b>

### Klanttevredenheid

Ondanks onze inspanningen is de waardering van onze klanten voor de primaire processen van Woonstad Rotterdam in 2015 licht gedaald. Onze metingen naar klanttevredenheid hebben belangrijke verbeterpunten opgeleverd. Op deze verbeterpunten zullen we ons in 2016 richten. Om sneller bijsturen mogelijk te maken, is Woonstad Rotterdam overgegaan op doorlopend klanttevredenheidsonderzoek en realtime feedback.

KLANTTEVREDENHEID	2015	2014	2013	2012
nieuwe huurders	7,3	7,4	7,4	7,4
vertrokken huurders	7,3	7,3	7,2	7,3
reparatieverzoeken	6,9	7,2	7,0	7,0
koop bestaande bouw	7,0	7,3	7,5	7,5
<b>gemiddelde</b>	<b>7,1</b>	<b>7,3</b>	<b>7,3</b>	<b>7,3</b>

## Dienstverlening: klachtenmanagement

In 2015 nam het aantal verzoekschriften bij de Huurcommissie flink af. Het aantal behandelde geschillen bij de Geschillenadviescommissie bleef min of meer gelijk.

### Klachten ingediend bij Woonstad Rotterdam

In 2015 werden 629 klachten ingediend bij Woonstad Rotterdam. De top-3 klachten is:

- 1 klachten over medewerkers (27%)
- 2 klachten over derden (21%)
- 3 klachten over reparatie en onderhoud (20%)

### Klachten voorgelegd aan de Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurders en hun verhuurder in de sociale huursector. Geschillen gaan bijvoorbeeld 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.

In 2015 hebben huurders van Woonstad Rotterdam in totaal 214 verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie. Dit is een afname van 40% ten opzichte 2014. De daling van het aantal verzoekschriften over de huurverhoging is voor een deel te verklaren doordat de huurverhogingspercentages in 2015 lager waren dan in 2014. Daarnaast hebben grote woningen in 2015 (3 slaapkamers of meer) een minimale verhoging gekregen.

In 115 van de 214 geschillen over de huurverhoging kreeg Woonstad Rotterdam gelijk, in één geval de huurder. De rest van de zaken loopt nog.

Het aantal verzoekschriften over de hoogte van de servicekosten is in 2015 gedaald tot 9 zaken. Het aantal verzoekschriften over de gebreken aan het onderhoud is gestegen naar 54. Van de verzoekschriften over onderhoudsgebreken kreeg Woonstad Rotterdam in 21 gevallen gelijk en in 6 gevallen de huurder, de rest van de zaken loopt nog.

### INGEDIENDE VERZOEKSCHRIFTEN HUURCOMMISSIE

	2015	2014
afrekening servicekosten	9	16
jaarlijkse huurverhoging	138	288
onderhoudsgebreken	54	45
toetsing aanvangshuur	10	6
huurverlaging	3	4
<b>totaal</b>	<b>214</b>	<b>359</b>

### Klachten voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie

Woonstad Rotterdam is lid van de regionale Geschillenadviescommissie (GAC). De GAC is een onafhankelijke commissie die geschillen behandelt tussen huurders en hun verhuurder. Een geschil kan ontstaan als een huurder (of huurdersvertegenwoordiging) ontevreden is over de afhandeling van een klacht. In 2015 zijn er 42 geschillen (2014: 40) met Woonstad Rotterdam ingediend. Hiervan zijn er 25 (2014: 22) ontvankelijk verklaard. Deze geschillen zijn tijdens een hoorzitting behandeld. In acht (2014: 8) gevallen is de klacht gegrond verklaard. In zeven gevallen (2014: 8) heeft Woonstad Rotterdam het advies van de Geschillenadviescommissie overgenomen.





# WIJKEN



# 3

**De kerntaak van woningcorporaties is het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een smalle beurs. In Rotterdam zien wij onze taak breder: ook de woonomgeving is belangrijk, want wonen houdt niet op bij de voordeur. Daarom werken wij aan gevarieerde stadswijken die leefbaar en veilig zijn, met goede voorzieningen en tevreden en betrokken bewoners. Dit doen wij samen met andere partijen. De invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 vraagt om het herzien van de rollen die wij met onze samenwerkingspartners kunnen oppakken in de wijk.**

Woonstad Rotterdam werkt aan een aantrekkelijke woonstad 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 woon- en winkelbuurt: Woonstad Rotterdam redeneert vanuit de unieke functie die wijken kunnen hebben voor de stad en voor bewoners.

#### **Wijkvisies en uitvoeringsprogramma's**

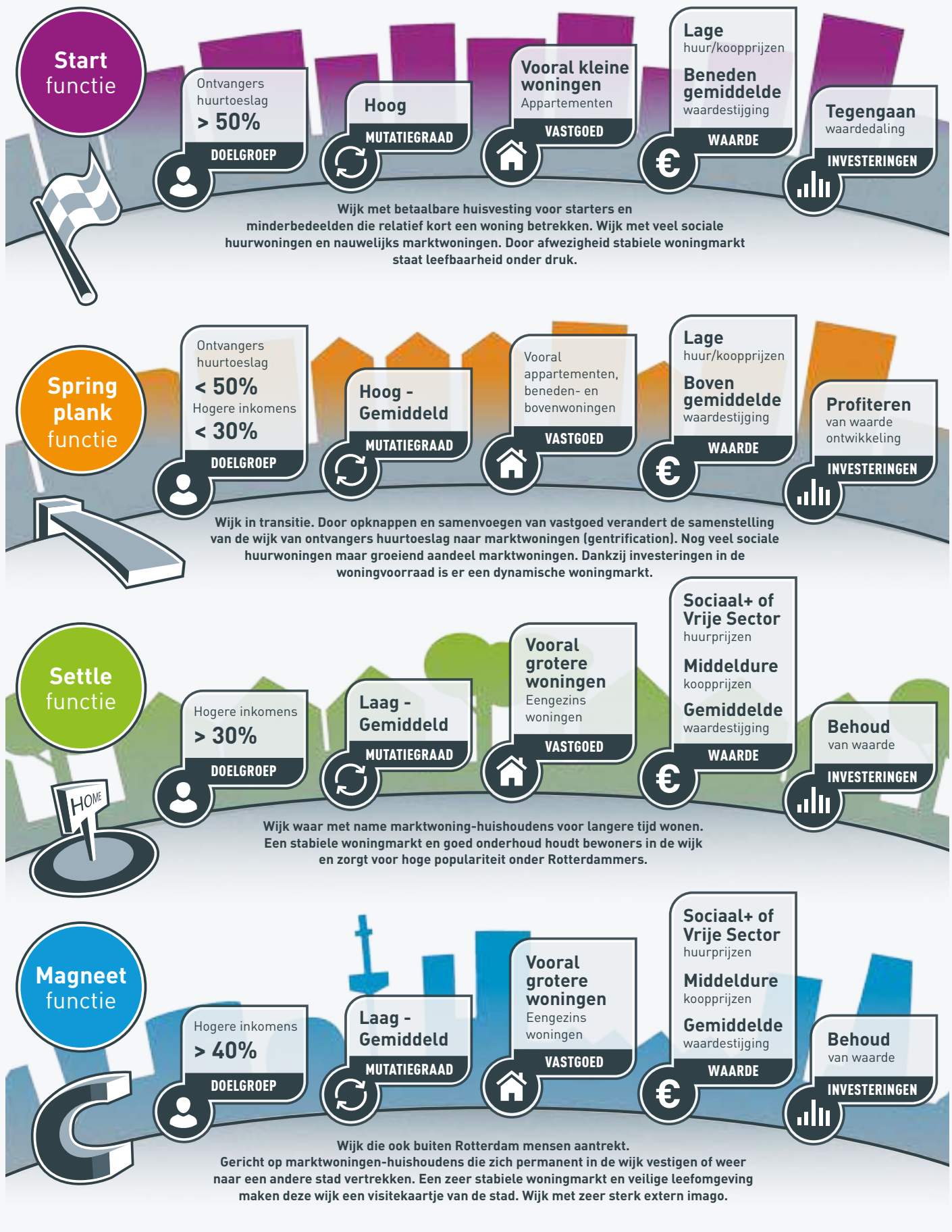
Wijkvisies vormen het fundament onder de wijkverbetering. In wijkvisies leggen we de lange termijn doelstellingen vast voor vijf tot tien jaar. Uit de wijkvisie destilleren we uitvoeringsplannen voor drie tot vijf jaar, waarin de wijkverbetering is uitgewerkt in concrete beheer- en investeringsmaatregelen. Wijkvisies worden elke vijf jaar herijkt, de uitvoeringsprogramma's elke drie jaar.

In de wijkvisies 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, het is meestal maatwerk. Zo streven we naar gemengde wijken, maar hoe en in welke mate verschilt per wijk. Succesvolle wijkverbetering vraagt altijd om een lange adem en om intensieve samenwerking vanuit een gedeelde visie met de gemeente en andere partners.

Vanaf 2015 nemen we in onze wijkvisies standaard het thema mobiliteit van onze huurders naar geschikt werk op. In de ondernemingsstrategie 2015-2018 constateren we dat betere openbaarvervoersverbindingen bijdragen aan de ontwikkeling van vastgoedwaarden in de wijken en aan de kansen op sociale stijging van onze huurders. Via het NPRZ hebben wij dit thema geagendeerd bij de gemeente.

## Wijkfuncties

In onze ondernemingsstrategie 2015–2018 hebben we het concept wijkfuncties geïntroduceerd, op basis waarvan we onze volkshuisvestelijke inzet in wijken bepalen. We onderscheiden startfunctie, springplankfunctie, settlefunctie en magneetfunctie. In 2015 zijn deze functies voorzien van meetbare doelstellingen en parameters. Aan elke wijk is één dominante functie toegekend.





### Leefbaarheid

Werken aan leefbaarheid is essentieel voor de wijken waarin Woonstad Rotterdam actief is. Daarbij werken we zo veel mogelijk samen met onze wijkpartners, want door krachten te bundelen bereiken we echt resultaten. De rol van Woonstad Rotterdam verschuift geleidelijk van initiërend naar faciliterend, waarbij we bewoners steeds meer stimuleren verantwoordelijkheid te nemen voor hun leefomgeving.

Woonstad Rotterdam onderscheidt basisbeheer en intensief wijkbeheer. Voor een aantal wijken is bovenop de basis extra inzet nodig om het gewenste leefbaarheidsniveau te bereiken. In die wijken hebben we het beheer geïntensiveerd, bijvoorbeeld door binnenterreinen veiliger te maken met hekken en verlichting, bedrijfsruimten ter beschikking te stellen voor bewonersinitiatieven of het ondersteunen van initiatieven voor kinderen. In 2015 was er intensief wijkbeheer in de wijken Spangen, Bloemhof, Hillesluis, Tarwewijk en het Oude Noorden.

### Veiligheid

Op het gebied van veiligheid hebben we in 2015 in totaal € 1,3 miljoen geïnvesteerd. Daaronder vielen extra maatregelen die woninginbraak moeten voorkomen, vooral in kwetsbare wijken. In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat elk bedrag dat wij extra investeren in inbraakveiligheid, vanuit een speciaal daartoe opgezet stimuleringsfonds door de gemeente wordt verdubbeld. In 2015 hebben wij € 150.000 extra geïnvesteerd in het inbraakveiliger maken van onze woningvoorraad. Samen met de gemeentelijke bijdrage uit het stimuleringsfonds komt dit neer op een extra inzet van € 300.000.



### Woonoverlast en woonfraude

#### Woonfraude

Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, bedrijfsmatig gebruik van de woning (zoals hennepeteelt) en illegale bewoning. Het accent van de aanpak van Woonstad Rotterdam ligt steeds meer op het voorkomen van woonfraude. Afspraken met de gemeente over screening van nieuwe huurders op kwetsbare plekken in de stad voorkomen dat er bij de start al sprake is van woonfraude. Naast het voorkomen van woonfraude reageert Woonstad Rotterdam actief en adequaat op meldingen en signalen van woonfraude.

#### Woonoverlast

In 2015 is het digitale overlastdagboek toegevoegd aan de toolbox Woonoverlast voor medewerkers Wijkbeheer. Met dit digitale instrument kunnen onze klanten op hun persoonlijke pagina de aard en frequentie van overlast bijhouden. Medewerkers hebben zo voortdurend zicht op de ontwikkeling van de overlast en kunnen daardoor tijdig ingrijpen. Ook zijn overlastdossiers altijd up to date. Door vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers Wijkbeheer kan soms worden voorkomen dat de overlast escaleert. Woonoverlast varieert van lichte tot extreme burenruzie en geluidsoverlast tot vandalisme en vervuiling.

We zien een tendens dat mensen die overlast veroorzaken, langer zelfstandig blijven wonen en zorg aan huis krijgen. Dit biedt niet altijd voldoende zekerheid dat ze goed met hun woning en woningomgeving kunnen omgaan. Dat geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met problemen in de huiselijke sfeer of persoonlijke situatie. In het wijkbeheer komt het accent steeds meer te liggen op vroegtijdige signalering en het maken van afspraken met zorg- en hulpverleners, overlastcoördinatoren van de gemeente en politie om in een eerder stadium adequaat te reageren.



### Samenwerking met bureau Frontlijn

Medewerkers van Wijkbeheer en huismeesters ontvangen steeds meer signalen dat er bewoners zijn die geen (juiste) zorg ontvangen en het zonder die hulp eigenlijk niet redden. Deze bewoners vervuilen zichzelf en hun woning, bouwen huurachterstanden op en veroorzaken overlast.

In sommige gevallen is Woonstad Rotterdam genoodzaakt een juridisch proces te starten om de bewoner uit de woning te zetten. Dit willen we graag voorkomen, daarom hebben we in 2015 de samenwerking met Bureau Frontlijn voortgezet. Frontlijn helpt ons in contact te blijven met kwetsbare huurders en huissuitzettingen te voorkomen. Hierdoor hebben we in de meeste gevallen ontruiming weten te voorkomen voor onder andere alleenstaande moeders en bewoners boven de 65 jaar. Ook zijn bewoners succesvol begeleid naar instanties voor schuldhulpverlening.

### Skaeve Huse

Als sluitstuk van de aanpak van woonoverlast heeft de gemeente plannen gemaakt voor het plaatsen van overlastgevend bewoners in zogenoemde Skaeve Huse. In het concept Skaeve Huse worden bewoners die aanhoudend zware overlast veroorzaken, gehuisvest in speciale tijdelijke woningen op ten minste 100 meter afstand van aangrenzende bewoning. De gemeente zorgt voor begeleiding, zorg en sociaal beheer. Woonstad Rotterdam heeft toegezegd de bouw, exploitatie en het technisch beheer op zich te nemen. Wij geloven in deze oplossing, omdat we niet willen dat een hele buurt lijdt onder de overlast van één huishouden. In 2015 maakten de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam de plannen bekend voor de bouw van 11 Skaeve Huse. Zorgvuldige communicatie met omwonenden kreeg veel aandacht. De oplevering is gepland in 2017.



### Gebiedsmarketing

In een aantal wijken lopen gebiedsmarketing-campagnes, met als doel de wijk positief onder de aandacht te brengen van relevante doelgroepen. In 2015 waren er gebiedsmarketingcampagnes in Spangen, het Oude Noorden, Pendrecht, het Oude Westen, Jaffa (Kralingen-West), Katendrecht, het Noordereiland en Overschie.

Speciale vermelding verdient de campagne ZieZuid. De imagocampagne ZieZuid startte op 31 oktober 2015 met een reusachtige bril naast de Markthal. In de brillenglazen was een livestream te zien ter promotie van Rotterdam-Zuid. Eerder was een onderzoek gepubliceerd, waaruit bleek dat Zuid onbekend terrein was voor veel Rotterdammers uit het noordelijke stadsdeel. Noorderlingen komen er nauwelijks en waarderen Zuid matig: onbekend maakt duidelijk onbemind.

De bril naast de Markthal lokte Rotterdammers naar Zuid. De campagne is vervolgd met een fotowedstrijd, waarbij Rotterdammers foto's konden inzenden van de mooiste plekken op Zuid. Burgemeester Aboutaleb maakte de tien winnende foto's bekend tijdens een feestelijke bijeenkomst, waarbij de tien mooiste plekken letterlijk in de schijnwerpers werden gezet. De burgemeester bood spontaan aan dat de foto's een tijdelijke expositie kregen in de hal van het stadhuis. In 2016 wordt de campagne met partners voortgezet.

### Samenwerking

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

### Prestatieafspraken met de gemeente

Werken aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad en uitvoering op wijkniveau staan ook centraal in de prestatieafspraken die Woonstad Rotterdam heeft gemaakt met de gemeente. Op 30 juni 2015 tekenden beide partijen het Convenant Samenwerking 2015-2016, waarin de prestatieafspraken zijn vastgelegd over inzet en rollen bij de uitvoering van diverse woonopgaven in de stad. Omdat de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam elkaar hierbij blijvend zien als belangrijke partners, is het convenant een middel om optimaal samen te werken door elkaars maatschappelijke activiteiten af te stemmen.

Omdat de Rotterdamse corporaties onderling sterk verschillen wat betreft bezit, investeringsruimte en strategie, is gekozen voor het afsluiten van bilaterale convenanten. De gemeente Rotterdam hanteert de Woonvisie als kader voor de prestatieafspraken en voor Woonstad Rotterdam geldt de ondernemingsstrategie 2015-2018 als uitgangspunt.

De belangrijkste afspraken in het convenant gaan over:

- woonoverlast en leefbaarheid
- inbraakpreventie
- faciliteren langer thuis wonen
- betaalbaar wonen
- kwaliteit van de Rotterdamse woningvoorraad, in het bijzonder die van de particuliere voorraad
- duurzaamheid
- het aantrekken en behouden van hoger opgeleiden en midden- en hogere inkomens voor de stad en het faciliteren van sociale stijgers
- productieafspraken over sloop/nieuwbouw



### Nationaal Programma Rotterdam-Zuid

Samen met de Rijksoverheid, gemeente Rotterdam, onderwijs- en zorginstellingen, andere woningcorporaties 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 NPRZ heeft het kabinet het voor corporaties met woningen op Zuid financieel aantrekkelijker gemaakt om sociale huurwoningen te bouwen en op te knappen. Hierdoor kan Woonstad Rotterdam het eigen bezit op Zuid versneld ontwikkelen.

NPRZ	2015	2014	2013
nieuwbouw	42	57	307
transformatie	8	18	28
renovatie	172	854	563
sloop	149	-	-
investering (x € 1.000)	€ 25.171 <sup>1</sup>	€ 43.175	€ 83.593

1 | € 20.571 exclusief sloop



### Voorbeelden NPRZ

#### Nieuwbouw

In Feijenoord is Oranjeboom 1 opgeleverd: 42 grote beneden- en bovenwoningen voor grote gezinnen. Dit project was genomineerd voor de Rotterdam Architectuurprijs. Met de gemeente heeft Woonstad Rotterdam afgesproken dat grote gezinnen uit Feijenoord voorrang kregen. Ook de nieuwbouw op het terrein van het Zinkerblok (Feijenoord) was in 2015 bijna gereed. De 38 grote grondgebonden sociale huurwoningen en twee vrije sector huurwoningen zijn begin 2016 opgeleverd. Ook hier kregen bewoners uit Feijenoord voorrang.

In de Wielewaal startte de nieuwbouw van 109 appartementen in Wielewaal-Oost. Deze appartementen, verdeeld over twee complexen, worden medio 2016 opgeleverd. Ook werd eind juni 2015 de Ontwikkelovereenkomst voor de Wielewaal gesloten met de gemeente. In deze overeenkomst is vastgelegd dat er een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld op basis van een eerder gesloten convenant en de gezamenlijk met een bewonersvertegenwoordiging opgestelde Ontwikkelingsvisie.

#### Transformatie

In Oud-Charlois heeft Woonstad Rotterdam in december de Laleli Lofts opgeleverd op de hoek van de Gouwstraat en de Wolphaertstraat. Het open karakter en de krachtige uitstraling van het hoekpand na renovatie geven het een uitnodigende functie voor de buurt.

#### Renovatie

In de Rode Kastelenbuurt in de Beverwaard is Woonstad Rotterdam in 2015 een omvangrijk groot-onderhoudsproject gestart, waarbij 90 appartementen verdeeld over drie complexen zijn aangepakt. Deze woningen liggen op beeldbepalende plaatsen in de Beverwaard langs de trambaan en bij het centrum. De portieken zijn geschilderd en voorzien van nieuwe tegelvloeren en verlichting. De woningen hebben nieuwe badkamers, wc's en keukens gekregen. Ook de schil is helemaal onder handen genomen met onder meer schilderwerk, nieuwe balkonhekken, het vervangen van asbesthoudende platen door dakpannen en extra isolatie. Hiermee is de uitstraling van de complexen sterk verbeterd.

### Alliantie West-Kruiskade

De Alliantie West-Kruiskade (AWK) wordt met twee jaar verlengd tot eind 2017 en in deze periode stapsgewijs afgebouwd. In 2010 begon de intensieve aanpak van de West-Kruiskade, waarin Woonstad Rotterdam, gemeente en lokale ondernemers samenwerken aan verbetering van de economie en de veiligheid van de West-Kruiskade en de omliggende buurt het Oude Westen. Eind 2013 werd geconcludeerd dat de AWK een succes is. De veiligheid is sterk vooruitgegaan en veel winkelpanden zijn opgeknapt. Maar de resultaten waren nog kwetsbaar en het omslagpunt was nog niet bereikt. Een terugval naar het verleden kon toen nog niet worden uitgesloten.

De definitieve ommezwaai is eind 2015 wel bereikt. Ongeveer 90% van de 82 bedrijfspanden van Woonstad Rotterdam is opgeknapt. Het Tiendplein en Kruisplein hebben een ware metamorfose ondergaan, onder meer door de vestiging van publiekstreckende horecazaken. Ook het gebied rondom het nieuwe Centraal Station wordt steeds aantrekkelijker na de jarenlange bouwwerkzaamheden.

Daarom kan de AWK in 2016 en 2017 worden afgebouwd. De werkzaamheden worden gefaseerd overgedragen aan de ondernemers en pandeigenaren die zich hebben georganiseerd in twee stichtingen voor een bedrijven investeringszone (BIZ): de stichting eigenaren BIZ West-Kruiskade e.o. en de stichting gebruikers BIZ West-Kruiskade e.o. De BIZ neemt het reguliere beheer geleidelijk over van de AWK en zal na de overgangperiode vanaf 2018 geheel zelfstandig opereren. Ook de financiering door de gemeente en Woonstad Rotterdam wordt afgebouwd, evenals de personele inzet in de AWK (in 2016 circa 50% en in 2017 ongeveer 35%).





### **SROI (Social Return On Investment)**

Met onze activiteiten op het gebied van Social Return on Investment (SROI) blijven we dicht bij onze kerntaak: het huisvesten van onze doelgroepen en het bouwen en beheren van (sociale) huurwoningen. Onze SROI projecten bestaan uit het creëren van werkervaringsplaatsen en leer/werkplekken in de eigen organisatie en bij bouwen en onderhoudswerkzaamheden. We richten ons daarbij op Rotterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarbij vallen de rollen van Woonstad Rotterdam als werkgever, opdrachtgever en wijkontwikkelaar samen. Wij verzorgen de eventuele inhoudelijke begeleiding, samenwerkingspartners zijn verantwoordelijk voor activatie en sociale begeleiding.

Sinds 2015 geldt SROI als gunningscriterium bij aanbestedingen met een loonsom van € 250.000 of meer. Aannemers zijn verplicht 4% van de loonsom te besteden aan SROI, wat gemiddeld 1 fte oplevert. Voor kleinere opdrachten is er geen verplichting, maar ook hier kunnen in overleg met de aannemer leer/werkplekken worden gecreëerd in nieuwbouw, renovatie of onderhoudswerkzaamheden. De werkzaamheden zijn regulier of additioneel, zoals het schoonhouden van de bouwplaats of groenonderhoud in de wijk.

In 2015, met name vanaf de zomer, zijn 31 personen uit de doelgroep aan het werk geweest. Zij werkten in totaal 18.790 werkuren, wat ongeveer gelijk staat aan ruim 11 fte. De gerealiseerde gezamenlijke loonsom voor SROI was in 2015 € 313.350, een score van 110% ten opzichte van de gecontracteerde verplichting van € 283.909.

Hier bovenop komen nog de SROI resultaten van huisaannemers en bedrijven die wij inhuren voor het leegruimen van woningen, schilderwerk, renovatie- en onderhoudsprojecten en tuinonderhoud. Zo lopen jongeren stage bij de ondernemersvereniging West-Kruiskade en doen ze werkervaring op in winkels. Of worden er, in samenwerking met een hoveniersbedrijf, tuinen opgeknapt door wijkbewoners die begeleiding nodig hebben om weer in het arbeidsritme te komen.



A photograph of a three-story brick building with a red door and a white door, featuring the word 'VASTGOED' overlaid in large white letters. The building has multiple windows with white frames and a small balcony on the second floor. A house number '940' is visible on the brick wall. The sky is blue with some clouds.

**VASTGOED**

# 4

2015 stond in het teken van de verdere ontwikkeling van ons portefeuillemanagement en de vastgoedsturing. Er werd extra geïnvesteerd in onderhoud en verdere professionalisering van ons onderhoudsbeleid. De nieuwbouwproductie werd flink opgevoerd met de start van 16 projecten.

## Vastgoedsturing en portefeuillemanagement

In 2015 is een wensportefeuille geformuleerd, waarin de gevolgen van de nieuwe Woningwet zijn verwerkt. De complexlabels en complexstrategieën zijn hierop aangepast en voor elk complex is het complexbeheerplan compleet gemaakt. Het sturen op rendement, direct en indirect, wordt hierin meegenomen. De prestaties kunnen hiermee, per complex, worden vergeleken.

## Onderhoud

De kerntaak van Woonstad Rotterdam is de zorg voor kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Vanuit die zorg hebben we in 2015 fors ingezet op het onderhoudsprogramma. Goed onderhouden woningen dragen in belangrijke mate bij aan de tevredenheid van onze klanten en aan de leefbaarheid in buurten en wijken.

Wij monitoren de kwaliteit van onze woningen met conditiemetingen. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam de manier verbeterd waarop het kwaliteitsniveau wordt beschreven. Dankzij het gebruik van objectieve en vergelijkbare normen en kaders voor verschillende productgroepen kan er nog sneller en eenduidiger onderhoud worden uitgevoerd. We onderscheiden planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud en markttechnische ingrepen.

### ONDERHOUDSKOSTEN x € 1 miljoen

	2015	2014
		
planmatig onderhoud	€ 37,8	€ 32,2
niet-planmatig onderhoud	€ 28,3	€ 17,1
markttechnische ingrepen <sup>1</sup>	€ 23,3	€ 18,4
<b>totaal</b>	<b>€ 89,4</b>	<b>€ 67,7</b>

<sup>1</sup> | markttechnisch onderhoud (bijv. funderingen, zwam, asbest) en markttechnische investeringen (om verhuurbaarheid te verhogen en/of exploitatietermijn te verlengen)

In 2015 is aanzienlijk meer geïnvesteerd in onderhoud dan in 2014. De verschillen worden voornamelijk veroorzaakt door de volgende soorten onderhoud:

- **planmatig onderhoud**
  - in 2015 is Stadswonen Rotterdam onderdeel geworden van Woonstad Rotterdam
  - extra energetische maatregelen
  - toename regulier planmatig onderhoud om achterstanden in te halen
- **niet-planmatig onderhoud**
  - in 2015 is Stadswonen Rotterdam onderdeel geworden van Woonstad Rotterdam
- **markttechnische ingrepen**
  - extra duurzaamheidsmaatregelen (zonnepanelen en cv-ketels)
  - extra binnenpakketten
  - extra onderhoud om de verhuurbaarheid te verbeteren (inhaalslag lang leegstaande woningen)

#### Planmatig onderhoud

Woonstad Rotterdam werkt met een driejarig onderhoudsplan om continuïteit over de jaargrens heen mogelijk te maken.

PLANMATIG ONDERHOUD	TOELICHTING	REALISATIE 2015
<b>contractonderhoud</b>	Het onderhouden van cv-installaties, mechanische ventilatie installaties, liften, glasbewassingsinstallaties, rioolontstopping, groenonderhoud aan tuinen en het periodiek vervangen van lampen.	€ 6,0 miljoen
<b>conditiemeting afhankelijk onderhoud</b>	Het onderhoud aan casco, schil en algemene ruimten. In 2015 waren hiermee ruim 16.500 woningen gemoeid, verdeeld over 354 complexen.	€ 20,2 miljoen
<b>conditiemeting onafhankelijk onderhoud</b>	Het vervangen van en cv-installaties en mechanische ventilatie installaties, liften en glasbewassingsinstallaties. In 2015 waren hiermee ruim 23.800 woningen gemoeid, verdeeld over 434 complexen.	€ 9,1 miljoen
<b>funderingsherstel en zwamproblematiek</b>	In 2015 hebben we onze methodiek voor funderingsonderzoek herijkt en hiervoor een protocol opgesteld. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de omvang is van de zwamproblematiek voor ons vastgoed. De benodigde ingrepen hebben we opgenomen in de meerjarenbegroting.	-
<b>energetische maatregelen</b>	Ook zijn er veel energetische maatregelen uitgevoerd, verdeeld over 71 complexen. Hieronder valt onder meer het vervangen van gloeilampen door energiezuinige LED verlichting.	€ 5,8 miljoen



### Niet-planmatig onderhoud

Niet-planmatig onderhoud (NPO) bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud aan de totale portefeuille van Woonstad Rotterdam.

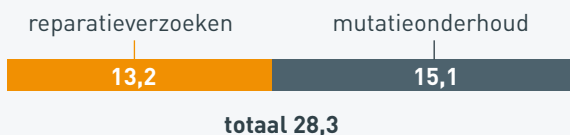
#### Reparatieverzoeken

Bij reparatieverzoeken gaat het om het opheffen van kleine gebreken die het gebruik van de woning of bedrijfsruimte verstoren. De start van het proces begint altijd met een verzoek van een klant. Het toegenomen gebruik van de reparatie-App geeft aan dat onze klanten dergelijke instrumenten waarderen. Woonstad Rotterdam heeft dit dagelijks onderhoud voor een vast bedrag afgekocht en ondergebracht bij vijf contractaannemers. Bij het proces zijn klanttevredenheid, efficiëntie en effectiviteit van groot belang. Wij meten voortdurend de resultaten om onze dienstverlening en die van de contractaannemers te kunnen blijven verbeteren. In 2015 waarderen onze klanten het proces van niet planmatig onderhoud gemiddeld met een 7,0. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2014 (7,2). Kritische punten zijn wachttijden aan de balie en telefoon op piekmomenten en reparaties die niet in één keer kunnen worden uitgevoerd.

#### Mutatieonderhoud

In 2015 zijn de NPO contracten met de vijf contractaannemers uitgebreid met mutatieonderhoud: binnen een zo kort mogelijke tijd het op een vastgesteld kwaliteitsniveau brengen van leegkomende woningen of bedrijfsruimten, zodat deze aansluitend weer kunnen worden verhuurd. Veel voorkomende werkzaamheden bij mutatie zijn het vervangen van badkamers, keukens, toiletten en installaties. Vanaf februari 2015 werkt Woonstad Rotterdam met vaste prijzen voor verschillende mutatiepakketten om het proces verder te optimaliseren en een korte doorlooptijd te realiseren. In 2015 is bij 4.400 woningen of bedrijfsruimten mutatieonderhoud uitgevoerd, waarmee een bedrag van € 16,6 miljoen was gemoeid.

### NIET-PLANMATIG ONDERHOUD 2015 x € 1 miljoen



### Markttechnisch onderhoud

Markttechnisch onderhoud wordt uitgevoerd aan woningen met een slechte technische staat. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van funderingsproblemen, zwam of asbest. Bij woningen die moeilijk te verhuren zijn, maar ook nog niet rijp voor sloop, kan met markttechnische ingrepen de verhuurbaarheid worden verhoogd en/of de exploitatietermijn worden verlengd. Aan markttechnisch onderhoud is in 2015 € 23,3 miljoen uitgegeven.

#### Voorbeeld markttechnisch onderhoud: groot gevelonderhoud Geldersestraat

In november 2015 is aan het wooncomplex aan de Geldersestraat een ingrijpend gevelonderhoudsproject gestart. Als onderdeel van de werkzaamheden wordt ook een asbesthoudende beplating gesaneerd. Tijdens de uitvoering blijft het complex bewoond. Het metselwerk buitenblad van de voorgevel wordt gesloopt en in de spouw wordt een asbesthoudende plaat verwijderd. Ook de kozijnen in de voorgevel worden vervangen. De gevel wordt opnieuw opgebouwd met een buitengevel isolatiesysteem.

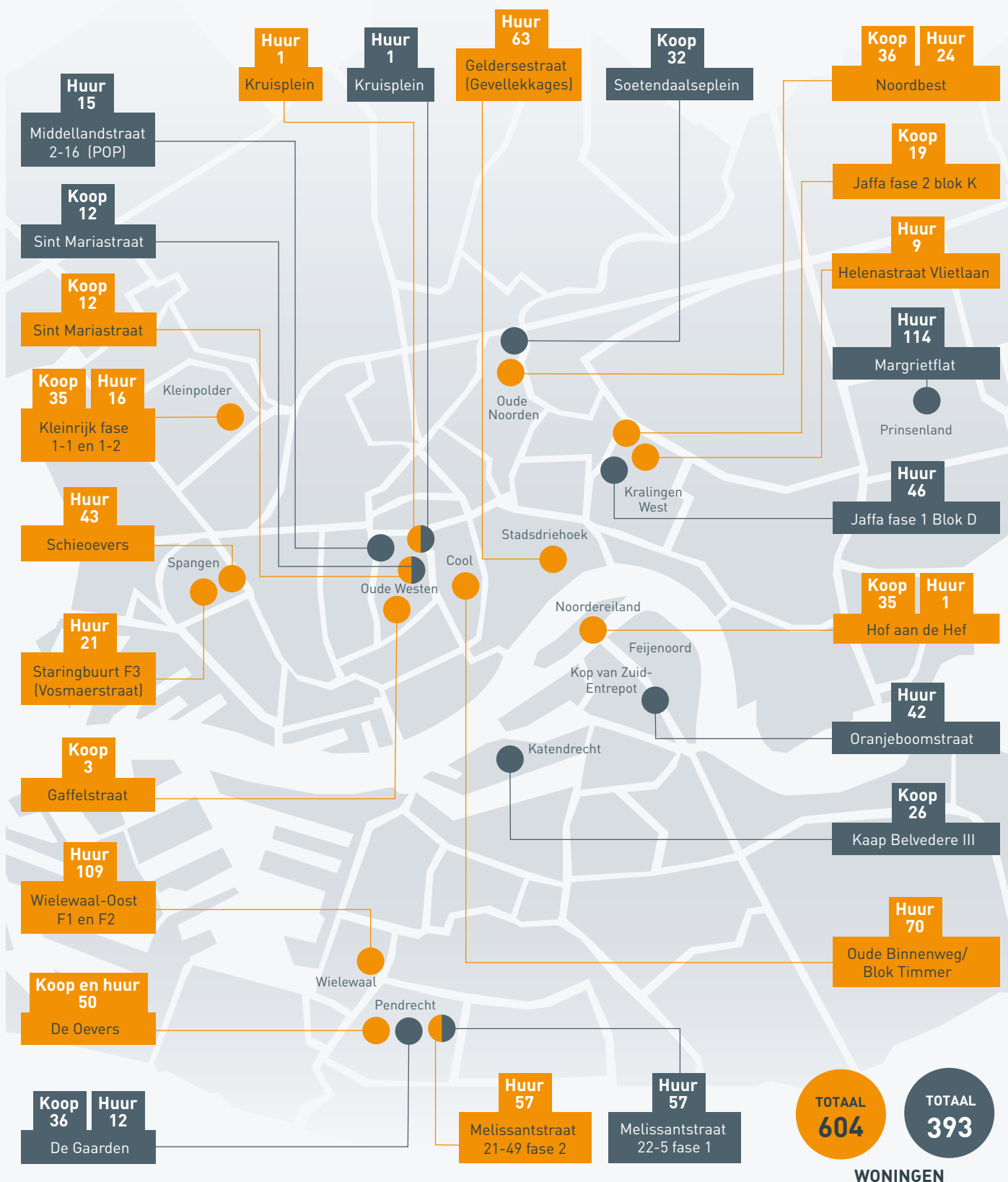


# Investeren in nieuwbouw en transformatie

Woonstad Rotterdam heeft de ambitie om jaarlijks minimaal 1% van de woningvoorraad te vervangen. In 2015 is Woonstad Rotterdam gestart met de bouw van 16 projecten met in totaal 604 woningen: 51% sociale huur, 17% vrije sector huur en 32% koopwoningen. Het aantal opgeleverde woningen bedroeg 393.

## Overzicht projecten 2015

● Gestarte projecten ● Opgeleverde projecten





### **Publieksprijs Rotterdam Architectuurprijs 2015 voor Margrietflat**

Eind 2015 won de gerenoveerde Margrietflat de publieksprijs van de Rotterdam Architectuurprijs 2015. De verkiezing was georganiseerd door AIR, het architectuurcentrum van Rotterdam. Het publiek vindt de Margrietflat een goed voorbeeld voor toekomstbestendige renovatie van naoorlogs vastgoed. Ook is er veel waardering voor de keuze voor behoud en herstel in plaats van sloop. Het appartementencomplex in Prinsenland aan de Bramantestraat te Rotterdam ging flink op de schop. Samen met huurdersvereniging Ons Belang ontwikkelde Woonstad Rotterdam een plan om bewoners meer comfort te bieden door de appartementen uit te breiden. Het aantal woningen in het gebouw liep daardoor terug van 165 naar 114. Ook zijn de balkons vergroot. Volgens het publiek is de renovatie een prachtige uitwerking van een actueel thema. De renovatie van de Nieuwe Margriet maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling rond het Bramanteplein.



### **Melissantstraat & Middelharnisstraat**

In Pendrecht is in 2015 de 1e fase opgeleverd van de transformatie van in totaal 240 appartementen aan de Melissantstraat en Middelharnisstraat. De appartementen zijn verdeeld over vier naoorlogse galerijflats en hebben een herkenbaar karakter, ondanks de seriematige kenmerken. De plattegronden van de appartementen waren verouderd en ook technisch verkeerden de appartementen in slechte staat. De grootschalige aanpak van de buiten- en binnenzijde zorgde voor het behoud van 240 sociale huurwoningen voor Pendrecht. Extra aandacht voor nieuwe verhuringen moet zorgen voor meer binding van de bewoners met de buurt, het complex en de woning. In 2016, 2017 en 2018 realiseert Woonstad Rotterdam de 2e t/m 4e fase.



### **Kleinrijk**

Kleinrijk is een nieuwbouwproject dat bestaat uit 143 vrije sector huurwoningen en koopwoningen in jaren 30 stijl in Rotterdam Overschie. Het project trekt nieuwe klantgroepen naar Overschie en draagt bij aan de transformatie van de wijk.



### **Jaffa**

In april 2015 is blok D opgeleverd van het project De Weg naar Kralingen. Blok D bestaat uit 40 levensloopbestendige sociale huurappartementen. Voorzieningen als brede deuropeningen, ruime badkamers en een oplaadpunt voor scootmobielen zorgen ervoor dat bewoners er tot op hoge leeftijd kunnen wonen. Alle woningen zijn opgeleverd met energielabel A.

### Particuliere voorraad

Woonstad Rotterdam is met alle andere Rotterdamse corporaties van mening dat woningcorporaties niet verantwoordelijk zijn voor de particuliere voorraad: hiervoor zijn de eigenaren van het vastgoed zelf verantwoordelijk. In tweede instantie ziet Woonstad Rotterdam een rol voor de gemeente om op te treden als eigenaren wetten en regels overtreden. In het kader van de aanpak van Rotterdam-Zuid hebben wij onder strikte voorwaarden in 2015 opnieuw in beperkte mate meegewerkt aan verbetering van de particuliere woningvoorraad in Rotterdam.

### VVE-010

VVE-010 is een samenwerking tussen de gemeente, Woonstad Rotterdam en vier Rotterdamse corporaties, met als doel kleine particuliere eigenaren te ondersteunen om hun bezit in VvE-verband te beheren. Woonstad Rotterdam heeft in 2015 een financiële bijdrage van € 150.000 geleverd aan VVE-010 op basis van het bedrijfsplan van VVE-010. Nieuwe prestatieafspraken bepalen of en onder welke voorwaarden een meerjarige deelname mogelijk is binnen de kaders van de Woningwet.









A close-up photograph of a young girl with dark skin and her hair styled in many small braids. She is wearing a light grey t-shirt with a large white bow on the chest. She is smiling broadly, showing her teeth, and holding onto a metal chain with her right hand. The background is a blurred outdoor setting with green grass and a building in the distance.

**DUURZAAMHEID**



# 5

Woonstad Rotterdam is ambitieus als het om duurzaamheid gaat. We verduurzamen ons bezit en onze bedrijfsvoering. We verbeteren de energieprestaties van ons bestaand vastgoed, realiseren energieneutrale nieuwbouw en helpen bewoners bij het verlagen van hun energieverbruik. Zo brengen we een kwalitatief duurzame woningvoorraad tot stand die ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk en betaalbaar is.

## Ambitieuw programma

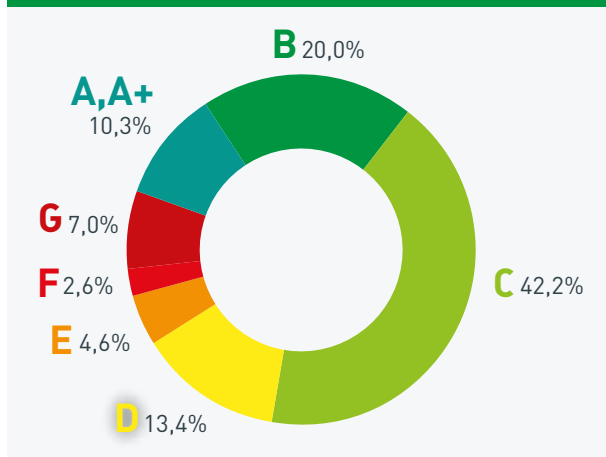
Woonstad Rotterdam heeft deze ambities voor 2015-2025 uitgewerkt in een duurzaamheidsprogramma met een investeringsvolume van € 100 miljoen. In 2015 zijn opnieuw forse stappen gezet bij de verduurzaming van de woningvoorraad. Uitgaande van een nieuwe rekenmethode heeft meer dan 70% van onze woningvoorraad een energie-index van maximaal 1,80.

## Nieuwe rekenmethode: Nader Voorschrift

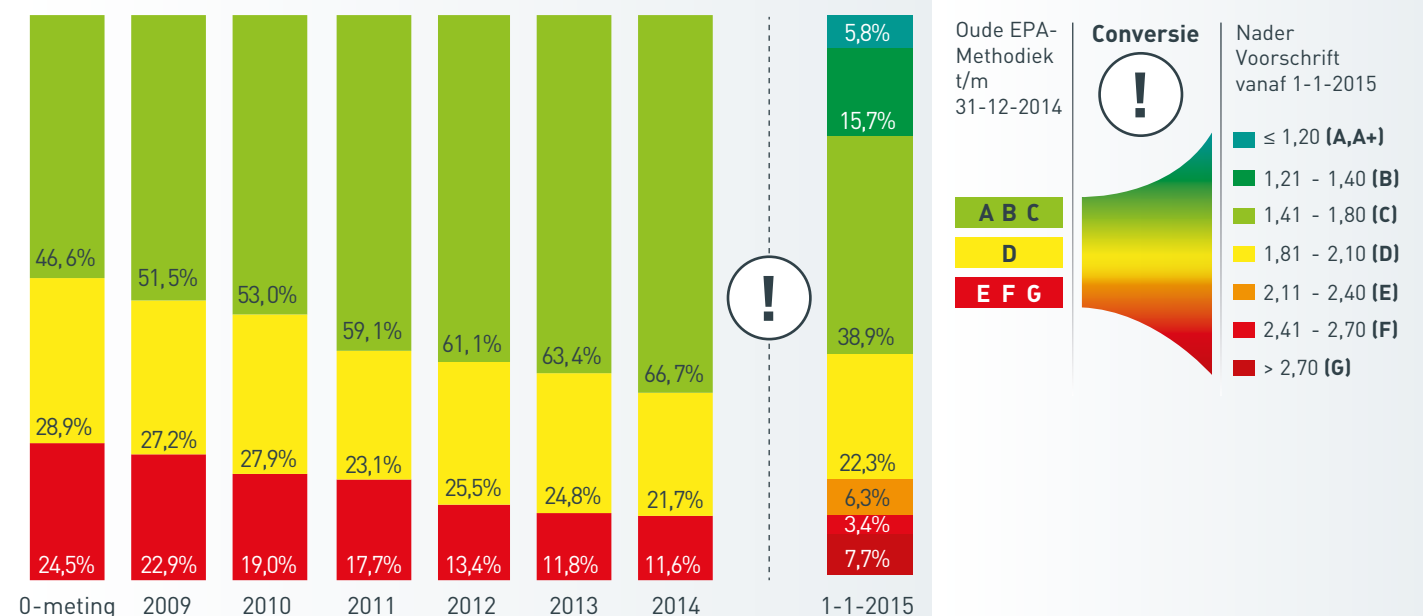
De energie-index is een nieuwe manier om de energetische kwaliteit van woningen te bepalen. De labels A tot en met G zijn vervangen door een Energie Index (EI) in cijfers. Deze nieuwe rekenmethode wordt Nader Voorschrift genoemd en ging in op 1 januari 2015.

Vanwege de nieuwe indeling is niet direct zichtbaar dat Woonstad Rotterdam in 2015 opnieuw forse stappen heeft gezet in het verduurzamen van haar vastgoed. Zo nam het aantal woningen met EFG label af met 1.678 woningen en nam het aantal woningen met ABC label (vergelijkbaar met een EI van maximaal 1,80) toe met 6.014. Daarmee bezit Woonstad Rotterdam in 2015 maar liefst 36.829 woningen met een EI tot 1,80 (voormalig ABC label).

## ENERGIELABEL-MONITOR 2015



## ENERGIELABEL-MONITOR T/M 1-1-2015



### Verbeteren energieprestaties bestaande woningvoorraad

Woonstad Rotterdam heeft ook in 2015 extra geld vrij gemaakt om de Energie Index van onze woningvoorraad te verbeteren. De EI is vooral verbeterd door cv-ketels te vervangen, woningen te isoleren, woningen te renoveren en transformeren en (beperkt) sloop/nieuwbouw.

Het terugdringen van de totale CO<sub>2</sub> uitstoot is een belangrijk onderdeel van het duurzaamheidsprogramma. Aedes heeft namens de corporaties in het Energieakkoord afgesproken dat in 2020 een CO<sub>2</sub>-reductie is behaald van 33% op de woningvoorraad ten opzichte van 2008. In 2015 leverde de plaatsing van zonnepanelen, toepassing van LED-verlichting en aansluiting van huishoudens op het warmtenet een CO<sub>2</sub> reductie op van 3% (doelstelling was 2%).

#### Zonnepanelen

In 2015 deed Woonstad Rotterdam 291 huurders van eengezinswoningen een aanbod om zes zonnepanelen te plaatsen die jaarlijks 1.400 kWh aan elektriciteit opwekken. 210 huurders zijn ingegaan op dat aanbod. Deze huurders krijgen geen huurverhoging of extra servicekosten in rekening gebracht. Na mutatie tellen de zonnepanelen wel mee in de WWS punten. Woonstad Rotterdam wil dat in 2020 circa 1.050 eengezinswoningen zijn voorzien van zonnepanelen.

#### LED-verlichting

In 2015 heeft Woonstad Rotterdam een aanbesteding voorbereid voor grootschalige invoering van LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimten van onze complexen. In de periode 2016-2020 worden 43.000 armaturen geplaatst, waarvan de helft in 2016. De andere helft verloopt gefaseerd. De energiebesparing komt via lagere servicekosten geheel ten goede aan de huurders. Woonstad Rotterdam heeft op haar beurt profijt van de langere levensduur en lagere onderhoudskosten.

#### Restwarmte

Eind 2015 sloten wij een contract met Eneco voor de warmtelevering aan ongeveer 1.000 woningen in Prinsenland. Met dit contract besparen huurders gemiddeld zo'n € 500 op de jaarlijkse energierekening. Woonstad Rotterdam wil dat in 2020 ongeveer 3.000 extra huishoudens zijn aangesloten op het Rotterdamse warmtenet.

### STEP-regeling

Bij het verbeteren van onze energieprestaties is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de Stimuleringsregeling Energie Prestatie Huursector regeling (STEP). Woonstad Rotterdam heeft 31 projecten geselecteerd met een maximale subsidie van € 4,4 miljoen. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam drie STEP-aanvragen gedaan met een omvang van ongeveer € 654.000.

### Nieuwbouw: van duurzaam naar energieneutraal

De Nederlandse woningvoorraad wordt op termijn energieneutraal. Voor bestaande bouw duurt deze transitieperiode langer dan voor nieuwbouw. In nieuwbouw gebeurt dit binnen enkele jaren via aanscherping van het Bouwbesluit. Om ervaring op te doen met energieneutraal bouwen en renoveren, is Woonstad Rotterdam in 2015 een onderzoek begonnen naar zogenaamde Nul Op de Meter (NOM). Een NOM woning is een extreem zuinige woning die evenveel energie opwekt als verbruikt. Uit een in 2015 uitgevoerde portefeuilleanalyse blijkt dat zo'n 5.000 vhe's van Woonstad Rotterdam mogelijk geschikt zijn voor renovatie tot NOM woning.

### Energiebesparing via gedragsbeïnvloeding huurders

Woonstad Rotterdam biedt met een stevig investeringsprogramma voor energiebesparende maatregelen huurders een randvoorwaarde om te besparen op de jaarlijkse uitgaven aan energiekosten. Het energiegedrag van bewoners bepaalt uiteindelijk de werkelijke besparing. In 2015 bood Woonstad Rotterdam op verschillende manieren ondersteuning aan bewoners om bewust om te gaan met energie.

### Samenwerking WoonEnergie

WoonEnergie is opgericht door Aedes en levert energie aan huurders van woningcorporaties. WoonEnergie werkt samen met ongeveer 100 corporaties, heeft ongeveer 70.000 klanten en geeft huurders een top-3 prijsgarantie. WoonEnergie behoort hiermee tot de goedkoopste energieaanbieders. WoonEnergie en Woonstad Rotterdam zijn op 18 februari 2015 een samenwerking voor een jaar aangegaan om bewoners te helpen met het verlagen van de energielasten.

De samenwerking startte met een pilot in het wijkteam Prins Alexander: een energietest gaf huurders inzicht of zij energiezuinig gedrag vertoonden en toonde welke energiebesparingen mogelijk waren. Uit de pilot bleek een gemiddelde besparing mogelijk van € 170 per jaar. Daarnaast kregen deze huurders het aanbod om over te stappen naar WoonEnergie. Na positieve evaluatie van de pilot zijn ook de huurders van zes andere wijkteams benaderd. In 2015 heeft WoonEnergie in totaal 15.495 huurders gesproken, waarvan 4.579 huurders de EnergieTest hebben gedaan. In totaal zijn 3.862 huurders overgestapt naar WoonEnergie. In 2016 worden de huurders in de overige wijkteams benaderd.

**Energiemonitoring: onderzoek naar energiegedrag**  
 In 2015 maakte Woonstad Rotterdam met drie andere Rotterdamse woningcorporaties gebruik van de Europese subsidieregeling ELENA van de Council of Europe Development Bank (CEB). Deze regeling stimuleert verduurzaming van de gebouwde omgeving. Het traject bestaat in Rotterdam uit vier onderzoeken. Woonstad Rotterdam is trekker van het onderzoek naar gedragsbeïnvloeding door innovatieve digitale communicatie. Samen met Rigo en NLE (aanbieder van de besparings-App Anna) start Woonstad Rotterdam in 2016 een onderzoek naar het effect van inzicht in het energieverbruik op het energiegedrag.




### Verduurzamen bedrijfsvoering

Woonstad Rotterdam wil zelf het goede voorbeeld geven door de eigen bedrijfsvoering te verduurzamen. De afgelopen jaren is al veel gedaan en in 2015 hebben we een versnelling ingezet. Met stichting Stimular, specialist in duurzaam ondernemen, is een milieubarometer ontwikkeld waarmee we onze prestaties kunnen meten.

Onze voornaamste inspanningen waren in 2015 gericht op de invoering van Woonstad Werken dat de hoeveelheid kantoorruimte per medewerker beperkt door een efficiënter gebruik van het aantal beschikbare vierkante meters.

In 2015 hebben we in onze kantoren LED verlichting aangebracht. Dat resulteerde in een besparing van gemiddeld 10% op het elektriciteitsverbruik ten opzichte van 2014.

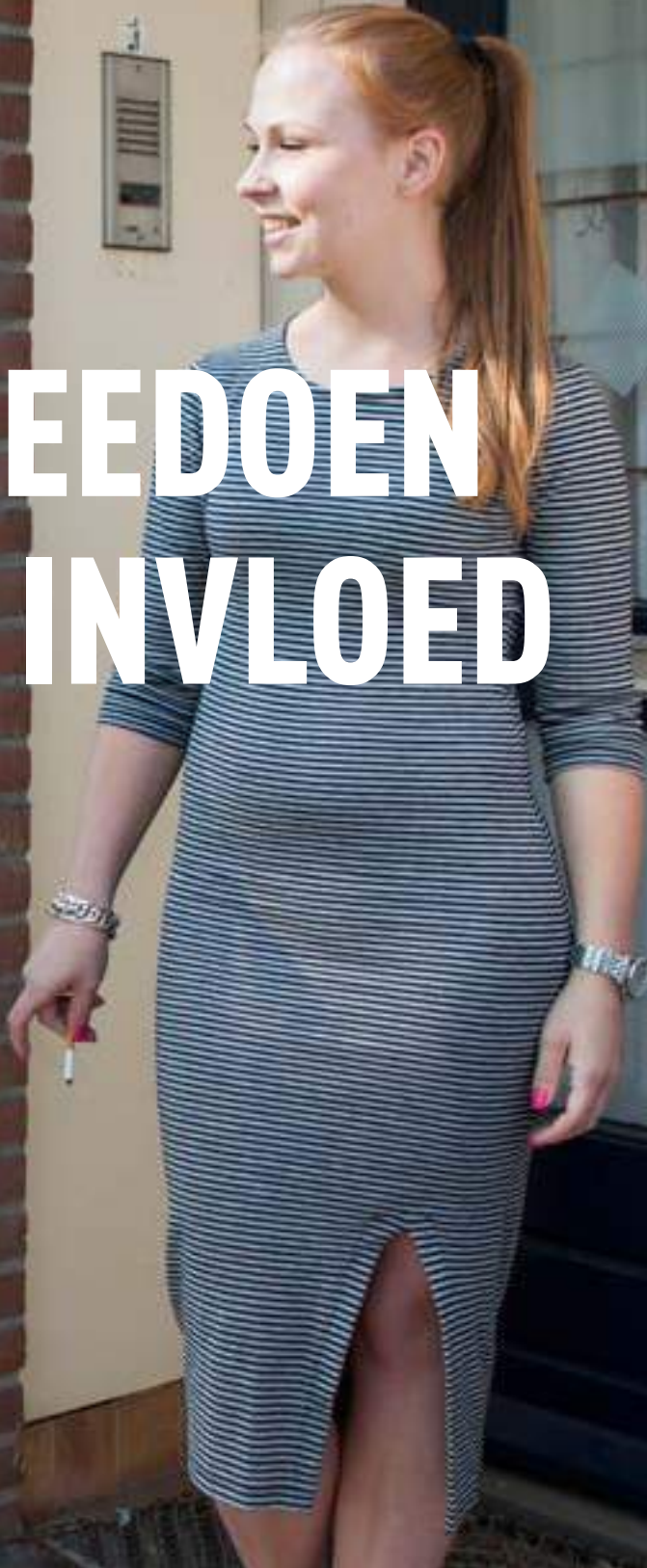
## ELEKTRICITEITSVERBRUIK

	CO <sub>2</sub> uitstoot (ton)			t.o.v. nul-meting 2013		
	2015	2014	2013	2015	2014	2015 t.o.v. 2014
						
Prins Alexanderlaan	198,0	220,0	301,0	34%	27%	10%
Ooltgensplaathof	74,9	73,6	73,5	- 2%	0%	- 2%
Rochussenstraat	250,0	293,0	270,0	7%	- 9%	15%
Westblaak	23,9	24,7	24,7	3%	0%	3%
Portlandstraat	17,1	8,0	14,8	-16%	- 22%	5%
<b>totaal</b>	<b>563,9</b>	<b>629,3</b>	<b>684,0</b>	<b>18%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>



562

# MEEDOEN EN INVLOED





# 6

**Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat iedereen mee kan doen met de samenleving, naar eigen wensen en kunnen. Ook vinden we het belangrijk dat bewoners invloed kunnen uitoefenen op ons beleid.**

**Wij onderscheiden vier sporen bij meedoen en invloed:**

- 1 meedoen met de samenleving**
- 2 meedoen in de wijk**
- 3 invloed op Woonstad Rotterdam**
- 4 mee ontwikkelen van woningen**

## **Meedoen met de samenleving: niet vanzelfsprekend voor iedereen**

Om mee te kunnen doen met de samenleving, is het belangrijk om zelfstandige woonruimte te hebben. Daarom heeft Woonstad Rotterdam zich ook in 2015 weer flink ingezet voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder de sterk gegroeide groep statushouders. Hiertoe is het convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD) ondertekend.

Woonstad Rotterdam wil een proactieve rol aannemen in de wijkteams van de gemeente, in wijken waar we substantieel bezit hebben (meer dan 100 woningen). Woonstad Rotterdam heeft als organisatie die achter de voordeur komt, een signalerende functie bij onder meer sociaal-economische problemen van bewoners. Wij proberen woonoverlast en verwaarlozing te voorkomen met proactieve signalering, slimme registratie en effectieve actie. Met onze netwerkpartners in de wijk spannen we ons in om mensen met problemen te begeleiden naar hulpverlenende instanties.

## **Talentontwikkeling onder jongeren**

Met partners werken we in de wijken aan talentontwikkeling onder jongeren. JINC bijvoorbeeld, is een non-profit organisatie die jongeren uit achterstandswijken op weg helpt naar een goede start op de arbeidsmarkt. Ook werken we samen met Benefits For Kids, een organisatie die jongeren en mentoren uit het bedrijfsleven aan elkaar koppelt.

### Meedoen in de wijk

Op wijk- en complexniveau gaven we in 2015 opnieuw invulling aan het gesprek met bewoners. In wijken waar we met gebiedsontwikkeling aan de slag zijn, hebben we participatietrajecten georganiseerd, zoals in de Wielewaal, Jaffa en Overschie.

### Invloed op eigen woon- en leefomgeving (complex- en buurtniveau)

Bij Woonstad Rotterdam onderscheiden we uiteenlopende vormen van participatie op het niveau van de wijk, de buurt en het complex, van tijdelijke tot meer structurele initiatieven, geografische georiënteerd of juist meer thematisch van opzet. Hiermee wordt aangesloten op het DNA van de wijk en de wensen van bewoners in bepaalde gebieden. In 2015 evalueerde Woonstad Rotterdam samen met de Klantenraad de participatie op buurt- en complexniveau. De verbeter- en aandachtspunten die hieruit naar voren kwamen, worden begin 2016 geïmplementeerd.

### Wensen en mogelijkheden bewoners

Met de inwerkingtreding van de Woningwet is het werkveld van corporaties opnieuw gedefinieerd. Hiermee zijn de spelregels voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven veranderd. In 2015 hebben we ons participatiebeleid herijkt. Het doorontwikkelen van participatie op wijkniveau was daarbij een belangrijk speerpunt.



### Voorbeelden van participatie op wijkniveau

#### Pendrecht Universiteit: waar bewoners professor zijn

In het voorjaar van 2015 vond op initiatief van Woonstad Rotterdam en Vitaal Pendrecht de Pendrecht Conferentie plaats. Centraal stond de vraag of Pendrecht af is. Het congres met sprekers vanuit de praktijk, de universitaire wereld en het bedrijfsleven werd goed bezocht door politiek, professionals, direct betrokkenen en uiteraard bewoners. Aan de conferentie gingen rondleidingen door de wijk vooraf met als focus de Tuin op het Zuiden.

#### Kinderfaculteit Pendrecht: naschoolse activiteiten

Naschoolse activiteiten zijn meestal een zaak van kinderopvang, scholen en welzijnsorganisaties. Niet in Pendrecht: daar waren het in de eerste plaats bewoners zelf die vonden dat de wijk een jeugdvoorziening nodig had. De Kinderfaculteit is een programma dat voor alle 1.093 Pendrechtse kinderen tussen de 4 en 12 jaar beschikbaar is. Kinderen die meedoen leren beter, worden sociaal vaardiger en worden uiteindelijk sterke burgers. De Kinderfaculteit is een uitzonderlijk programma, mede door de wetenschappelijke ondersteuning van de VU Amsterdam. De organisatie ligt bij Vitaal Pendrecht, De Verre Bergen ondersteunt het programma financieel.

#### Wijkcafé NCW

Bewoners van Nieuw Crooswijk bleken sterk behoefte te hebben aan een toegankelijk, modern café, waarin naast een goede kop koffie en een broodje ook ruimte is voor ontmoeting, creativiteit, kunst en cultuur in de wijk. Woonstad Rotterdam heeft in 2015 drie jonge ondernemers ondersteund bij het tot stand brengen van Café Croos. Vanaf de opening in 2016 is het cafe direct een doorslaand succes.



Toekomstige bewoners bepalen mede hoe de woningen eruit komen te zien.



De toekomstige bewoners van het project Gaffelstraat dat zij in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bouwen.

### **Kompas Bewonersinitiatieven**

Bewonersinitiatieven die passen binnen de nieuwe Woningwet en aansluiten op onze strategische doelen, kunnen we concreet faciliteren en ondersteunen. Om initiatieven beargumenteerd al dan niet te steunen, ontwikkelde Woonstad Rotterdam eind 2015 een afwegingskader bewonersinitiatieven (Kompas). Met dit instrument worden verzoeken aan Woonstad Rotterdam om bij te dragen aan bewonersinitiatieven, op uniforme wijze beoordeeld. Naast een beoordelingskader is het instrument nadrukkelijk de start voor een gesprek met een initiatiefnemer om het initiatief verder te ontwikkelen, zodat het een positieve bijdrage levert aan de woonomgeving. Het Kompas wordt in het eerste kwartaal van 2016 geïmplementeerd.

### **Invloed op Woonstad Rotterdam**

Participatie van en met bewoners is bij Woonstad Rotterdam op vele manieren zichtbaar. Op bedrijfsniveau is de Klantenraad actief. De samenwerking tussen Woonstad Rotterdam en de Klantenraad is geëvalueerd en verder geprofessionaliseerd. In co-creatie was de Klantenraad in 2015 onder meer betrokken bij de standpuntbepaling van Woonstad Rotterdam op betaalbaarheid en de totstandkoming van het Jaarplan 2016. De Klantenraad legt elders in dit jaarverslag zelf verantwoording af over 2015. Met de huurders van Stadswonen Rotterdam wordt overlegd via de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (zie hoofdstuk 8).

### **Mee ontwikkelen met Woonstad Rotterdam**

Woonstad Rotterdam heeft goede ervaringen met co-creatie van nieuwbouw. De eerste fase van De Weg naar Kralingen is zeer succesvol verkocht. Daarnaast ontstond gedurende het ontwikkelproces een community onder toekomstige bewoners. In 2015 blijven we ontwikkelen in co-creatie, in principe bij al onze nieuwbouw- en transformatieprojecten.

Co-creatie van nieuwe projecten kan bij ons op verschillende niveaus. Afhankelijk van de prijs van een woning kan een toekomstige bewoner meebepalen hoe een woning en de woonomgeving eruit zien. Gaat het om duurdere koopwoningen, dan geven we bewoners vanaf de start van een project zichtbaar invloed op woonontwerp en woonomgeving. De Weg naar Kralingen is hiervan een goed voorbeeld. Gaat het om goedkope woningen, dan hebben bewoners minder vergaande mogelijkheden tot wijzigingen. Ook onze huurprojecten willen we veel meer met (potentiële) huurders doorontwikkelen.



A photograph of a man and a woman standing in front of a multi-story brick apartment building. The man is on the left, wearing a blue and grey jacket. The woman is on the right, wearing a black jacket and a striped scarf. A bicycle is parked on the sidewalk between them. The word "ORGANISATIE" is overlaid in large white letters across the center of the image.

# ORGANISATIE



# 7

**Woonstad Rotterdam wil ook in de toekomst een leidende rol spelen in de huisvesting van Rotterdammers met een bescheiden portemonnee. Talentvolle medewerkers en professionele systemen zijn hierbij van doorslaggevend belang. We willen een topwerkgever zijn waar medewerkers zich ontwikkelen. We investeren in het aantrekken van talent en we bieden goede werkvoorwaarden. Tegelijk zien we dat ICT in onze organisatie steeds belangrijker wordt. Daarom is in 2015 fors geïnvesteerd in verdere digitalisering van onze werkprocessen en verbetering van onze systemen.**

## **Aanpassing topstructuur**

In het afgelopen jaar heeft Woonstad Rotterdam de organisatiestructuur tegen het licht gehouden. We hebben de geografische indeling van onze organisatie in drie regio's losgelaten. Vanaf 1 januari 2016 is Woonstad Rotterdam procesgestuurd ingericht, waardoor er meer eenduidigheid ontstaat in werkwijzen en processen. Een intensief voorbereidingstraject ging aan de wijziging van de topstructuur vooraf, waarbij taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden tegen het licht zijn gehouden en zijn ingericht naar processen. Hiermee is de organisatie beter voorbereid op de gevolgen van de nieuwe Woningwet en de nieuwe indeling van de gemeentelijke organisatie van Rotterdam. De aanpassing van de organisatiestructuur is gerealiseerd in nauwe samenwerking met de Ondernemingsraad.

## **HR-strategie**

Het strategisch HR-beleid is in 2015 opgesteld voor de periode 2016-2018. Richtinggevende thema's als duurzaam presteren, flexibele organisatie en leiderschap zijn in dit beleid verder uitgewerkt voor de komende jaren. Via onder meer trainingen, workshops en een test Management Drives investeerden we in onze medewerkers door hen te helpen bij de verdere ontwikkeling van kennis, resultaten en competenties.

## **Woonstad Werken**

Woonstad Werken is onze vertaling van Het Nieuwe Werken. Na de positieve evaluatie over de pilot in het regiokantoor Zuid is Woonstad Werken eind 2015 uitgerold over de gehele organisatie. Hierin zijn alle relevante aspecten betrokken: huisvesting en werkomgeving en ICT toepassingen. Ook is er aandacht voor de wijze waarop medewerkers en management resultaatgericht samenwerken.

## Formatie


Eind 2015 was de kernformatie van Woonstad Rotterdam 454,7 fte. De werkelijke bezetting was 453,8 fte (exclusief Stadswonen Rotterdam). Hiermee is de formatiedoelstelling gerealiseerd.

Na de overname van Stadswonen zijn 38 medewerkers (34,9 fte) overgekomen naar Woonstad Rotterdam. Een zorgvuldig proces heeft gezorgd voor een soepele overgang van de medewerkers van Vestia naar Woonstad Rotterdam.

In totaal bestond de formatie eind 2015 uit 488,7 fte.

## Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2015 bedraagt 5,5% en ligt hiermee boven de interne norm van 5%. Dit wordt veroorzaakt door veel langdurig (voornamelijk niet werkgerelateerd) ziekteverzuim. Om het langdurig ziekteverzuim te reduceren, is een interventieprogramma ontwikkeld. De eerste effecten moeten in 2016 zichtbaar worden.



ZIEKTEVERZUIM		
	2015	2014
kort verzuim	0,9%	1,2%
middellang verzuim	1,2%	1,2%
lang verzuim	2,6%	3,6%
extra lang verzuim	0,8%	-
<b>totaal</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,0%</b>

## Processen & systemen

De rol van ICT in het continu verbeteren van onze processen, bedrijfsvoering en communicatie met klanten wordt steeds groter. Belangrijke projecten in 2015 waren:

- **Continu Verbeteren**

Woonstad Rotterdam ziet voortdurend kans om de eigen organisatie verder te verbeteren. Organisatieontwikkeling gaat in onze optiek verder dan procesoptimalisatie, met name houding en gedrag van medewerkers is van doorslaggevend belang. Het programma Continu Verbeteren is succesvol voortgezet, waarbij vele verbeterinitiatieven van medewerkers volgens LEAN methodiek zijn uitgewerkt tot concrete aanpassingen in aanpak en werkprocessen. Het steeds samen werken aan verbeteringen behoort inmiddels tot de normale gang van zaken bij Woonstad Rotterdam.

- **Management Informatiesysteem**

Nadat in 2014 de basis is gelegd voor een professioneel Management Informatiesysteem (MIS) is het MIS vorig jaar verder doorontwikkeld. Sturingsinformatie en procesinformatie zijn inmiddels beschikbaar op de werkvloer. De informatie biedt de wijkteams goede ondersteuning bij de efficiënte uitvoering van de primaire processen.

- **Digitale dienstverlening**

In toenemende mate willen klanten ons bereiken op momenten die hen goed uitkomt, ze willen niet afhankelijk zijn van openingstijden van onze balies of de afdeling Klantcontacten. Om een 24/7 dienstverlening mogelijk te maken, investeert Woonstad Rotterdam in een multi-channel strategie, zodat wij onze klanten ook online van dienst kunnen zijn. In 2015 lanceerde Woonstad Rotterdam op de website een modernisering van de persoonlijke pagina MijnWoonstad.nl. Klanten kunnen hier vrijwel alle zaken regelen, van betalen via iDEAL tot het opzeggen van de huur. Inmiddels maken enkele duizenden huurders actief gebruik van MijnWoonstad.nl.





A photograph of a multi-story brick apartment building in Rotterdam. The building features a mix of red brick and light-colored panels. A woman in a blue top is leaning out of an open window on the ground floor, smiling. Above her, a balcony with a metal railing is visible. In the foreground, the backs of two women are visible as they look towards the building. One woman is wearing a grey tank top and pink shorts, and the other is wearing a white tank top and a watch. An orange bicycle is parked in the lower right corner. The sky is bright and clear.

# STADSWONEN ROTTERDAM



# 8

**Sinds 30 april 2015 is Stadswonen Rotterdam onderdeel van Woonstad Rotterdam. Met de overname van de jongeren- en studentenhuisvester van Vestia wisselden ruim 7.000 verhuureenheden van eigenaar. Stadswonen Rotterdam versterkt de propositie van Woonstad Rotterdam: bij Stadswonen Rotterdam kunnen studenten en jongeren terecht voor huisvesting, waarna zij kunnen doorgroeien binnen het bezit van Woonstad Rotterdam. Studenten en hoger opgeleiden zijn voor Rotterdam belangrijke doelgroepen. Zij moeten prettig kunnen wonen, zodat ze na hun studie in Rotterdam willen blijven.**

In 2015 zijn medewerkers, middelen en systemen van Stadswonen overgenomen door Woonstad Rotterdam. De overgang naar en aansluiting bij de organisatie verliep soepel. Tijdens de verhuizing lag de nadruk op de continuïteit van de dagelijkse gang van zaken. Tegelijk zijn een aantal prioriteiten voor 2015 opgesteld en gerealiseerd: de implementatie van een nieuwe huisstijl voor Stadswonen Rotterdam en het verlagen van de leegstand.

## Organisatie en systemen

Met de overname zijn 38 medewerkers (34,9 fte) van Vestia overgekomen naar Woonstad Rotterdam en de eigen systemen van Stadswonen verhuisden mee. Na de zomerpiek in verhuur is in het derde kwartaal van 2015 een migratietraject gestart om over te stappen op het primaire systeem van Woonstad Rotterdam. Naar verwachting wordt het migratietraject begin 2016 afgerond. Stadswonen Rotterdam is een apart bedrijfsonderdeel van Woonstad Rotterdam. De directeur rapporteert aan de voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam en is lid van MT Woonstad.

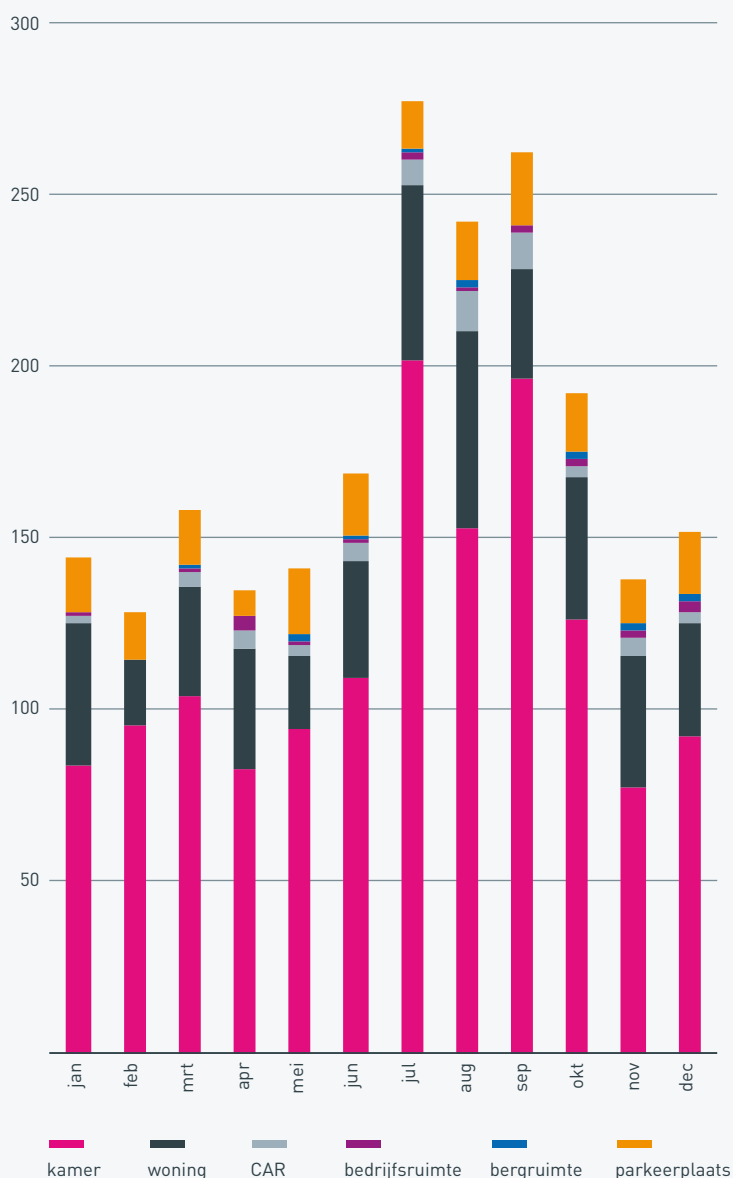
## Verhuur en dienstverlening

Met ruim 60.000 studenten is Rotterdam de derde studentenstad van Nederland. Bijna de helft van deze studenten is uitwonend. In 2015 heeft Stadswonen Rotterdam over het gehele jaar 2.142 verhuringen uitgevoerd. De mutatiegraad van de woongelegenheden bedroeg ruim 30%. De leegstand van woongelegenheden is in de periode van mei t/m december met 56% gedaald.

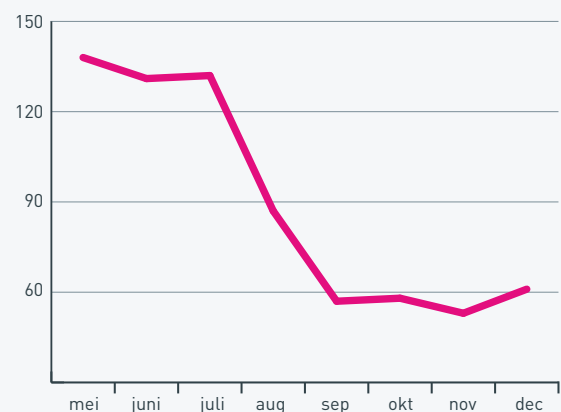
### Leenstelsel

Het leenstelsel dat in 2015 is ingevoerd, is door studentenhuysvesters met aandacht gevolgd. Vooraf was onbekend welke invloed het stelsel zou hebben op de vraag naar studentenhuysvesting. Vooral nog is niets gebleken van een afnemende vraag naar woonruimte. Zo hebben de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam in 2015 meer nieuwe studenten verwelkomd dan de jaren ervoor. Stadswonen Rotterdam blijft de ontwikkelingen aandachtig volgen.

### VERHURINGEN 2015



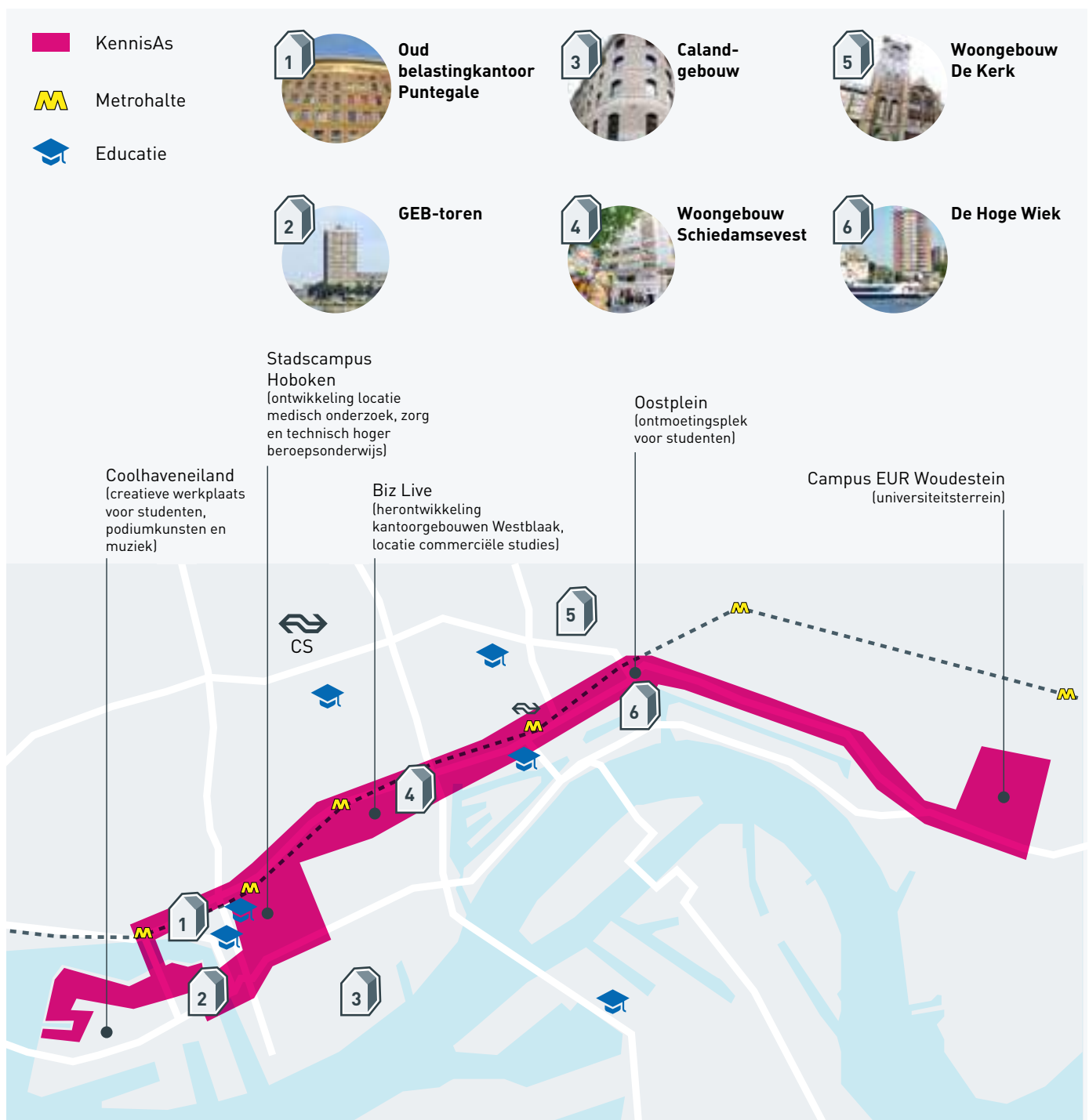
### FRICTIELEEGSTAND WOONGELEGENHEDEN



# Vastgoed en portefeuille

## KennisAs

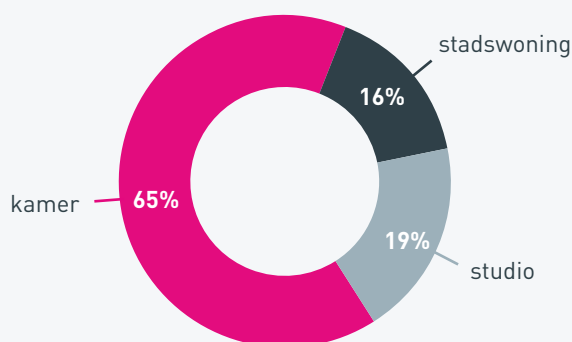
Uniek in Rotterdam is de ligging van de kennisinstellingen en onze huisvesting voor studenten aan de zogenoemde KennisAs. Deze loopt door het hart van de stad en volgt de Oost/West metrolijn. De KennisAs bestaat uit een vijftal 'stadsmagneten' die zich van elkaar onderscheiden op het gebied van specifieke woonidentiteiten, (onderwijs)voorzieningen, faciliteiten en bedrijvigheid. Alle stadsmagneten zijn goed bereikbaar. Voor zowel studenten als kenniswerkers is de KennisAs een herkenbaar gebied, waar zij elkaar ontmoeten en inspireren.





### Vastgoedportefeuille

De portefeuille van Stadswonen Rotterdam bestaat uit 96 wooncomplexen met 7.000 verhuureenheden. De complexen zijn met name geconcentreerd rondom de KennisAs in Rotterdam (Kralingen en Centrum) en tellen 6.000 woongelegenheden. Deze woongelegenheden bestaan uit een kleine 4.000 onzelfstandige kamers en ruim 2.000 zelfstandige studio's en appartementen. Hiertoe behoort een aantal grote complexen die opvallen in de stad en goed bekend staan onder jongeren en studenten. De overige 1.000 verhuurbare eenheden betreffen onder meer parkeerplaatsen.



	kamer	studio	stadswoning
aantal	3.917	1.166	986
oppervlakte (gem.)	20m <sup>2</sup>	31m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>
netto huur (gem.)	€ 265	€ 346	€ 522
servicekosten (gem.)	€ 137	€ 137	€ 140

### Planmatig onderhoud

In 2015 heeft Stadswonen Rotterdam ruim € 3 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Door te profiteren van de inkoopkracht van Woonstad Rotterdam heeft Stadswonen Rotterdam al direct na de overname forse besparingen gerealiseerd.

## Meedoen en invloed

Stadswonen Rotterdam kent een vergaande vorm van samenwerking met haar huurders in een unieke beheerstructuur.

### Stichting Huurdersbelang Stadswonen

In het kader van het BBSH en de Wet op het Overleg Huurder/Verhuurder is Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) gesprekspartner van Stadswonen Rotterdam en tevens de hoogste huurdersvertegenwoordiging. In 2015 hebben SHS en Stadswonen Rotterdam vijf keer formeel overlegd over onder meer: huurdersenquête kabel-tv, upgrade KennisGlas, beleidsplan/begroting SHS, jaarplan Stadswonen Rotterdam, huisvesting statushouders, passend toewijzen en de wet BAG. Hoogtepunt was het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen in augustus 2015. Hierin is afgesproken over welke onderwerpen en op welke wijze SHS door Stadswonen Rotterdam wordt geïnformeerd en gevraagd wordt om advies of instemming.

### Wooncommissies

Wooncommissies vloeien voort uit zelfstandige verenigingen die veelal zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Een wooncommissie is binnen een wooncomplex met meer dan 29 woningen actief namens de bewoners en heeft de volgende taken: sociaal beheer (bewaken leef- en studieklimaat), technisch beheer (behandelen/afhandelen klachtenonderhoud), financieel beheer (beheren van fondsen en vaststellen servicekosten, samen met Stadswonen Rotterdam) en verhuur (inzet om nieuwe huurders voor te – laten – dragen).

Een wooncommissie wordt geleid door het dagelijks bestuur, dat bestaat uit een penningmeester, een beheerder en soms ook een assistent-beheerder. Deze leden zijn cruciaal voor Stadswonen Rotterdam: zij zorgen mede voor een goed woon- en leefklimaat in het complex. De beheerders fungeren als intermediair tussen de bewoners en Stadswonen Rotterdam en tegelijkertijd vervullen zij een belangrijke signaleringsrol. Daarom overlegt Stadswonen Rotterdam veel met de beheerders van de diverse wooncomplexen.

Elke wooncommissie maakt een eigen jaarverslag dat wordt besproken en goedgekeurd in de bewonersvergadering (vergelijkbaar met een algemene ledenvergadering, waarin individuele

huurders van zich kunnen laten horen). Daarna bespreken de wooncommissies het jaarverslag met Stadswonen Rotterdam die vervolgens de jaarlijkse fondsen en/of bijdragen ter beschikking stelt.

In totaal zijn er 34 wooncommissies die Stadswonen Rotterdam actief ondersteunt. In 2015 organiseerden we onder meer trainingen in het kader van brandveiligheid, een Dagelijks Bestuur Dag, een thema-avond en verschillende voorlichtingsavonden, ook zijn er diverse nieuwsbrieven gemaakt.

### **Bewonerscommissie**

Wanneer wooncomplexen buiten de beheerstructuur vallen, is er op complexniveau toch een bewonersvertegenwoordiging: de bewonerscommissie. Stadswonen Rotterdam ondersteunt deze commissies door het geven van informatie, het helpen bij de communicatie en met een periodieke financiële bijdrage. In totaal zijn er drie erkende bewonerscommissies.

### **Klachten- en Geschillencommissie**

Sinds 1993 heeft Stadswonen Rotterdam een Klachten- en Geschillencommissie. Huurders kunnen hier een klacht indienen over het (niet) handelen door Stadswonen Rotterdam (of anderen die voor Stadswonen Rotterdam werken). Ook klachten over de wooncommissie kunnen huurders voorleggen aan de commissie. In 2015 zijn er geen klachten of geschillen ingediend bij de Klachten- en Geschillencommissie.

### **Externe stakeholders**

#### **Onderwijsinstellingen**

De Rotterdamse onderwijsinstellingen zijn belangrijke stakeholders voor Stadswonen Rotterdam. Omdat in het afgelopen jaar de focus vooral intern gericht was, op verbetering van de primaire processen, worden in 2016 de banden met de onderwijsinstellingen aangetrokken en de strategische positionering van Stadswonen Rotterdam in de stad uitgewerkt.

### **Gemeente**

In 2015 is er met de gemeente gesproken over welke rol (wellicht) voor Stadswonen Rotterdam is weggelegd als huisvester van de young potentials in Rotterdam. Dit gebeurde in het kader van de concept Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam.



## **Financiën**

Het verslagjaar 2015 van Stadswonen Rotterdam loopt van 30 april t/m 31 december. Het resultaat van Stadswonen Rotterdam is integraal opgenomen in de winst-en-verliesrekening van Woonstad Rotterdam. Het resultaat en de operationele kasstroom zijn positief.

Voorafgaand aan de overname heeft Woonstad Rotterdam een businesscase opgesteld. Ook ten opzichte van deze businesscase zijn de resultaten positief. Redenen hiervoor zijn onder andere de lagere beheerlasten, de lagere leegstand en lagere rente dan hetgeen in de businesscase was opgenomen. Dit maakt het mogelijk om in 2016 extra te investeren in noodzakelijk onderhoud. Verder worden diverse ontwikkelmogelijkheden voor studentenhuisvesting bestudeerd.

## **Governance**

Stadswonen Rotterdam valt volledig binnen de governancestructuur van Woonstad Rotterdam. De Interne Audit Dienst van Woonstad Rotterdam heeft in 2015 twee audits uitgevoerd bij Stadswonen Rotterdam.



A close-up photograph of a circular graphic on asphalt, composed of six colored segments: orange, blue, green, red, yellow, and orange. Each segment contains a white number. The numbers are 14, 15, 16, 17, 18, and 19, arranged in a clockwise sequence starting from the top-left. The word 'FINANCIËN' is overlaid in white, bold, sans-serif capital letters across the center of the graphic.

# FINANCIËN

14

15

16

17

18

19



# 9

**Woonstad Rotterdam is een kostenbewuste maatschappelijke onderneming die, binnen de randvoorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Wonen (Aw), de maximale potentie om te investeren in de woningvoorraad benut. Woonstad Rotterdam is financieel gezond en wil dat ook blijven. Alleen door haar financiële gezondheid voorop te stellen, kan Woonstad Rotterdam haar maatschappelijke opgave in de toekomst blijven vervullen.**

Binnen de beschikbare mogelijkheden investeert Woonstad Rotterdam maximaal. De lange continuïteitshorizon wordt gewaarborgd door een goede balans te houden tussen schuld en eigen vermogen, een stabiel en efficiënt exploitatiebeleid te voeren en doelgericht en risicomijdend te investeren. Woonstad Rotterdam opereert hierbij 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 jaarplan/begroting
- vastgestelde waarderingsgrondslagen van Woonstad Rotterdam
- vastgesteld investeringsstatuut
- vastgesteld treasury- en beleggingsstatuut
- het control raamwerk helpt Woonstad Rotterdam bij het signaleren van kansen en risico's, het adviseren hierover en het borgen van continu verbeteren

Volledig in lijn met de koers die Woonstad Rotterdam vaart ten aanzien van vastgoedsturing (het marktwaarde denken) is onze materiële vaste activa in exploitatie gewaardeerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Het marktwaarde denken is volledig geïntegreerd in onze bedrijfsvoering. Bij investeringen hanteert Woonstad Rotterdam als uitgangspunt een minimaal rendement (IRR) van 4,5% op sociale huurwoningen en 6% op investeringen in vrije sector huurwoningen. In 2015 heeft Woonstad Rotterdam als voortrekker in de sector de direct rendementsmodule ingericht, met de bedoeling om vanaf 2016 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 / Autoriteit Wonen
- nieuwe Woningwet

## Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645

Woonstad Rotterdam stelt de jaarrekening 2015 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 marktwaarde in verhuurde staat. Dit waarderingsprincipe vraagt om een controleerbare, modelmatige uitwerking die gebaseerd is op gevalideerde marktgegevens (externe taxateurs). Deze uitwerking hanteert Woonstad vanaf het boekjaar 2012. Vanaf 2012 classificeert Woonstad Rotterdam activa als vastgoedbelegging (RJ 213). Volgens RJ 213 worden vastgoedbeleggingen naar marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd. De motivatie hiervoor is opgenomen in de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening 2015.

Deze wijze van waarden helpt bij het verkrijgen van een goed inzicht in de kosten van het maatschappelijke rendement én onze dialoog met onze interne en externe stakeholders over het aanwenden van onze middelen. In deze context heeft Woonstad Rotterdam zich de afgelopen jaren nadrukkelijk beziggehouden met de doorontwikkeling van de financiële beleidskaders.

## Normstellingen

Woonstad Rotterdam voldoet aan het financiële normenkader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Onze bedrijfsvoering is gericht op het in stand te houden hiervan. Woonstad Rotterdam streeft naar optimale benutting van onze investeringsruimte om onze strategische doelstellingen te halen en zo onze prestatieafspraken met de gemeente na te komen. Het normenkader van de Aw en het WSW is hierbij kaderstellend. Het WSW (en in het verlengde, de Aw) hanteert vijf ratio's als sturende normstelling die worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en prognose (5 jaar dPi). Daarmee worden onze 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 hanteerde de Aw in 2015 nog een minimum solvabiliteitsnorm op basis van de bedrijfswaarde. In de normstelling worden twee risico-opslagen meegenomen voor de operationele risico's en de marktrisico's.

De risicobeoordeling die voor de recent gepubliceerde CiP 2015 is gebruikt door de Aw, sluit aan bij de methodiek die het voormalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting in voorgaande jaren heeft gebruikt. Op basis van onze meerjarenbegroting schat de Aw onze risico's in. Dit leidt tot een risicoscore op de onderwerpen markt, economie en interne beheersing. De risico's voor Woonstad Rotterdam worden op deze aandachtgebieden lager ingeschat dan de risico's van de referentiecorporaties.

Woonstad Rotterdam stuurt actief op de ratio's. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenario-analyses. De ratio's op basis van de jaarrekening 2015 zijn:

FINANCIËLE RATIO'S 2015					
	ICR	DSCR	Loan to Value	solvabiliteit	dekkingsratio
Woonstad Rotterdam	1,8	1,3	61%	28%	28%
norm WSW	1,4	1,0	75%	20%	50%
score	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW
- DSCR: Debt Service Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie
- solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van waardering vastgoed in exploitatie tegen bedrijfswaarde
- dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB/niet-DAEB)





# Financiële resultaten

## Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de genoemde financiële kaders. Woonstad Rotterdam voldoet ook in 2015 aan de kredietwaardigheidsnorm van het WSW en heeft een positief oordeel van de Aw ontvangen. De Aw geeft in haar oordeelsbrief 2015 aan dat zij geen aanleiding heeft tot het doen van interventies.

Dankzij de gekozen vastgoedwaardering geeft onze jaarrekening inzicht in het vermogen op basis van actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat). De marktwaarde in verhuurde staat van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2015 € 3,6 miljard (2014: € 3,3 miljard). De toename wordt met name veroorzaakt door de acquisitie van Stadswonen Rotterdam.

In de afgelopen jaren tot en met 2015 verkocht Woonstad Rotterdam in totaal 6.452 woningen met een terugkoopverplichting. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2015 € 0,8 miljard (2014: € 0,8 miljard).

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen actuele waarde bedraagt ultimo 2015 € 2,1 miljard (2014: € 2,0 miljard). De solvabiliteit bedraagt hiermee 46% in 2015 (2014: 48%). De lichte daling van 2% wordt veroorzaakt door de balansverlenging als gevolg van de overname van het vastgoed van Stadswonen Rotterdam in 2015.

Een toegelaten instelling als Woonstad Rotterdam is vooral een maatschappelijk investeerder. De beleidskeuzes die hieruit voortkomen, beïnvloeden de omvang van de zogenaamde opportunity costs. Opportunity costs betreffen het deel van de marktwaarde dat niet gerealiseerd gaat worden als gevolg van de financieel niet optimale, maar maatschappelijke wenselijke investeringen. De bedrijfswaarde geeft inzicht in deze gecorrigeerde marktwaarde.

De bedrijfswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2015 € 2,5 miljard (ultimo 2014: € 2,2 miljard). De lichte stijging ten opzichte van 2014 wordt met name veroorzaakt door de opgeleverde nieuwbouwwoningen 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, bedraagt 15 jaar.

## Jaarresultaat 2015

Het onderliggende jaarresultaat 2015 bedraagt € 49 miljoen (2014: € 103 miljoen). Een deel van dit resultaat (€ 14 miljoen) is non cash en bestaat uit de niet gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling van het bezit in exploitatie.

Ten opzichte van 2014 is het jaarresultaat € 54 miljoen lager. Dit wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door de 'non cash' post 'belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening'. In 2014 vloeide de bate ad € 44 miljoen voort uit het, voor het eerst, vormen van de actieve belastinglatentie VpB. In 2015 is op basis van de nieuwe (fiscale) meerjarenbegroting de latentie met € 6 miljoen afgenomen. Per saldo een mutatie in het resultaat van € 50 miljoen ten opzichte van 2014.

JAARRESULTAAT TEN OPZICHTE VAN 2014 x € 1 miljoen	AFWIJKING T.O.V. 2014	OPMERKING
30 huuropbrengsten	29,2	hoger
31 opbrengsten servicecontracten	6,5	hoger
32 overheidsbijdragen	-	-
33 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3,4	hoger
34 geactiveerde productie eigen bedrijf	-	-
35 overige bedrijfsopbrengsten	4,1	lager
<b>totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>35,0</b>	<b>hoger</b>
36 afschrijvingen op materiële vaste activa	-	-
37 overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	5,5	lager
38 lonen en salarissen (inclusief externen)	2,0	hoger
39 sociale lasten	0,1	hoger
40 pensioenlasten	0,2	lager
41 onderhoudslasten	21,7	hoger
42 leefbaarheid	0,1	lager
43 lasten servicecontracten	6,7	hoger
44 overige bedrijfslasten (exclusief externen)	5,5	lager
<b>totaal bedrijfslasten</b>	<b>19,2</b>	<b>hoger</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>15,7</b>	<b>hoger</b>
46 waardeveranderingen vastgoed	22,0	lager
47 / 48 financiële baten en lasten	1,6	hoger
49 belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49,9	lager
50 resultaat deelnemingen	-	-
<b>Jaarresultaat</b>	<b>54,5</b>	<b>lager</b>

Bij het financiële resultaat stuurt Woonstad Rotterdam op de beïnvloedbare resultaatgebieden. Dat betekent het 'groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen' exclusief de toe- of afname van de taxatiewaarde van ons vastgoed (= post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille).

BEÏNVLOEDBAAR RESULTAAT x € 1 miljoen	2015	2014
groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 54,2	€ 58,9
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- € 12,6	- € 34,5
	<b>€ 41,6</b>	<b>€ 24,4</b>

Het beïnvloedbaar resultaat is € 17,2 miljoen verbeterd. Het verschil wordt met name veroorzaakt door de volgende posten.

#### **30 huuropbrengsten: € 29,2 miljoen hoger**

De toename in de huuropbrengsten is gevolg van de overname van het bezit van Stadswonen Rotterdam (€ 16 miljoen) en overige mutaties in het bezit, gecombineerd met de jaarlijkse huurverhoging van € 13 miljoen.

#### **41 onderhoudslasten: € 21,7 miljoen hoger**

De toename is voor € 5 miljoen het gevolg van de overname van Stadswonen Rotterdam en voor € 16 miljoen hogere uitgaven conform de vastgestelde onderhoudsbegroting 2015.

#### **44 overige bedrijfslasten: € 5,5 miljoen lager**

De afname wordt veroorzaakt door lagere aanslagen OZB en rioolrecht (€ 2 miljoen), lagere kosten ICT en onderzoek (€ 2 miljoen) en lagere sectorheffing als gevolg van het ontbreken van de saneringsheffing (€ 1,5 miljoen).

Daarnaast zijn er op postniveau nog de volgende opmerkingen te maken (afwijkingen > € 1 miljoen).

#### **31 opbrengsten servicecontracten:**

##### **€ 6,5 miljoen hoger**

**43 lasten servicecontracten: € 6,7 miljoen hoger (per saldo € 0,2 miljoen)**

Per saldo nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De hogere opbrengsten servicecontracten worden gecompenseerd door hogere lasten servicecontracten.

#### **33 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille:**

##### **€ 3,4 miljoen hoger**

In 2015 zijn 160 woningen meer (eerste verkopen én wederverkopen) verkocht ten opzichte van 2014. Daarnaast is € 2 miljoen meer winst uit verkopen nieuwbouw gerealiseerd.

#### **35 overige bedrijfsopbrengsten: € 4,1 miljoen lager**

In 2014 was sprake van incidentele bate als gevolg van de vrijval van een nog te betalen post.

#### **37 overige waardeveranderingen van materiële vaste activa: € 5,5 miljoen lager**

Conform de begroting is op basis van de bestuursbesluiten 2015 sprake van lagere afwaarderingen op onderhanden projecten.

#### **38 lonen en salarissen: € 2 miljoen hoger**

Betreft de salariskosten van personeel Stadswonen Rotterdam.

#### **47/48 Financiële baten en lasten**

De herfinanciering en aflossing van de leningen in 2014 en 2015 hebben een sterk verlagend effect op de betaalde rentelasten. Het gemiddelde rentepercentage is in 2015 gedaald naar 3,8% (2014: 4,4%). Het effect van Stadswonen Rotterdam bedraagt circa 0,3%.

#### **Kostenbewuste bedrijfsvoering**

In 2015 is verder gewerkt aan het verlagen van de bedrijfslasten om zo een gezonde financiële huishouding te kunnen blijven voeren. Financieel rendement is een vanzelfsprekende doelstelling, omdat we continuïteit nastreven op lange termijn. Dat is mogelijk door een goede balans te houden tussen schulden en eigen vermogen én door een stabiel en efficiënt exploitatiebeleid te voeren.



### Marktwaaarde verhuurde staat

Onze vastgoedportefeuille bestaat ultimo 2015 uit de volgende onderdelen:

x € 1 miljoen	2015	2014	SALDO
woningportefeuille	3.206,4	3.158,4	48,0
BOG/MOG	135,7	136,7	- 1,0
Stadswonen Rotterdam	277,7		277,7
activa in deelnemingen	0,4	2,0	- 1,6
<b>totaal</b>	<b>3.620,2</b>	<b>3.297,1</b>	<b>323,1</b>

In 2015 is de marktwaaarde van de totale vastgoedportefeuille met € 323 miljoen (9,8%) toegenomen. Afgezien van de acquisitie Stadswonen Rotterdam is er sprake van een beperkte toename van de marktwaaarde van de woningportefeuille ad € 48 miljoen (1,5%).

WONINGPORTEFEUILLE x € 1 miljoen excl. Stadswonen Rotterdam			
	2015	2014	toename
marktwaaarde	3.206,4	3.158,4	1,5%
leegwaarde	4.800,2	4.623,7	3,8%
disconteringsvoet	8,2%	8,6%	
exit yield	8,4%	8,4%	
marktwaaarde/ leegwaarde	66,8%	68,3%	
kapitalisatiefactor	12,6	12,8	
% complexen			
exploitatiewaardering	33,6%	49,5%	

De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2015 met 3,8% gestegen. De verhouding tussen marktwaaarde verhuurde staat en leegwaarde van de woningportefeuille is gedaald van 68,3% naar 66,8%. Met name het in overleg met de taxateurs inrekenen van de toekomstige verplichtingen voor de verhuurdersheffing spelen hierbij een rol.

Ons Taxatie Management Systeem (TMS) genereert de uitsplitsing in de factoren die een rol spelen bij de waardeverandering ten opzichte van 2014. De waardenmutatie wordt veroorzaakt door de aantrekkelijke woningmarkt, de toegenomen vraag naar beleggingen in vastgoed en de specifieke correcties die het gevolg zijn van woningcorporatie specifieke wetgeving (WWS/verhuurdersheffing). Daarnaast is in 2015 aandacht geweest voor de uniformering van de parameters voor de Rotterdamse corporaties.

x € 1 miljoen	WAARDEMUTATIE
voorraadmutaties	2,7
wijzigingen van het woningwaardering stelsel (WWS)	61,7
disconteringsvoet (vastgoedbeleggingsmarkt)	105,9
verhuurdersheffing inrekenen in kasstroom	- 127,4
overig	5,1
<b>totaal</b>	<b>48,0</b>

De verkorte balans naar hoofdcategorieën geeft ultimo 2015 het volgende beeld.

VERKORTE BALANS					
x € 1 miljoen	31-12-2015	%	31-12-2014	%	
onroerend goed	4.461,9	98,2	4.137,8	97,6	
overige vaste activa	40,9	0,9	45,9	1,1	
vloTTende activa	39,2	0,9	54,8	1,3	
<b>totaal activa</b>	<b>4.543,1</b>	<b>100,0</b>	<b>4.238,5</b>	<b>100,0</b>	
niet-rentedragende schulden	867,6	19,0	862,0	20,3	
werkzaam vermogen	3.675,5	81,0	3.376,5	79,7	
rentedragende schulden	1.533,2	33,7	1.286,8	30,4	
voorzieningen	61,5	1,4	57,5	1,4	
<b>eigen vermogen</b>	<b>2.080,7</b>	<b>45,8</b>	<b>2.032,2</b>	<b>47,9</b>	

Uit de verkorte balans blijkt dat het percentage van ons vermogen dat vastligt in de stenen (vaste activa) verder is gestegen naar 98,2% (2014: 97,6%).

In 2015 zijn er geen woningen vanuit productie in verhuur genomen, waarvan de stichtingskosten meer dan € 200.000 bedroegen.

# Treasury

Om te kunnen (blijven) investeren, benut Woonstad Rotterdam de komende jaren haar eigen middelen en financiële ruimte optimaal. Willen we als corporatie onze ambities waarmaken, dan is daar ook aanvullende externe financiering voor nodig. Onze financiële ratio's bieden hier ook ruimte voor. De beschikbaarheid van financiering is echter niet alleen afhankelijk van financiële ratio's. Het risicobeoordelingsmodel van het WSW en de voorwaarden 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 en blijft een no go voor Woonstad Rotterdam.

## Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury- & Beleggingsstatuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement neemt Woonstad Rotterdam binnen de daarvoor geldende kaders. Aan de basis van deze besluiten liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Hierbij maakt Woonstad Rotterdam onderscheid tussen borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

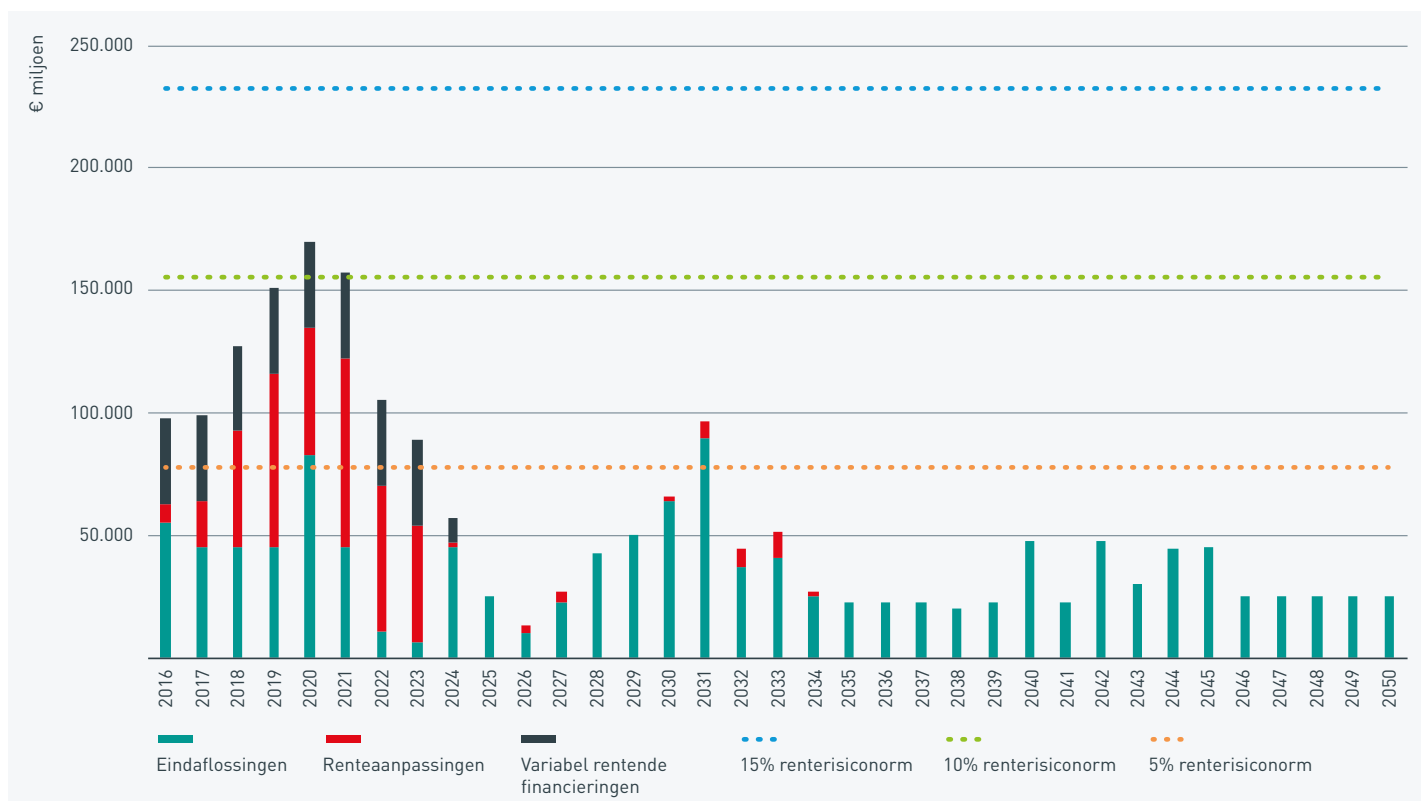
Onderstaande kaders vormen het mandaat waarbinnen in 2015 treasury transacties zijn uitgevoerd:

- korte financiering: maximaal € 85 miljoen kort financieren
- herfinanciering bestaande geborgde leningen: passend binnen borgingsplafond WSW en met maximale forward periode van 6 maanden
- renteaanpassingen bestaande geborgde leningen: renteaanpassingen 2016 en 2017
- 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 is van deze instrumenten geen gebruik gemaakt – wel wordt gebruik gemaakt van rente-instrumenten.

## Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een 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 per 31 december 2015 weer tot einde looptijd van de leningenportefeuille, inclusief eventuele afgesloten nieuwe leningen met uitgestelde storting. Hierin zijn de effecten van verrichte treasury(trans)acties meegenomen.

Het renterisico is goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 3,6% per jaar over de periode 2016-2050. Dit percentage is in 2015 gedaald door de uitbreiding van de leningenportefeuille en ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De eindaflossingen (donkergrijs) en renteaanpassingen (blauw) vormen zekere renterisico's. De leningen met variabele hoofdsom (lichtgrijs) geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid van deze variabele hoofdsomleningen 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
- het streven naar balansverkorting

### Borgingsplafond

Het WSW hanteert sinds 2014 het begrip borgingsplafond als maatstaf voor de vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Met de introductie van dit borgingsplafond biedt het 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 woningcorporatie kan eenvoudig volgen welke ruimte er is binnen het maximaal toegestane borgingsplafond om de geborgde leningenportefeuille geborgd te herfinancieren of uit te breiden.

De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Indien toepasbaar, wordt ook rekening gehouden met toepassing van het Eigen Middelenbeleid van WSW dat tot en met 2016 van kracht is. Het borgingsplafond is voor 2015 vastgesteld op € 1,611 miljard. Binnen dit borgingsplafond zijn alle activiteiten van Woonstad Rotterdam in 2015 ge(her)financierd.



### 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. Dit gebeurt door actief saldobeleer.

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 stemt Woonstad Rotterdam af met het WSW.

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 de treasuryparagraaf in het jaarplan – besloten kan worden tot het daadwerkelijk vroegtijdig contractueel vastleggen van rentepercentages. Binnen de kaders van het treasurybeleid weegt Woonstad Rotterdam voortdurend af of en in hoeverre het (gegeven de marktontwikkelingen) gewenst is om zekere renterisico's die zich de komende jaren voordoen, vooruit te fixeren. Tot de zekere renterisico's behoren eindaflossingen van leningen, renteaanpassingen en spreadherzieningen. In 2015 zijn de renteaanpassingen 2016 en 2017 reeds grotendeels ingedekt.

### Derivaten

Woonstad Rotterdam maakt geen gebruik van derivaten. Jaarlijks wordt aan het WSW opgave gedaan van de derivatenportefeuille en wordt deze nulpositie door de Raad van Bestuur bevestigd.

### Treasurycommissie

Het Treasury- & Beleggingsstatuut van Woonstad Rotterdam voorziet in een treasurycommissie. De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De treasurycommissie is in 2015 drie keer bijeengewees.

### Obligoverplichting WSW per 31 december 2015

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 obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2015 € 59,4 miljoen (2014: € 51,1 miljoen). Deze toename wordt veroorzaakt door de uitbreiding van de leningenportefeuille.

## Financiële positie in de toekomst

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht gegaan. Een aantal onderdelen wordt de komende twee jaar ingevoerd. In 2016 krijgen we vanwege de wetwijziging te maken met veel (nieuwe) regels, met name op het gebied van de huurverhoging. De huurinkomsten worden negatief beïnvloed door het invoeren van de huursombenadering, passend toewijzen en de vernieuwing van het WWS. Dit alles heeft geleid tot een aangepast huurbeleid van Woonstad Rotterdam voor de komende jaren. Daarnaast zal de waarschijnlijk stijgende (verhuurders)heffingen en onderhoudsbehoefte een negatief effect hebben op onze kasstromen. Een positief punt is het huidige renteniveau. Komende renteaanpassingen en herfinancieringen gaan een positief effect hebben op onze financieringskasstroom.

### Marktontwikkelingen – groei

De verwachtingen voor de economie in 2016 zijn gematigd positief, de groei gaat naar 1,7%. Het consumenten- en producentenvertrouwen is hoog, de werkloosheid daalt. De Rotterdamse economie groeit naar verwachting iets meer dan het landelijk gemiddelde. De werkloosheid in Rotterdam daalt, maar ligt met 14,8% tweemaal zo hoog als landelijk. Het effect op de woningmarkt zijn stijgende woningprijzen en hoger aantal verkopen. Onze verkoopdoelstellingen voor 2016 lijken dan ook realiseerbaar.

### **Integratie Stadswonen Rotterdam**

Stadswonen Rotterdam is per 30 april 2015 overgenomen door Woonstad Rotterdam. Thans zijn alle medewerkers en activiteiten ondergebracht in een apart bedrijfsonderdeel en gevestigd op het hoofdkantoor aan de Rochussenstraat. Stadswonen Rotterdam draait op eigen systemen. De prioriteit lag op continuering van de bedrijfsvoering. Dat is goed gelukt. Eind 2015 is de focus verschoven naar systeemintegratie met Woonstad Rotterdam. Daar waar mogelijk, maken we gebruik van generieke backend systemen. Begin 2016 is Stadswonen Rotterdam gemigreerd naar het primaire systeem van Woonstad Rotterdam. Stadswonen Rotterdam is vanaf het moment van overname volledig opgenomen in de cijfers van de jaarrekening 2015.

### **Ondernemingsstrategie**

Eind 2014 heeft Woonstad Rotterdam een nieuwe ondernemingsstrategie vastgesteld en blijft de komende jaren geldig. De doorrekening van de meerjarenbegroting, inclusief de financiële gevolgen van de gewijzigde wet- en regelgeving, laat zien dat Woonstad Rotterdam langjarig blijft voldoen aan alle ratio's van de Aw en het WSW.

Het jaar 2016 zal in het teken staan van de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet en in het bijzonder het vormgeven van de splitsing tussen ons DAEB en niet-DAEB bezit en het implementeren van de huursombenadering.

## **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 2015 een maximaal redelijke huur kunnen vragen die (op jaarbasis) € 60 miljoen hoger ligt dan nu daadwerkelijk wordt gevraagd. Onze huidige huren zijn ongeveer 79% 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 2015 bedroeg dit (afgerond) € 20 miljoen.

Ten slotte investeert Woonstad Rotterdam ook door middel van leefbaarheidsinvesteringen in de wijken. Voor 2015 bedroeg dit (afgerond) € 7 miljoen.

De totale maatschappelijke investeringen van Woonstad Rotterdam komen daarmee, uitgedrukt in euro's, in 2015 uit op € 87 miljoen (2014: € 89 miljoen).

# GOVERNANCE

A low-angle photograph of a white building against a blue sky with scattered white clouds. The word 'GOVERNANCE' is overlaid in large, bold, white capital letters in the center of the image. The building's roofline and a brick chimney are visible in the lower right corner.



# 10

**Maatschappelijk verantwoord ondernemen staat bij Woonstad Rotterdam hoog in het vaandel. Woonstad Rotterdam voldoet aan de richtlijnen van de Governancecode Woningcorporaties, onderdeel van de Aedescode. Daarnaast vinden wij het belangrijk om voortdurend in gesprek te zijn met onze stakeholders. Daarom betrekken wij hen regelmatig bij ons beleid en informeren we hen over onze prestaties.**

## **Raad van Commissarissen**

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

## **Raad van Bestuur**

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is sinds begin 2012 ongewijzigd en bestaat uit:

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

De 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.

## **Portefeuilleverdeling**

De portefeuilleverdeling tussen beide bestuurders is in 2015 na de overname van Stadswonen Rotterdam gewijzigd. De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat corporate strategie, verhuur en wijkontwikkeling, portefeuillestrategie, reputatie en communicatie, human resources, studentenhuisvesting, bedrijfshuisvesting en aan- en verkoop. De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat finance en control, Interne Audit Dienst, vastgoedsturing, informatisering en automatisering, ontwikkeling en beheer van vastgoed en facilitaire zaken.

### Nevenfuncties

Mevrouw Molenaar was in 2015:

- voorzitter van de stichting Vrienden van Mikumi
- voorzitter van de Raad van Toezicht van de stichting MUZU te Rotterdam
- vice-voorzitter van het dagelijks bestuur van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid
- lid van Economic Council van Rotterdam Partners
- lid van de Raad van Commissarissen van ENZA Enkhuizen (sinds 1 juni 2015)
- lid van het algemeen bestuur van Aedes (tot 1 november 2015)
- lid van de Raad van Commissarissen van BDR Thermea (tot 1 april 2015)

Over BDR Thermea zijn met de Raad van Commissarissen afspraken gemaakt om eventuele belangenverstrengeling te voorkomen.

De heer Feenstra was in 2015 lid van het verantwoordingsorgaan SPW.

### Deskundigheid

Beide bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. In de Aedes regeling is de norm op 108 PE punten (permanente educatie) per drie jaar (ingående 2015) gelegd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de PE punten die in 2014 en 2015 zijn behaald.

PE PUNTEN	2015	2014
M.B.T. Molenaar	3	64
R.J. Feenstra	54	39

### Governancecode

In april 2015 hebben Aedes en de VTW de herziene Governancecode Woningcorporaties vastgesteld. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop de RvB en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Op basis van de Governancecode zijn de reglementen van de RvB, RvC en Auditcommissie, alsmede het treasury- en beleggingsstatuut en het investeringsstatuut, geactualiseerd en is er een regeling Permanente Educatie RvC en RvB opgesteld. Deze houden rekening met de herziene Woningwet.

### Overleg Ondernemingsraad

Het overleg met de Ondernemingsraad (OR) is geregeld in de Wet op de Ondernemingsraden en is verder beschreven in het convenant Medezeggenschap Woonstad Rotterdam 2014 2016. In 2015 heeft de OR zes keer vergaderd met de voorzitter van de Raad van Bestuur. Ook heeft de OR regelmatig informeel overlegd met de voorzitter van de Raad van Bestuur, onder andere over de overname van Stadswonen en de wijziging van de topstructuur. Een afvaardiging van de OR en een aantal leden van MT Woonstad hebben gezamenlijk de adviesaanvraag voorbereid voor de topstructuur en Stadswonen Rotterdam. De OR legt elders in deze jaarstukken verantwoording af in haar eigen jaarverslag.

### Sociaal Plan

Ten behoeve van reorganisaties heeft Woonstad Rotterdam in 2013 een Sociaal Plan afgesloten met de vakbonden. Als gevolg van gewijzigde wetgeving is dit plan eind 2015 geactualiseerd met een addendum.

### Integriteitsmeldingen

In 2015 zijn vijf incidenten gemeld, waarbij mogelijk sprake was van schending van de interne gedragscode. In twee gevallen bleek dit het geval te zijn: het dienstverband van de betrokken medewerkers is ontbonden. Bij de drie overige gevallen bleek geen sprake van niet-integer handelen door medewerkers. Twee incidenten zijn onderzocht door de Interne Audit Dienst en Hoffmann Bedrijfsrecherche onderzocht het derde incident.

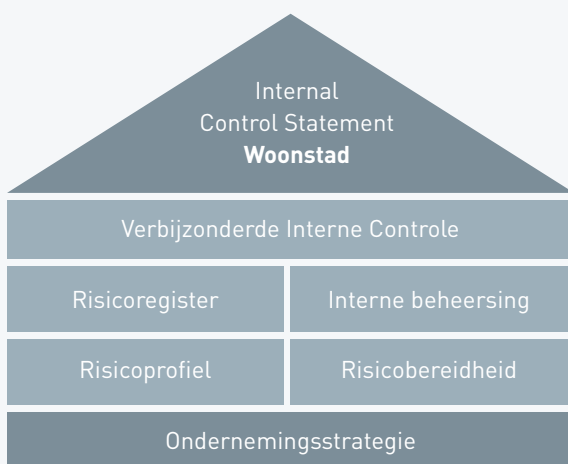
## Control

Het jaar 2015 stond in het teken van de doorontwikkeling van het control raamwerk en de benodigde aanpassingen die het gevolg zijn van een sterk veranderende omgeving. Het corporatiebestel gaat een nieuw tijdperk in, waarin regulering vanuit de overheid via wet- en regelgeving de boventoon voert. Het klimaat in onze sector is omgeslagen van vertrouwen naar wantrouwen. Woningcorporaties hebben te maken met onder meer de nieuwe Woningwet, meerdere stakeholders aan wie zij zich moeten verantwoorden, meer externe toezichthouders, zoals de Autoriteit Woningcorporaties en minder (financiële) speelruimte.

Wil Woonstad Rotterdam ook in de toekomst de eigen volkshuisvestelijke agenda kunnen uitvoeren, dan moet ook de interne sturing en beheersing worden herijkt aan de nieuwe standaard van strenge accountantscontroles en een actieve toezichthouder.

## Control Raamwerk

Onze eind 2014 vastgestelde ondernemingsstrategie vormde samen met de interne organisatie en omgevingsfactoren een ijkpunt voor het aanpassen van de inrichting van het control raamwerk in 2015. Daarbij kijken we vanuit doelen naar de bijbehorende kansen en risico's. Het control raamwerk bestaat uit de volgende 'bouwstenen' (zie figuur):



In 2015 hebben we als onderdeel van de wijziging in de topstructuur per 1 januari 2016 gewerkt aan de verbetering van het control raamwerk. Belangrijke onderdelen waren:

- implementatie van expliciete risicobeoordeling en monitoring als onderdeel van de totale organisatie
- gestructureerd vooruitkijken op basis van heldere financiële kaders en beleidsregels
- businessrapportages herdefiniëren en laten aansluiten op de nieuwe situatie
- borging van de datakwaliteit van de financiële administratie, vastgoed- en huuradministratie

Centralisatie, standaardisatie, continu verbeteren en zichtbare interne controle op de processen waren hierbij belangrijke thema's.

## Risicomanagement

Woonstad definieert risicomanagement als volgt:

*Het in kaart brengen en beheersen van alle kansen en risico's, die enerzijds bijdragen aan het realiseren van de ondernemingsstrategie en anderzijds de realisatie bedreigen. Dit proces dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden.*

Woonstad Rotterdam heeft risicomanagement geïntegreerd in haar control raamwerk. Doel van dit raamwerk is het borgen van de realisatie van de strategie tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Dit betekent ook het in beeld hebben van de risico's en acties die worden ondernomen om deze risico's te beperken en te beheersen.

## Risicobereidheid

Woonstad Rotterdam heeft een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die samenhangen met activiteiten, niet zijnde kernactiviteiten, worden in beginsel gemedend.

### 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.

- 1 De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door het lijnmanagement. Het lijnmanagement (proceseigenaar) is primair verantwoordelijk voor de uitvoering van activiteiten, resultaten en effectiviteit van de control inclusief risicobeheersing.
- 2 De tweede verdedigingslinie bestaat uit de medewerkers risicomanagement, verbijzonderde interne controle en de business controllers. Deze functies hebben een controlerende, adviserende en ondersteunende taak bij het in control zijn van de organisatie.
- 3 De derde verdedigingslinie bestaat uit onafhankelijk onderzoek, uitgevoerd door de Interne Audit Dienst (IAD). De IAD fungeert als 'extra slot op de deur'. De interne audit geeft een onafhankelijk oordeel over opzet, bestaan en werking van het control raamwerk, inclusief betrouwbaarheid en effectiviteit van de risicobeheersing. De IAD functioneert onder verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur en heeft de mogelijkheid om te escaleren naar de Raad van Commissarissen.

Bij de uitvoering wordt het gedachtegoed van het COSO model gehanteerd, waar nodig aangevuld met sectorspecifieke en/of voor Woonstad Rotterdam specifieke elementen. Het risicobeoordelingsmodel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat ook gehanteerd wordt door de Autoriteit Wonen (Aw), is daarbij het belangrijkste.

### Risico's

Hierna volgt een uitwerking van onze belangrijkste risico's met kans en/of impact (zeer) hoog. De risico's zijn gekoppeld aan de 7 speerpunten uit onze ondernemingsstrategie Dit is Ons Rotterdam:

- 1 aantrekkelijke wijken en buurten
- 2 onze bewoners en dienstverlening
- 3 vastgoedsturing en portefeuillemanagement
- 4 duurzaamheid
- 5 financiën
- 6 meedoen en invloed
- 7 Governance, verantwoording en transparantie

Een algemene beheersingsmaatregel is het in de meerjarenbegroting (MJB) inrekenen van risico's. Bij het opmaken van de MJB werken we met scenario-analyses (laag, medium en hoog risico), waarbij de impact van onderkende risico's wordt bepaald. Hierbij kan worden gedacht aan risico's met betrekking tot verkopen, terugkopen en veranderingen in het overheidsbeleid die bedreigend kunnen zijn voor onze doelen in de ondernemingsstrategie.

Externe omgeving & Toezichthouders		
Raad van Commissarissen (incl. Auditcommissie)		
Raad van Bestuur		
MT Woonstad		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proceseigenaar</li> </ul> <p>output: in control statement domein</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risicomanagement &amp; Compliance</li> <li>• Verbijzonderde Interne Controle (VIC)</li> <li>• Business Controller</li> </ul> <p>output: in control statement Woonstad Rotterdam</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne Audit Dienst (IAD)</li> </ul> <p>loutput: oordeel kwaliteit control raamwerk en statement Woonstad Rotterdam</p>
<b>1st Line of Defence</b> ownership	<b>2nd Line of Defence</b> monitoring & control	<b>3rd Line of Defence</b> assurance

externe audit(s)



**SPEERPUNT 1-7 ALGEMEEN** (alle speerpunten)

<b>risicogebied omschrijving</b>	<b>Wet- en regelgeving</b> Continu veranderende wet- en regelgeving leiden tot bijstelling van beleid en het maken van gewijzigde (klant)keuzes. Dit heeft impact op de interne organisatie en onze verdien capaciteit. De gevolgen zijn: <ul style="list-style-type: none"><li>• minder beleidsvrijheid, waardoor het realiseren van de strategie wordt bedreigd</li><li>• inkomstenderving als gevolg van overheidsbeleid met betrekking tot huurverhoging en leegstand</li><li>• administratieve lastenverzwaring voor Woonstad Rotterdam en de sector</li><li>• verkleinen van de financiële mogelijkheden door (extra) heffingen (verhuurdersheffing, saneringsheffing, heffing Autoriteit Woningcorporaties, stelsel huurtoeslag)</li></ul>
<b>beheersing</b>	Open communicatie met belanghebbenden, o.a. Autoriteit Woningcorporaties, WSW, gemeente, huurdersorganisaties. Daarnaast participeert Woonstad Rotterdam in diverse werkgroepen en (sector) platforms/samenwerkingsverbanden om kennis te delen en input te geven op nieuwe wetgeving en kaders voor de sector.
<b>kans impact</b>	zeer hoog
<b>risicotolerantie status</b>	compliant zijn aan geldende wet- en regelgeving continu proces, onderhanden



### SPEERPUNT 3 VASTGOEDSTURING EN PORTEFEUILLEMANAGEMENT

<b>risicogebied</b>	<b>Kwaliteit vastgoed</b>
<b>omschrijving</b>	De vastgoedportefeuille van Woonstad Rotterdam laat zich typeren door relatief onderhoudsgevoelig bezit met veel meergezinswoningen en geringe geografische spreiding. Met name funderingsproblemen in een specifiek deel van het bezit zijn risicovol.
<b>beheersing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De wensportefeuille <sup>1</sup> is uitgewerkt en de impact op de financiële ratio's is bepaald. De wensportefeuille is haalbaar en Woonstad Rotterdam blijft binnen alle interne en externe (financiële) ratio's.</li> <li>• De MVE portefeuille inzetten als middel om de wensportefeuille te realiseren. Onder meer door het terug in verhuur nemen van MVE woningen die bijdragen aan de gewenste samenstelling van de portefeuille.</li> <li>• In de meerjarenbegroting en de waardering van het vastgoed is rekening gehouden met de impact van de funderingsproblematiek, voor zo ver dat in beeld is.</li> <li>• Maandelijks/per tertiaal worden prognoses gemaakt/bijgesteld om de realisatie van de begroting te volgen en te kunnen (bij)sturen waar nodig.</li> <li>• Het onderhoudsprogramma is gebaseerd op een integrale conditiemeting. De prioriteit ligt bij het wegwerken van achterstallig onderhoud.</li> <li>• Woonstad Rotterdam heeft in 2015 het initiatief genomen voor een nieuw programma van eisen voor funderingsonderzoek, in samenwerking met Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek en extern deskundigen. Het programma van eisen voor monitoring volgt in 2016. Beide programma's van eisen gaan gebruikt worden om de resterende risico's in kaart te brengen en te beheersen.</li> </ul>
<b>kans</b>	hoog
<b>impact</b>	hoog
<b>risicotolerantie</b>	Kwaliteit van het vastgoed moet passen bij de wensportefeuille en onderliggende investerings- en onderhoudsactiviteiten. De wensportefeuille is haalbaar binnen geldende financiële ratio's (solvabiliteit, DSCR, ICR, LTV, dekkingsratio).
<b>status</b>	continu proces van monitoren en vertalen in beleid en activiteiten

<sup>1</sup> Met daarin de samenstelling van het bezit, zowel huidig als gewenst, waarbij tevens uitwerking is gegeven aan de route van huidig naar gewenst. De haalbaarheid is ingerekend in de meerjarenbegroting, voor wat betreft investeringen en onderhoud.

**SPEERPUNT 5 FINANCIËN**

risicogebied	MVE product
<b>omschrijving</b>	Woonstad Rotterdam heeft per 31-12-2015 een MVE portefeuille met 6.452 woningen met een terugkoopplicht. In financiële zin is het risico dat de woningen in een korte periode teruggekocht moeten worden (liquiditeitsrisico).
<b>beheersing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met ingang van boekjaar 2015 worden geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Dit in combinatie met jaarlijkse scenario-analyses in de MJB, inclusief impactanalyse op de financiële ratio's (Woonstad Rotterdam is financieel in staat om zo nodig een deel van de huidige portefeuille terug te kunnen kopen).</li> <li>• Iedere maand en/of elk tertaal prognoses van de realisatie van de begroting.</li> <li>• Woonstad Rotterdam voert voor een groot deel van de MVE woningen het onderhoud uit en/of monitort dit.</li> </ul>
<b>kans</b>	laag
<b>impact</b>	hoog
<b>risicotolerantie</b>	de huidige portefeuille wordt gefaseerd afgebouwd
<b>status</b>	onderhanden

**SPEERPUNT 5 FINANCIËN**

risicogebied	Afkoop/verlenging erfpacht
<b>omschrijving</b>	De financiële impact van verlenging/afkoop van erfpachtverplichtingen met betrekking tot onze woningvoorraad is groot. Hierdoor neemt de financiële (investerings)ruimte van Woonstad Rotterdam af, hetgeen gevolgen kan hebben voor de haalbaarheid van de strategie en de wensportefeuille.
<b>beheersing</b>	Er zijn erfpacht scenario-analyses gemaakt in de meerjarenbegroting die jaarlijks worden geactualiseerd. Daarnaast vinden er gesprekken plaats met de gemeente Rotterdam over de omvang en timing van de afkoop.
<b>kans</b>	hoog
<b>impact</b>	zeer hoog
<b>risicotolerantie</b>	minimaal voldoen aan externe financiële ratio's (solvabiliteit, DSCR, ICR, LTV, dekkingsratio) in combinatie met een goede relatie met de gemeente Rotterdam
<b>status</b>	onderhanden, de eerste tranches met erfpacht afkoop hebben plaatsgevonden in 2015, dit krijgt de komende jaren een vervolg

VERKLARING	KANS	IMPACT (x € 1 miljoen)
zeer hoog	90%	> € 5,0
hoog	50% – 90%	€ 2,5 – € 5,0
middel	10% – 50%	€ 0,5 – € 2,5
laag	< 10%	< € 0,5

## **Compliance**

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat de organisatie voldoet aan alle wet- en regelgeving. Compliance is niet alleen zaak van de RvC en RvB, managers en medewerkers zijn mede verantwoordelijk voor compliance. Voorop staat dat het bestuur, MT Woonstad en het middenmanagement hierin een voorbeeldfunctie vervullen. Belangrijk zijn de direct aan de dagelijkse werkzaamheden gekoppelde toetsing (Risk & Control) en de controles achteraf inclusief risicorapportages (Verbijzonderde Interne Controle, Interne Audit Dienst). Aanvullend loopt er een programma onder leiding van de Compliance Officer dat ervoor zorgt dat processen worden afgestemd op veranderende wet- en regelgeving.

In 2015 is een Compliance Statuut opgesteld dat naar verwachting begin 2016 wordt vastgesteld. Dit statuut bevat de uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden van de compliancefunctie bij Woonstad Rotterdam. Het statuut onderstreept het belang dat Woonstad Rotterdam hecht aan de inrichting en inbedding van de compliancefunctie binnen de organisatie.

Relevante wet- en regelgeving is toebedeeld aan de diverse (CORA) processen en aangepast aan de nieuwe topstructuur vanaf 1 januari 2016. Voor deze processen zijn zogeheten wetgevingseigenaren benoemd. Met deze wetgevingseigenaren is regelmatig overlegd over de betekenis en het belang van compliance en over hun rol daarbij. Voor nagenoeg alle bedrijfsprocessen is inmiddels een complianceverklaring verstrekt. Ook is een systeem ingevoerd, waarbij wordt vastgelegd dat de organisatie (veranderende) wet- en regelgeving tijdig en afdoende in haar bedrijfsvoering heeft geïmplementeerd. De basis is hiermee op orde.

## **Uitgevoerde audits**

In 2015 heeft de Interne Audit Dienst onderzoek gedaan naar VvE-beheer, klachtenmanagement, inkoop, woningwaardering, onderhoud, Stadswonen Rotterdam en bedrijfshuisvesting. Verder heeft de IAD geadviseerd op diverse gebieden die te maken hebben met interne beheersing, zoals de borging van compliance. De Raad van Bestuur neemt een besluit over de verbeteracties en vervolgens rapporteert het management periodiek over de voortgang van de implementatie.

## **Verbindingen**

Woonstad Rotterdam streeft bewust naar een zo klein mogelijk aantal verbindingen en bouwt deze waar mogelijk af. Eind 2015 heeft Woonstad Rotterdam nog zes verbindingen: een holdingmaatschappij, een tussenholding en vier actieve deelnemingen. Deze worden in 2016 getoetst aan de herziene Woningwet.





**VERSLAG  
RAAD VAN  
COMMISSARISSEN**

**Woonstad Rotterdam heeft een tevredenstellend jaar achter de rug. We koppelen uitstekende maatschappelijke prestaties aan een goed financieel resultaat. Een resultaat dat ons in staat stelt om ook de komende jaren te blijven investeren in deze stad voor onze huurders en toekomstige huurders. Vanuit het perspectief van de Raad van Commissarissen sprongen onderstaande gebeurtenissen eruit.**

### **Voorwoord van de voorzitter**

Begin 2015 speelde de besluitvorming over de overname van Stadswonen van Vestia in volle hevigheid. Een voor Woonstad Rotterdam belangrijke stap in de realisatie van haar ondernemingsstrategie, maar ook een zeer grote investering met aanzienlijke risico's. Een besluit dat in een intensieve dialoog tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur is genomen en dat, zoals we eind 2015 kunnen constateren, beter uitpakte dan verwacht.

Gedurende het gehele jaar was er onrust in de buitenwereld over de herziening van de Woningwet. Een ingewikkeld proces in beide Kamers van de Staten Generaal, eindigend in een wet met nog veel nader uit te werken punten in Algemene Maatregelen van Bestuur en de zogeheten Veegwet. Zaken die voor de verdere positionering van Woonstad Rotterdam en de bedrijfsvoering van groot belang zijn. De RvC was klankbord voor het bestuur voor diverse onderwerpen. Ook heeft de Raad zich met behulp van een externe adviseur nader beraden over de invulling van haar toezichthoudende taak in het gewijzigde speelveld.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid stonden in 2015 landelijk, terecht, sterk in de belangstelling. Voor sommige klantgroepen zijn de woonlasten onevenredig hoog of zijn er eenvoudigweg te weinig woningen beschikbaar met een voor hen betaalbare huur. Woonstad Rotterdam heeft veel aandacht besteed aan dit specifieke onderwerp uit de herziene Woningwet: nieuw beleid is gemaakt, vastgesteld en geïmplementeerd, huren zijn verlaagd en toewijzingscriteria toegespitst op probleemgroepen. Gezien zowel de volkshuisvestelijke als de financiële impact heeft de Raad van Commissarissen een grote betrokkenheid gehad als toezichthoudend orgaan en als klankbord.

Bestuur, management en medewerkers hebben zich ingespannen om te werken aan een Rotterdam, waarop niet alleen wijzelf, maar ook onze (toekomstige) huurders, overige klanten en stakeholders trots kunnen zijn. Ik dank het bestuur, management en medewerkers voor hun inzet en prestaties.

### Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de Raad van Bestuur (RvB) van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen, is werkgever van de RvB en staat de RvB met adviezen terzijde. Daarbij opereert de RvC vanzelfsprekend binnen de kaders van de (Woning)wet en onderschrijft de Raad de in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen.

De RvC bestond in 2015 uit zeven leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. In 2015 waren er geen leden waarvan de zittingsduur eindigde. In februari 2016 eindigt de eerste termijn van mevrouw Rijckenberg, zij is commissaris op voordracht van de Klantenraad. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is mevrouw Rijckenberg herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Bij (her)benoemingen werkt de raad met een profielschets. Deze profielschets is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad. Deze ligt vast in het reglement van de RvC. (Nadere informatie over de samenstelling van de Raad van Commissarissen is elders opgenomen in dit jaarverslag.)

#### Rol: toezichthouder, werkgever en klankbord

Met hulp van een extern adviseur heeft de Raad van Commissarissen in 2015 – in onderling overleg en buiten aanwezigheid van de Raad van Bestuur – het eigen functioneren kritisch geëvalueerd. Daarbij is besproken hoe de raad de drie rollen van de RvC heeft ingevuld (toezichthouder, werkgever en sparringpartner) en wat de effecten van de gewijzigde wet en regelgeving en in het externe toezicht daarop zijn.

De RvC heeft geconcludeerd dat de rol van werkgever en toezichthouder goed wordt ingevuld. De rol als klankbord wordt voldoende ingevuld via de opiniërende agendapunten in de vergaderingen met de Raad van Bestuur, de bilaterale contacten en de drie commissies (Auditcommissie, Remuneratiecommissie, commissie Kwaliteit & Duurzaamheid).

Verder is nagegaan of de samenstelling van de raad en aanwezige deskundigheid nog voldoen aan het vastgestelde profiel. Dit onderling beraad heeft niet geleid tot grote bijstelling van de werkwijze van de raad.

#### Onafhankelijk

De Raad van Commissarissen bewaakt 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 RvC met andere functies. Er is ook geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de RvC of de RvB betrokken waren.

#### Deskundigheidsbevordering

De commissarissen houden hun deskundigheid op peil door het volgen van opleidingen, seminars, contacten in het veld en met de organisatie en via bijeenkomsten. Daarbij wordt gehandeld overeenkomstig de regeling van de VTW. Deze regeling is verder uitgewerkt en specifiek gemaakt voor Woonstad Rotterdam. In 2015 en in 2014 zijn op het gebied van Permanente Educatie de volgende inspanningen verricht.

Als collectieve activiteit heeft de raad zich door een aantal externe deskundigen laten informeren over studentenhuisvesting in het algemeen en in Rotterdam in het bijzonder. Verder hebben de leden van de raad zich naar eigen inzicht op individuele basis laten bijscholen. De minimale inspanning overeenkomstig de WSW-norm bedraagt 10 PE punten voor 2015 en 2016 samen. De eigen norm van Woonstad Rotterdam bedraagt 10 PE punten (gemiddeld) per jaar.

### PE PUNTEN

	totaal 2015	collectief 2015	individueel 2015	totaal 2014
Breeman	22	4	18	29
Vismans	10	4	6	28
Rijckenberg	6	4	2	33
Schippers	17	4	13	Nvt
Darkaoui	12	4	8	26
Heerkens	7	4	3	37
Stegmann	98	4	94	26



## Overleg met de Raad van Bestuur

### Bilateraal en onderling overleg

De voorzitter van de RvC heeft in 2015 regelmatig bilateraal overlegd met de voorzitter van de RvB en datzelfde deed de voorzitter van de Auditcommissie met het lid van de RvB. Ook zijn er veelvuldige bilaterale contacten geweest tussen de voorzitter van de raad en individuele raadsleden.

### Overleg met de voltallige Raad

In 2015 heeft de Raad zeven keer vergaderd met de Raad van Bestuur. Daaronder was een strategiebijeenkomst, evenals een vergadering in verband met de voorgenomen overname van Stadswonen van Vestia. Hierover vond tevens meermaals telefonisch overleg plaats. Ook bezocht de RvC een aantal wooncomplexen van Stadswonen Rotterdam. De raad heeft zich bij deze gelegenheid uitvoerig laten informeren over de praktijk van studentenhuisvesting.

### Regulier overleg

Tijdens de reguliere vergaderingen is onder meer over thema's als integriteit, duurzaamheid en participatie uitvoerig gediscussieerd. Ook heeft de raad regelmatig met de RvB gesproken over het regeringsbeleid: ontwikkelingen betreffende de Woningwet, waaronder de niet DAEB problematiek en de gevolgen voor participatie en statuten. Daarnaast hebben de RvC en RvB in een strategiebijeenkomst uitvoerig van gedachten gewisseld over portefeuillemanagement en vastgoedsturing in het algemeen en over onderhoudsbeleid in het bijzonder.

Verder heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van diverse rapportages van het CFV, WSW en ILT over Woonstad Rotterdam, het jaarplan van de IAD, het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie, de tertaalrapportages, periodieke marktupdates en de voortgang van strategische dossiers, zoals: erfpacht, Wielewaal, Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, ontwikkeling van organisatie en personeel (diversiteit, integriteit, bedrijfscultuur) en van risicomanagement.

### Extra overleg: Stadswonen

In het najaar van 2014 heeft de Raad een goedkeuringsbesluit genomen om de Letter of Intent inzake de overname van het bezit van Stadswonen van Vestia te ondertekenen. In een extra vergadering in januari 2015 heeft de Raad van Commissarissen opnieuw uitgebreid gesproken over de maatschappelijke meerwaarde, de financiële aspecten en de risico's daarvan. In deze vergadering heeft de raad besloten de koopovereenkomst (en daarmee de overname) goed te keuren.

### Overleg Klantenraad

Een delegatie van de RvC, onder wie de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft tweemaal overlegd met de Klantenraad over een aantal grote thema's: duurzaamheid, betaalbaarheid en het functioneren van het overlegmodel. Daarnaast is gesproken over diverse onderwerpen uit de actualiteit en vanzelfsprekend over de herbenoeming van mevrouw Rijckenberg als lid van de RvC op voordracht van de Klantenraad.

### Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft tweemaal overlegd met een delegatie van de Ondernemingsraad over de optimalisatie van de topstructuur, Stadswonen Rotterdam, huurdersparticipatie, klanttevredenheid en de samenwerking met de Raad van Bestuur. Ook heeft de RvC in 2015 gesproken met een afvaardiging van de VTW over landelijke ontwikkelingen, zoals de herziene Woningwet en governance.

## Governance

De RvC en RvB hebben regelmatig overlegd over de Governancecode en de implementatie ervan. Aandacht is onder andere besteed aan het overleg met belanghebbenden, transparantie en (het toezicht op) de Verbindingen. In dit kader zijn de volgende besluiten genomen:

- opstellen en aanpassen aan de Governancecode en de Woningwet van de reglementen van RvB, RvC en Auditcommissie, het Treasury- en Beleggingsstatuut, het Investeringsstatuut en van de regelingen Permanente Educatie RvC en RvB
- vaststellen van het honoreringsbeleid voor de RvC en de honorering 2015-2016
- vaststellen van de toekomstige omvang van de raad per 1 januari 2017 op zes leden (inclusief voorzitter), waarvan twee leden op voordracht van de huurders
- goedkeuring van het bestuursbesluit om de verbinding OBA BV te beëindigen

## Besluiten

De RvC heeft in de loop van 2015 goedkeuringsbesluiten genomen over het Jaarverslag, het Treasuryverslag en de Jaarrekening 2014 (in aanwezigheid van de externe accountant). Decharge is verleend aan de RvB voor het gevoerde bestuur over 2014. De RvC nam in 2015 ook een goedkeuringsbesluit over de overname van Stadswonen van Vestia. Daarnaast heeft de raad de meerjarenbegroting 2015-2024, alsmede de begroting, het Jaarplan 2016 en het Treasuryjaarplan 2016 goedgekeurd. Na overleg tussen RvC en RvB over de opdracht aan en het functioneren van de accountant heeft de RvC besloten het bestuursbesluit om het contract met Deloitte met 1 jaar te verlengen, goed te keuren.

## Commissies

De RvC heeft drie commissies: de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de commissie Kwaliteit & Duurzaamheid.

### Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de betrouwbaarheid van de verslaglegging, het financierings- en beleggingsbeleid, de rapportages door de externe accountant en de opvolging van aan-bevelingen. Ook besteedt de Auditcommissie aandacht aan het functioneren van de externe accountant, in het bijzonder de onafhankelijkheid, contractvoorwaarden en het honorarium. De Auditcommissie heeft onder andere vergaderd over:

- de jaarrekening en bijbehorende rapportage van Deloitte (in aanwezigheid van Deloitte)
- de meerjarenbegroting 2015-2024
- diverse onderwerpen, zoals de Verbijzonderde Interne Controle (VIC), informatiebeveiliging en begroting 2016
- het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst
- de treasuryrapportages en herfinancieringsvraagstukken
- het continuïteitsoordeel en de kredietwaardigheid
- de 4-maandelijkse bestuursrapportages en interim rapportage van de externe accountant
- diverse onderwerpen na overname van Vestia-Stadswonen (KenniGlas, inventarisfonds)

De Auditcommissie bestond in 2015 uit de heren Vismans (voorzitter), Heerkens en Stegmann. In 2015 is de commissie vier keer regulier bijeen geweest en was er een extra bespreking in verband met de overname van Stadswonen van Vestia.

### Remuneratiecommissie

De voornaamste functie van de Remuneratiecommissie is het adviseren van de RvC en het voorbereiden van besluitvorming over het gewenste profiel van de Raad van Commissarissen, benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC. Deze taak vervult de commissie ook als het gaat om de benoeming van de leden van de RvB en het bepalen van de door de Raad van 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 Woningwet gaat uit van een benoeming voor een periode van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden is in de wet een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen. De Raad van Commissarissen maakt hier gebruik van. De raad is van mening dat continuïteit van bestuur van groot belang is bij een zo kapitaal intensieve onderneming als Woonstad Rotterdam en dat het volstaat om met duidelijke prestatieafspraken te werken.

## Honorering

De honorering van de leden van de Raad van Bestuur is bij hun aanstelling gebaseerd op de Balkenende-norm. Inmiddels vallen beide leden onder de zogeheten overgangsregeling van zeven jaar van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie. De honorering van de RvC is eveneens gebaseerd op de WNT. Hierin wordt de honorering gekoppeld aan de omvang van de corporatie. Woonstad Rotterdam bezit na de overname van Stadswonen ruim 53.000 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. Daarmee valt Woonstad Rotterdam tot de bezoldigingsklasse J (50.000 plus). De VTW heeft op 20 april 2015 als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 17.800 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 26.700 per jaar

De RvC heeft besloten om het eigen honorarium te begrenzen op 80% van bovengenoemde maxima, te bereiken in drie jaar. De honorering (excl. BTW) voor 2015 is niet verhoogd ten opzichte van 2014 en bedroeg circa 65% van het VTW maximum:

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

De honorering (excl. BTW) voor 2016 wordt vastgesteld op 72% van het VTW maximum:

- voor een lid € 12.888 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 19.332 per jaar

In 2015 heeft de Remuneratiecommissie onder meer gesproken over:

- de resultaten van de managementagenda 2014
- de managementagenda 2015
- de beoordeling van het functioneren van de Raad van Bestuur
- het functioneren van de Raad van Commissarissen
- herbenoeming van mevrouw Rijckenberg als lid van de RvC
- permanente educatie van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur

De Remuneratiecommissie bestond eind 2015 uit mevrouw Schippers (voorzitter), de heer Breeman en mevrouw Rijckenberg.

## Commissie Kwaliteit & Duurzaamheid

De voornaamste 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 duurzaamheid, markt en klanten en Werkende Wijken.

De commissie heeft onder andere gesproken over:

- het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid voor de periode 2015-2025
- de voortgang van dit uitvoeringsprogramma
- wet- en regelgeving, waaronder het Nader Voorschrift en subsidieregelingen

De commissie Kwaliteit & Duurzaamheid bestond in 2015 uit mevrouw Rijckenberg (voorzitter) en de heren Darkaoui en Stegmann en heeft in 2015 twee keer vergaderd.

# **VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD**



**De Ondernemingsraad (OR) van Woonstad Rotterdam bestaat uit negen leden die gekozen zijn door medewerkers voor de periode 2014-2016. De OR heeft uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter gekozen, die samen met de ambtelijk secretaris het dagelijks bestuur vormen. In de OR zitten medewerkers van de vestigingen Prins Alexanderlaan, Rochussenstraat en Westblaak. Om contact te houden met de medewerkers van de Ooltgens-plaathof, heeft de OR contactpersonen toegewezen aan deze vestiging.**

### **Overleg**

De OR vergadert maandelijks, in 2015 heeft de OR zes keer een overlegvergadering gevoerd met de voorzitter van de Raad van Bestuur en de manager Human Resources (HR). In deze overlegvergadering worden de advies- en instemmingsaanvragen geagendeerd en is er gelegenheid om informatie uit te wisselen. Verder hebben de voorzitter en vicevoorzitter van de OR regelmatig informeel overleg met zowel de voorzitter van de Raad van Bestuur als de manager HR. In deze overleggen worden lopende zaken besproken.

De Ondernemingsraad heeft de diverse taken verdeeld over drie commissies:

- financiële commissie – onder andere de begroting, investeringen, tertaalrapportages
- sociale commissie – arbeidsvoorwaarden
- VGWM commissie (veiligheid, gezondheid, welzijn en milieu) – ziekteverzuim, ziektepreventie en arbeidsomstandigheden

De commissies overleggen geregeld met de financieel bestuurder, de manager HR, de bedrijfsarts en vertrouwenspersonen. Ook heeft de OR in 2015 gelegenheidscommissies ingericht ter voorbereiding van de adviesaanvragen over de aankoop van Stadswonen en de wijziging van de topstructuur. De OR heeft daarnaast twee keer overlegd met de voorzitter van de Raad van Commissarissen en het door de OR voorgedragen RvC-lid.

### **Medezeggenschap in 2015**

In 2015 zijn de RvB en OR overgegaan tot een intensievere vorm van medezeggenschap. De OR is in een vroeg stadium betrokken bij de besluitvorming over de aankoop van Stadswonen en de wijziging van de topstructuur. In aanloop naar een adviesaanvraag over deze onderwerpen hebben delegaties van de Raad van Bestuur en de OR constructief overleg gevoerd. In deze overleggen zijn vragen en suggesties van de OR meegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat in de uiteindelijke adviesaanvragen alle kwesties waren behandeld die voor medewerkers en de organisatie van belang zijn.

## Focusgroepen

Met de keuze voor een 'kern-OR' (minder leden dan wettelijk toegestaan) is de OR met de bestuurder in het OR-convenant overeengekomen dat er binnen Woonstad Rotterdam ruimte is voor regelmatige raadpleging van medewerkers. Dit gebeurt in de vorm van zogenoemde focusgroepen.

De vragen en suggesties van de OR ten aanzien van de wijziging topstructuur zijn grotendeels gevoed door medewerkers van Woonstad Rotterdam. In april 2015 zijn gesprekken gevoerd met leidinggevenden en tientallen medewerkers over de plannen voor de reorganisatie. Hun vragen, ideeën en voorstellen zijn meegenomen in het overleg van de werkgroep en de delegatie van het bestuur.

Medewerkers van Stadswonen Rotterdam zijn (nog) niet direct vertegenwoordigd in de OR. Bij de advisering heeft de OR al aangegeven daarom een focusgroep voor deze medewerkers te organiseren. In december 2015 is in twee groepen gesproken met leidinggevenden en medewerkers van Stadswonen Rotterdam over hun beleving van de integratie bij Woonstad Rotterdam. De rode draad uit deze gesprekken is met instemming van de medewerkers door de OR gedeeld met de RvB en de directeur van Stadswonen Rotterdam.

## Adviezen en instemmingen

De OR heeft in 2015 advies gegeven over en instemming verleend aan de volgende zaken:

- aankoop Stadswonen
- organisatieplan Stadswonen Rotterdam, huisvesting Rochussenstraat
- wijziging topstructuur (organisatieplan, formatieplan, plaatsingsplan)
- formatiewijziging VVE Beheer
- aanpassing beoordelingssystematiek
- potentieelscan
- verzuimprotocol
- MIS, informatie op medewerkersniveau
- verplichte vrije dagen 2016
- calamiteitenplan

De teksten hiervan en alle verslagen van overleggen zijn voor alle medewerkers in te zien.

Deskundigheidsbevordering, samenwerking  
De OR heeft onder begeleiding van een extern deskundige een studiesessie gehouden over de wijziging topstructuur. In het najaar van 2015 heeft onder begeleiding van een externe trainer een studiesessie over medezeggenschap na 2016 plaatsgevonden. De OR heeft zich daarnaast via FLOW verder georiënteerd op het thema Duurzame Inzetbaarheid. Het dagelijks bestuur van de OR heeft zitting in het Platform Ondernemingsraden Corporaties. Tijdens twee bijeenkomsten kwamen de cao-onderhandelingen, de Novelle en het loongebouw aan de orde. Individuele OR-leden werken verder aan hun kennis en vaardigheden via vakbonden, leergang en kennisgroepen.

Samenstelling Ondernemingsraad 2014-2016  
De OR bestaat uit Ger Moeken (voorzitter), Gerard Leenderts (vicevoorzitter) en de leden Anne van Gelder, Arjan Biesheuvel, Marja Mulder, Renaldo Esajas, Tom van Zwienen, Wayne Delgado en Wytze de Boer. Bernadine Nijenhuis is ambtelijk secretaris.



# **VERSLAG KLANTENRAAD**



**De Klantenraad bestond in 2015 uit dertien leden die gesolliciteerd hebben naar deze functie. Solliciteren voor deelname aan de Klantenraad staat voor iedereen vrij. Een onafhankelijke sollicitatiecommissie gaat met de kandidaten in gesprek over hun motivatie, kennis en vaardigheden. In dit verslag legt de Klantenraad verantwoording af over 2015.**

De hoofdtaken van de Klantenraad zijn:

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

## **Kritische gesprekspartner**

### **Formeel maandelijks overleg**

De Klantenraad heeft formeel een maandelijks overleg met gemandateerde medewerkers van Woonstad Rotterdam. In 2015 heeft de Klantenraad acht keer formeel overlegd met Woonstad Rotterdam. Tijdens deze overleggen is het bestuur vertegenwoordigd door een regiodirecteur. Onderwerpen van het overleg met Woonstad Rotterdam waren:

- huurverhoging 2015
- huisvestingsverordening
- prestatieafspraken
- pilot WoonEnergie
- huismeesterkosten
- aankoop Stadswonen van Vestia
- Woningwet
- Huurakkoord
- Jaarplan 2016
- Huurdersnetwerk Rotterdam
- Woonvisie
- toekomstbestendige participatie

### Contact voorzitter van het bestuur

Op 16 juli 2015 heeft een delegatie van de Klantenraad een gesprek gevoerd met de voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam. Onderwerp van gesprek waren: communicatie, toekomstbestendige participatie, betaalbaarheid, de nieuwe Woningwet en een steviger adviesrecht voor de Klantenraad SHS. De voorzitter van de Raad van Bestuur was daarnaast aanwezig bij een special van de Klantenraad op 21 september 2015 over betaalbaarheid. Onderwerpen van de special waren: de ondergrens van de kwaliteit van een woning, het dilemma tussen de kosten van duurzame ingrepen en de (stijgende) huurprijs van de woning, maar ook de strategie van de samenwerking van de Klantenraad en Woonstad Rotterdam in de lobby voor een 'betaalbare stad'.

### Werkgroepen

Werkgroepen bestaan uit gemandateerde raadsleden en medewerkers van Woonstad Rotterdam. De vier werkgroepen van 2015 hebben de volgende onderwerpen behandeld.

#### Werkgroep Participatie

De werkgroep Participatie werkte in 2015 aan twee sporen. Het eerste spoor was het toekomstbestendig maken van de participatie van Woonstad Rotterdam op concernniveau. Concreet heeft de werkgroep binnen dit spoor gewerkt aan het formaliseren van de participatie. De werkgroep heeft voorbereidingen getroffen om de Klantenraad in overeenstemming met zowel de Woningwet als met de Wet Overleg Huurders/Verhuurder te laten functioneren. Vanaf januari 2015 is heeft de werkgroep hieraan gewerkt in een serie dialogen tussen Woonstad Rotterdam en de Klantenraad.

Het tweede spoor betrof de evaluatie van de resultaten van de huidige participatievormen (centraal en decentraal) en het innoveren van participatie op basis van de evaluatiebevindingen. Voor de evaluatie zijn diverse gesprekken gevoerd en inspiratiesessies georganiseerd met de Klantenraad, klanten en medewerkers van Woonstad Rotterdam die op verschillende participatieniveaus werken. Door middel van een enquête onder een representatief deel van de klanten van Woonstad Rotterdam zijn klanten geconsulteerd over de tussenresultaten. Ook is tijdens een door de werkgroep georganiseerde bewonersavond veel informatie opgehaald over de innovatie en verbetering van participatie op wijkniveau. Vanaf januari 2015 is hieraan interactief gewerkt met partijen die met participatie te maken hebben.

Het eerste spoor wordt in het eerste kwartaal van 2016 formeel afgerond. Het tweede spoor wordt in 2016 doorgezet.

#### Werkgroep Betaalbaarheid

De werkgroep Betaalbaarheid behandelde alle zaken die met betaalbaarheid te maken hebben. Op 19 februari 2015 zijn tijdens een themabijeenkomst de resultaten van het RIGO onderzoek Inzoomen op Betaalbaarheid, Woonlasten in de regio Rotterdam besproken. Op 31 maart 2015 heeft de Klantenraad een door Feijenoord in Actie/Huurdersvereniging Feijenoord georganiseerde petitie overhandigd gekregen van 911 huurders. De huurders vroegen in deze petitie aan de Klantenraad of deze voor hun belangen wilde opkomen door een gemiddelde huurverhoging van 1% te bedingen bij Woonstad Rotterdam. Na zorgvuldig intern beraad heeft de Klantenraad besloten in 2015 af te zien van een adviestraject over de huurverhoging. De Klantenraad heeft een verklaring afgegeven aan haar klanten en de pers, waarin zij dit besluit toelicht.

Elementen uit deze verklaring zijn:

- het afwezig zijn van beïnvloedingsruimte op de huurverhogingspercentages
- de keuze voor andere instrumenten om invloed uit te oefenen op betaalbaarheid
- het doorverwijzen van de klant naar Woonstad Rotterdam voor een verklaring van het huurverhogingspercentage

De Klantenraad heeft meegedacht over de inhoud van de position paper over betaalbaarheid van Woonstad Rotterdam. Een werkgroep Lobby Adviesrecht onderzocht hoe de beïnvloedingskracht van de Klantenraad op de betaalbaarheid vergroot kan worden. Op 2 september 2015 is tijdens een dialoogsessie met Woonstad Rotterdam nagedacht over manieren waarop Woonstad Rotterdam vraagstukken over betaalbaarheid en passendheid ten goede kan beïnvloeden. Enkele voorstellen heeft Woonstad Rotterdam overgenomen in het jaarplan 2016.

### Werkgroep Communicatie

De werkgroep Communicatie heeft aan de hand van identiteitsessies met de Klantenraad een mediaplan opgesteld. Het mediaplan zorgt voor een betere zichtbaarheid van de Klantenraad en ondersteunt het contact met de klanten van Woonstad Rotterdam. Uit drie mediabureaus is een bureau gekozen dat in 2016 het mediaplan zal uitvoeren.

### Werkgroep Dienstverlening

De werkgroep Dienstverlening heeft zich in 2015 onder andere bezig gehouden met:

- huismeesterkosten
- WoonEnergie
- nieuw puntensysteem voor huurprijsbepaling
- klanttevredenheid over dienstverlening
- Warmtewet

## Oppikken en ophalen van signalen van bewoners

### Formele signalen

In maart overhandigde een groep huurders een petitie aan de Klantenraad met het verzoek aan de Klantenraad om zich sterk te maken voor een gemiddelde huurverhoging van 1%.

### Informele signalen

De Klantenraad is bereikbaar via een e-mailadres. Hiervan is weinig gebruik gemaakt.

### Andere signalen en input, contact met belanghouders

In 2015 heeft de Klantenraad één keer een inspiratiebijeenkomst met Woonstad Rotterdam georganiseerd over de communicatie van Woonstad Rotterdam bij de aanpak van sociale meldingen. Met de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van de huurders zijn gekozen, is twee keer overlegd. Bij een van deze overleggen was ook de voorzitter van de RvC aanwezig. Onderwerpen tijdens de overleggen met de RvC waren: de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de Klantenraad, vooruitkijken naar het nieuwe jaar, de agenda van de RvC voor 2015, de huurverhoging en betaalbaarheid.

## Organiseren van bewonersconsultaties

Op 12 november 2015 organiseerde de Klantenraad een bewonersavond over het thema participatie. Hieraan ging een digitale enquête vooraf, gericht aan 3.000 klanten van Woonstad Rotterdam.

## Adviseren en toetsen

In 2015 had de Klantenraad meerdere malen overleg met bestuur, directie en medewerkers van Woonstad Rotterdam over de realisatie van voorgenomen beleid. De Klantenraad heeft in 2015 o.a. advies uitgebracht over: prestatieafspraken, Woonvisie, huisvestingsverordening, position papers Langer Thuis en Betaalbaarheid, betaalbaarheid in het algemeen, communicatie bij overlast en sociale meldingen en Jaarplan 2016.

## Overige activiteiten

### De huisvestingsverordening

Op 19 maart 2015 heeft de Klantenraad gebruik gemaakt van de inspraakmogelijkheid op de Ontwerpverordening Woonruimte-bemiddeling regio Rotterdam 2015. Zij heeft daarin een alternatief voorstel gedaan voor de wijze waarop toewijzing aan urgent woningzoekenden plaatsvindt, een voorstel om Mantelzorg-urgentie rechtvaardig uit te voeren, een pleidooi gehouden voor ruimte in de toewijzing voor schrijnende overlastsituaties, een voorstel gedaan om een percentagelimitering voor Rotterdam aan te houden over de uitstroom afkomstig van opvanginstellingen en geadviseerd om de urgentiegrond 'woonlasten' te limiteren en mensen op een andere wijze te helpen om hun woonlasten te kunnen betalen naast verhuizing (onder meer door middel van huurverlaging).

### Zienswijze op de Woonvisie

Op 15 september 2015 heeft de Klantenraad een eigen zienswijze op de Woonvisie ingediend en heeft daarin de volgende adviezen gegeven.

Bij de toekomstige ruimtelijke positionering van betaalbare woningen moet ook gelet worden op de kwaliteit van voorzieningen in de buurt die doelgroepen nodig hebben. Vooral de aanwezigheid van goed openbaar vervoer is belangrijk. Een goed vrijwilligersnetwerk is eveneens een factor die meetelt bij het definiëren van sterke wijken. Tijdelijke arbeidskrachten versterken de economie ook. Het ondersteunen van huishoudens met betalingsrisico's moet zich niet beperken tot doelgroepen die daar statistisch gezien het meest last van hebben. Huurders mogen niet anders dan kopers behandeld worden bij beslagleggen op inkomsten bij betalingsachterstanden. De gemeente zou ook moeten bijdragen aan het bouwen aan een duurzamere stad door mee te investeren in een duurzame woningvoorraad. De omvang van de sociale huurvoorraad moet altijd overeenstemmen met de behoefte eraan die in de tijd kan verschillen. Dat, in plaats van cijfers, zou het uitgangspunt moeten zijn. In de Woonvisie moet niet alleen aandacht zijn voor huurlasten, maar voor de totale woonlasten.

### Prestatieafspraken

Op 24 november 2015 heeft een delegatie van de Klantenraad op uitnodiging van de gemeente Rotterdam deelgenomen aan een voorlichtings- en debatavond over de prestatieafspraken 2016.

### Bezichtigingen

De Klantenraad heeft op 19 juni 2015 een deel van het bezit van Stadswonen Rotterdam bezichtigd.

### Trainingen

In het kader van professionalisering is een training Effectief Onderhandelen gevolgd.

### Papierloos vergaderen

In 2015 heeft de Klantenraad voor het eerst papierloos vergaderd. Zij maakte tijdens haar overleggen gebruik van een I-Pad die door Woonstad Rotterdam in bruikleen zijn gegeven.

### Maatschappelijk debat

De Klantenraad heeft zich drie keer gemengd in het maatschappelijk debat betreffende onder meer de kwaliteit van participatie:

- oktober 2015: deelname aan Stadsdebat, georganiseerd door Woonstad Rotterdam en deelname aan de landelijke Huurdersdag van de Woonbond
- november 2015: presentatie over de participatie bij Woonstad Rotterdam bij Platform31





# **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, 19 april 2016

drs. M.B.T. Molenaar  
voorzitter

drs. R.J. Feenstra  
vicevoorzitter

voor goedkeuring: Raad van Commissarissen Rotterdam, 19 april 2016

drs. A.M. Breeman  
voorzitter

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

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 RVC**



In 2015 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 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 heer Breeman is per 1 januari 2013 als voorzitter benoemd. Hij is lid van de Remuneratiecommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2017.

**drs. A. Rijckenberg  
(1953)**

Voorheen onder meer wethouder Ruimtelijke Ordening & Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht en lid van de VROM raad. Is 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 Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Kinderopvang/Ruimte voor Onderwijs & Kinderopvang. Zij is voorzitter van Initiatief Domplein 2013 en van Slagwerk Den Haag. Heeft ervaring met studentenhuisvesting.

Mevrouw Rijckenberg is per 7 februari 2012 op voordracht van de Klantenraad benoemd. Zij is lid van de Remuneratiecommissie en voorzitter van de commissie Kwaliteit & Duurzaamheid. Haar eerste zittingsperiode loopt tot 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 Kwaliteit & Duurzaamheid. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 november 2016.

**ir. T.V.M. Heerkens  
(1965)**

Sinds 2006 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 Concert- en Congresgebouw De Doelen en 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 ODE Energie BV te Amsterdam. Hij is voorzitter 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 per 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)**

Zelfstandig boardroom consultant op het gebied van strategie, financiering, riskmanagement en governance, in het bijzonder in de financiële sector. Was van 2011 tot 2015 Chief Financial Officer van Robeco, tot 2008 vice chairman van NIBC en tot 2000 lid van de Raad van Bestuur van Fortis Bank Nederland.

De heer Stegmann is per 19 oktober 2010 benoemd. Hij is lid van de Auditcommissie en lid van de commissie Kwaliteit & Duurzaamheid. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 18 oktober 2018.

**ing. C.J. Schippers MSUS  
(1965)**

Mevrouw Schippers is sinds 2007 Stadsdeeldirecteur 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 was juryvoorzitter van de Kartinprijs 2015 en is voormalig lid (en voorzitter) van de Raad van Toezicht Woningcorporatie Rijnhart Wonen.

Mevrouw Schippers is per 1 januari 2015 benoemd. Zij is voorzitter van de remuneratiecommissie. Haar eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2019.

# **BIJLAGE 2: KENGETALLEN**

<b>GEGEVENS ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>2015<sup>1</sup></b>	<b>2014<sup>2</sup></b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Bezit</b>					
huurwoningen totaal	46.028	44.282	44.646	45.386	45.193
onzelfstandige overige eenheden	4.719	803	841	698	660
garages	1.641	701	644	97	94
bedrijfsruimten/winkels	1.508	1.306	1.339	1.375	1.396
aantal VOV woningen voorraad teruggekocht	78	106	218	204	237
<b>totaal vhe's in eigendom</b>	<b>53.964</b>	<b>47.198</b>	<b>47.688</b>	<b>47.760</b>	<b>47.580</b>
aantal MVE woningen	6.011	6.206	6.299	6.269	6.122
aantal MGE woningen	204	216	229	220	229
<b>totaal vhe's in beheer</b>	<b>60.179</b>	<b>53.620</b>	<b>54.216</b>	<b>54.249</b>	<b>53.931</b>
aantal Fair Value woningen	432	451	470	494	501
<b>Verhuren van woningen</b>					
mutatiegraad	11,1%	8,8%	9,6%	9,3%	8,4%
huurachterstand totaal	4,1%	3,9%	3,5%	3,3%	3,4%
huurderving	2,6%	2,9%	3,1%	2,0%	3,1%
<b>Kengetallen WSW</b>					
ICR	1,8	1,5	1,4	-	-
DSCR	1,3	1,1	1,1	-	-
solvabiliteit (op basis van bedrijfswaarde)	28%	25%	31%	32%	-
LTV (op basis van bedrijfswaarde)	61%	65%	65%	64%	-
<b>Continuïteit</b>					
solvabiliteit	45,8%	49,4%	50,1%	50%	51,4%
gemiddelde rentevoet in procenten	3,8%	4,4%	4,4%	4,6%	4,8%
direct rendement	3,5%	4,6%	4,1%	3,8%	2,7%
indirect rendement	0,4%	1,7%	0,4%	- 3,9%	- 1,9%
totaal rendement	3,9%	6,3%	4,5%	- 0,2%	0,8%
marktwaaarde verhuurde staat/WOZ waarde	69,5%	67,7%	64,1%	60,5%	62,7%
huuropbrengsten/marktwaaarde	5,5	5,3	5,0	4,5	4,3
WSW leningen/WOZ waarde	28,0%	26,4%	26,0%	24,1%	23,8%
<b>GEGEVENS ULTIMO BOEKJAAR</b>					
<b>Balans en winst-en-verliesrekening</b>					
<b>per vhe in eigendom</b>					
eigen vermogen	37.608	43.056	40.452	40.199	43.501
WSW leningen	22.805	26.109	27.595	27.186	26.986
totale opbrengsten	5.569	6.450	6.181	6.192	6.149
rentelasten	1.090	1.247	1.210	1.192	1.213
aantal fte ultimo boekjaar	498	466	479	520	557
<b>Organisatie</b>					
aantal medewerkers op 31 december <sup>3</sup>	528	493	549	549	593
verdeling personeel: mannen-vrouwen	51%-49%	50%-50%	50%-50%	50%-50%	50%-50%
verdeling dienstverband: fulltime-parttime	71%-29%	72%-28%	72%-28%	73%-27%	72%-28%
verdeling dienstverband: vast-tijdelijk	92%-8%	91%-9%	91%-9%	89%-11%	85%-15%
verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	1%	0%	1%	1%	2%
verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	16%	19%	21%	23%	27%
verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	35%	32%	30%	28%	26%
verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	25%	27%	26%	27%	27%
verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	23%	22%	22%	21%	18%

1 | door de acquisitie van het vastgoed van Stadswonen Rotterdam geven de diverse kengetallen een trendbreuk

2 | kengetallen aangepast als gevolg van de presentatiewijziging

3 | inclusief medewerkers Stadswonen Rotterdam







# DIT IS WOONSTAD ROTTERDAM

Jaarrekening 2015



# 1

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2015

**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)**

x € 1.000

ref

2015

2014

**vaste activa**
**materiële vaste activa**

 (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie  
 roerende zaken in exploitatie

1	13.117	16.332
	<u>3.185</u>	<u>327</u>
	16.302	16.660

**vastgoedbeleggingen**

 commercieel vastgoed in exploitatie  
 sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd  
 als vastgoedbelegging  
 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden  
 vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen  
 exploitatie

2	435.744	398.622
	3.182.729	2.898.122
	791.064	792.749
	<u>36.111</u>	<u>31.690</u>
	4.445.648	4.121.184

**financiële vaste activa**

 overige deelnemingen  
 overige vorderingen  
 latente belastingvordering

3	89	122
4	2.338	1.628
5	<u>38.462</u>	<u>44.198</u>
	40.889	45.948

**som der vaste activa**
**4.502.839**
**4.183.792**
**vlottende activa**
**voorraden**

 vastgoed bestemd voor verkoop  
 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

6	10.500	12.725
7	<u>4.396</u>	<u>4.486</u>
	14.896	17.211

**onderhanden projecten**

8	0	0
---	---	---

**vorderingen**

 huurdebiteuren  
 gemeenten  
 vorderingen op verbonden partijen  
 overige vorderingen  
 overlopende activa

9	4.991	4.713
10	738	0
11	264	372
12	2.784	2.340
13	<u>2.190</u>	<u>801</u>
	10.966	8.226

**liquide middelen**

14	14.411	29.348
----	--------	--------

**som der vlottende activa**
**40.274**
**54.785**
**totaal activa**
**4.543.113**
**4.238.577**



**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)**

		x € 1.000	ref	2015	2014
<b>groepsvermogen</b>			15	2.080.699	2.032.164
<b>voorzieningen</b>					
voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen			16	58.040	49.543
voorziening reorganisatiekosten			17	639	2.232
voorziening deelnemingen			18	0	4.476
overige voorzieningen			20	2.865	1.300
				61.545	57.551
<b>langlopende schulden</b>					
leningen overheid			21	60.133	63.347
leningen kredietinstellingen			21	1.398.196	1.168.852
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden			22	781.873	788.187
waarborgsommen			23	2.411	1.919
				2.242.613	2.022.305
<b>kortlopende schulden</b>					
schulden aan kredietinstellingen			24	74.906	54.637
schulden aan leveranciers			25	16.147	6.712
onderhanden projecten			26	2.944	952
belastingen en premies sociale verzekeringen			27	3.159	3.137
overige schulden			28	0	14
overlopende passiva			29	61.100	61.106
				158.256	126.557
<b>totaal passiva</b>				<b>4.543.113</b>	<b>4.238.577</b>

**GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015**

x € 1.000

	ref	2015	2014
<b>bedrijfsopbrengsten</b>			
huuropbrengsten	30	288.743	259.542
opbrengsten servicecontracten	31	24.084	17.620
overheidsbijdragen	32	0	1
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	33	10.194	6.825
geactiveerde productie eigen bedrijf	34	2.647	2.652
overige bedrijfsopbrengsten	35	13.704	17.787
<b>som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>339.373</b>	<b>304.426</b>
<b>bedrijfslasten</b>			
afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	36	4.240	4.269
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	17.895	23.374
lonen en salarissen	38	25.576	24.784
sociale lasten	39	3.968	3.840
pensioenlasten	40	4.543	4.769
onderhoudslasten	41	89.399	67.669
leefbaarheid	42	6.826	6.983
lasten servicecontracten	43	25.355	18.604
overige bedrijfslasten	44	62.669	66.930
<b>som der bedrijfslasten</b>		<b>240.470</b>	<b>221.224</b>
<b>bedrijfsresultaat</b>		<b>98.902</b>	<b>83.203</b>
gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	45	0	0
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46	12.582	34.538
<b>financiële baten en lasten</b>			
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	1.413	1.543
rentelasten en soortgelijke kosten	48	58.667	60.419
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>- 57.254</b>	<b>- 58.876</b>
<b>groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>		<b>54.230</b>	<b>58.865</b>
belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49	- 5.736	44.198
resultaat deelnemingen	50	40	37
<b>groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/resultaat toekomst aan de corporatie</b>		<b>48.534</b>	<b>103.100</b>

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2015 (volgens de directe methode)**

x € 1.000

2015

2014

1 Ontvangsten van huurders	308.126		279.123
2 Ontvangsten van subsidiegevers	0		0
3 Ontvangsten van overige	9.759		7.620
	<u>317.885</u>		<u>286.743</u>
4 Betalingen aan werknemers	35.529		34.519
5 Betalingen aan leveranciers onderhoud	83.759		65.138
6 Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	37.750		34.836
7 Betalingen aan overige	51.405		61.601
	<u>- 208.443</u>		<u>- 196.094</u>
<b>kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>109.443</b>	<b>90.649</b>
8 Ontvangen interest	16		0
9 Ontvangen dividenden	0		0
10 Ontvangst wegens buitengewone bate	0		0
11 Betaalde interest	60.497		58.409
12 Betaalde winstbelasting	0		0
13 Betaald wegens buitengewone last	0		0
	<u>- 60.481</u>		<u>- 58.409</u>
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>48.962</b>	<b>32.240</b>
14 Investerings in immateriële vaste activa	0		0
15 Desinvesteringen immateriële vaste activa	0		0
16 Investerings in materiële vaste activa	982		177
17 Desinvesteringen materiële vaste activa	0		0
18 Investerings in vastgoedbeleggingen	389.478		131.550
19 Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	80.083		110.631
20 Investerings in financiële vaste activa	0		0
21 Desinvesteringen financiële vaste activa	73		0
<b>kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>- 310.304</b>	<b>- 21.096</b>
22 Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0		0
23 Ontvangsten uit langlopende schulden	305.000		55.000
24 Aflossingen van langlopende schulden	58.959		84.076
25 Betaalde dividenden	0		0
26 Mutatie langlopende effecten (aankoop, verkoop)	0		0
<b>kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>246.405</b>	<b>- 29.076</b>
<b>mutatie geldmiddelen</b>		<b>- 14.937</b>	<b>- 17.933</b>
liquide middelen 1 januari	29.348		50.131
af: aandeel in tegoeden MVE/VVE	<u>0</u>		<u>- 2.850</u>
		29.348	47.281
liquide middelen 31 december	14.411		29.348
af: aandeel in tegoeden MVE/VVE	<u>0</u>		<u>-</u>
		14.411	29.348
<b>totaal mutatie geldmiddelen</b>		<b>- 14.937</b>	<b>- 17.933</b>

**OVERZICHT TOTAALRESULTAAT**

x € 1.000

	2015	2014
geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan de rechtspersoon	48.534	103.100
herwaardering materiële vaste activa	0	0
afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen	0	0
<b>totaalresultaat rechtspersoon</b>	<b>48.534</b>	<b>103.100</b>





# Grondslagen

## Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen zijn weergegeven in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Woonstad Rotterdam heeft op 30 april 2015 Stadswonen overgenomen van Vestia. In de geconsolideerde jaarrekening 2015 zijn de cijfers vanaf de overnamedatum volledig meegenomen. Waar nodig, wordt een verdere toelichting op de cijfers gegeven.

## Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam, statutair gevestigd aan de Rochussenstraat 21 te Rotterdam, is een stichting met de status toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting werkt 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.

WBR Extra BV, OBA Woonstad Rotterdam BV en FBI Woonstad Rotterdam BV zijn in 2015 ontbonden. Kennis & Energie BV is in 2015 overgenomen als onderdeel van de acquisitie van het vastgoed van Stadswonen Rotterdam. De activiteiten in Vastgoed Woonhotel VOF zijn in 2015 beëindigd. De VOF wordt in 2016 ontbonden.

Stadsherstel Historisch Rotterdam wordt niet geconsolideerd vanwege de beperkte zeggenschap en de te verwaarlozen betekenis.

## 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. Conform artikel 2:389 lid 7 BW verwerkt Woonstad Rotterdam betaalde goodwill ten laste van de winst- en-verliesrekening. De last wordt verantwoord als afschrijving immateriële vaste activa.

## GROEPSVERHOUDINGEN

### statutaire zetel

### aandeel in geplaatst kapitaal

#### geconsolideerde maatschappijen

Woonstad 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%
Kennis & Energie BV	Rotterdam	100%

#### niet-geconsolideerde maatschappijen

Stadsherstel Historisch Rotterdam	Rotterdam	1,1%
-----------------------------------	-----------	------

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

#### 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.

#### 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 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Bij de waardering van de onder voorwaarden verkochte woningen wordt bij gebrek aan actuele informatie over de WOZ-waarde een schatting gemaakt van de leegwaarde op basis van de in de organisatie aanwezige kennis van de vastgoedportefeuille en recente transacties in de markt. De verplichtingen zijn gebaseerd op de contractuele afspraken met de eigenaren.

#### Presentatiewijziging cijfers 2014

De rubricering van enkele balansposten, kosten en opbrengsten is gewijzigd ten opzichte van 2014. De rubricering is aangepast om aan te blijven sluiten bij de veranderende externe verantwoordingen en benchmarks in de sector. Het inzicht in de cijfers wordt hiermee vergroot. Dit heeft geen invloed op het resultaat en het groepsvermogen. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn eveneens aangepast om een goede vergelijking mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen.

De aanpassing betreft met name posten die in 2014 nog onder post 44 overige bedrijfslasten waren gerubriceerd, maar nu onder een andere post. De belangrijkste posten betreffen:

- markttechnisch onderhoud voor € 18.421 verschoven naar post **41 onderhoudslasten**
- afschrijvingen op (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie voor € 4.254 verschoven naar post **36 afschrijvingen**
- leefbaarheid voor € 1.873 verschoven naar post **42 leefbaarheid**
- servicecontracten voor € 3.714 verschoven naar post **31 opbrengsten servicecontracten** en € 4.698 naar post **43 lasten servicecontracten**

	x € 1.000	jaarrekening 2014	vergelijkende cijfers 2014	
1 materiële vaste activa		16.333	16.660	327
2 vastgoedbeleggingen		4.121.511	4.121.184	- 327
4 leningen u/g		1.429	1.628	199
13 overlopende activa		866	801	- 65
20 overige voorzieningen		- 1.142	- 1.300	- 158
29 overlopende passiva		- 61.129	- 61.106	23
30 huuropbrengsten		- 259.771	- 259.542	229
31 opbrengsten servicecontracten		- 13.906	- 17.620	- 3.714
36 afschrijvingen		15	4.269	4.254
37 overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.052	23.374	1.322
38 lonen en salarissen		27.281	24.784	- 2.497
41 onderhoudslasten		49.248	67.669	18.421
42 leefbaarheid		5.110	6.983	1.873
43 lasten servicecontracten		13.906	18.604	4.698
44 overige bedrijfslasten		91.518	66.930	- 24.588
				<b>0</b>

### Acquisitie Stadswonen Rotterdam

Woonstad Rotterdam heeft op 30 april 2015 Stadswonen overgenomen van Vestia. Stadswonen Rotterdam richt zich specifiek op studenten en jongeren. Naast de overname van activa en passiva zijn ook 35 personeelsleden overgekomen naar Woonstad Rotterdam.

### Kwalificatie van de transactie

Op basis van de bepalingen in RJ940 is de transactie aan te merken als overname. Woonstad Rotterdam heeft de volledige beschikkingsmacht over het gekochte vastgoed. De transactie is in de geconsolideerde jaarrekening 2015 verwerkt conform RJ216.202.

Vanaf de overnamedatum dient de verkrijgende partij:

- de resultaten van de overgenomen partij in haar winst-en-verliesrekening op te nemen
- de identificeerbare activa en passiva van de overgenomen partij en eventuele goodwill of negatieve goodwill die ontstaat bij de overname, in haar balans te verwerken

### Overnamedatum

De overnamedatum is de datum waarop de beschikkingsmacht over het vermogen en de activiteiten van de overgenomen partij effectief overgaan op de verkrijgende partij (RJ940). In de koopovereenkomst is 30 april 2015 overeengekomen als leveringsdatum. Op die datum heeft levering daadwerkelijk plaatsgevonden en is de beschikkingsmacht effectief overgegaan op Woonstad Rotterdam.

### Activa en passiva

Per 30 april 2015 heeft Woonstad Rotterdam de volgende identificeerbare activa en passiva verkregen:

- a vastgoed
- b deelneming Kennis & Energie BV
- c debiteurenportefeuille
- d inventaris/roerende zaken
- e waarborgsommen

Hierna worden de activa en passiva per post nader toegelicht en wordt aangegeven op welke posten dit effect heeft in de geconsolideerde jaarrekening 2015.

### ad a Vastgoed

Tot de overname van het vastgoed van Stadswonen behoort:

- 6.067 wooneenheden
- 201 bedrijfsruimten
- 733 overige eenheden

Ten gevolge van de overname is de marktwaarde in verhuurde staat van de jaarrekeningpost vastgoedbeleggingen (ref 2) per 31-12-2015 toegenomen met € 277,7 miljoen.

### ad b Kennis & Energie BV

Kennis & Energie is een deelneming van Stadswonen Rotterdam, waarin een warmte/koude installatie wordt geëxploiteerd. Deze deelneming is overgenomen door stichting Woonstad Rotterdam. Voornaamste actief van de deelneming is de warmte/koude installatie. Uitgaande van de reële waarde van de warmte/koude installatie is de jaarrekeningpost sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (ref 2.) in de geconsolideerde jaarrekening 2015 toegenomen met € 0,36 miljoen.

### ad c Debiteurenportefeuille

De vorderingen op actieve huurders per 30 april 2015 zijn overgenomen. De nominale waarde, verminderd met eventuele kosten voor incasso en eventuele voorzieningen voor oninbaarheid van de debiteurenportefeuille per 30 april 2015, bedroeg circa € 0,35 miljoen. Per 31 december 2015 maakt het nog niet geïnde deel van deze debiteurenportefeuille deel uit van de vorderingen op huurdebiteuren (ref 9).

### ad d Inventaris

In gemeenschappelijke en algemene ruimten van het verhuurde vastgoed dat is overgenomen, is een inrichtingspakket aanwezig. In de maandelijkse servicekosten die de huurders betalen, is een component opgenomen voor deze inventaris. De bijdragen van de huurders zijn kostendekkend. Het inventarisfonds is voor € 2,9 miljoen opgenomen in de jaarrekeningpost roerende zaken in exploitatie (ref 1).

### ad e Waarborgsommen

Bij de overname heeft Woonstad Rotterdam een vergoeding ontvangen voor de waarborgsommen die huurders van Stadswonen Rotterdam hebben afgedragen. De vergoeding is gelijkgesteld aan de nominale waarde van de waarborgsommen (€ 0,3 miljoen). De waarborgsommen maken deel uit van de post waarborgsommen in de geconsolideerde jaarrekening 2015 (ref 23).



### Balansverwerking goodwill

Aan de hand van de verkrijgingsprijs en de reële waarde van de overgenomen activa en passiva, rekening houdend met de afgedragen overdrachtsbelasting, is de goodwill bepaald. Per saldo komt er, gesaldeerd conform geldende verslaggevingsvoorschriften (RJ216), een goodwill post uit van € 0,39 miljoen. Conform artikel 2:389 lid 7 BW zijn er drie methoden voor de verwerking van positieve goodwill:

- activeren en vervolgens afschrijven
- verwerken rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen
- verwerken ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening

Woonstad Rotterdam kiest ervoor de goodwill ineens ten laste van de winst en verliesrekening 2015 te brengen. De last wordt verantwoord als afschrijving immateriële vaste activa.

### Resultaten 2015

De omzet 2015 over de periode 1 mei tot en met 31 december 2015 van Stadswonen Rotterdam bedraagt € 16,3 miljoen (post huuropbrengsten, ref 30).

### Financiële instrumenten

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

### 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.

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 nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rond projectontwikkeling 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.

### 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 verkrijgingsprijs 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.

#### Roerende zaken in exploitatie

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

## 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 en de terugkoop van woningen met een terugkoopplicht (revolving fund), verkoop van het bezit is hiervoor een noodzakelijke randvoorwaarde.
- 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 gekozen voor actuele waarde en het vastgoedbeleggingsprofiel. Wij sturen en monitoren op basis van marktwaarde, omdat dit (markt) vergelijking mogelijk maakt.

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

De marktwaarde is vastgesteld met behulp van een Taxatie Management Systeem (TMS). Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedobjecten en 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 instelling actief is. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen. TMS hanteert het waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat als volgt: het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen, worden de koperskosten, genormeerd op 3,0% overdrachtskosten, in mindering gebracht.

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

De portefeuille van Stadswonen Rotterdam is op de zelfde grondslagen gewaardeerd. Bij het merendeel van de complexen van Stadswonen Rotterdam (en enkele reguliere complexen van Woonstad Rotterdam) is rekening gehouden met het feit dat deze studenteneenheden niet uitpondbaar zijn. En is de waardering uitsluitend gebaseerd op het exploitatiescenario.

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. Het door Woonstad Rotterdam vervaardigde huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip marktwaarde. De belangrijkste parameters en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de waardering, worden in overleg met een brede groep corporaties en hun taxateurs vastgesteld.

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 2015 bedraagt de basis IRS 1,55% en de sectorspecifieke risico opslag 4,55%, tevens wordt rekening gehouden met een extra risico-opslag van 0,2% voor Rotterdam, hetgeen resulteert in een basis disconteringsvoet van 6,20%.

Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 0,0% tot 5,0%. 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 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 uitpounding 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 aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt rekening gehouden met:

- **de beklemming als gevolg van erfpacht en bijbetalingsregeling**

Vanaf 2015 wordt rekening gehouden met de voorwaarden die voor de potentiële kopers van het vastgoed van belang zijn. Potentiële kopers kunnen andere woningcorporaties zijn, maar ook marktpartijen, zoals (institutionele) beleggers en buitenlandse investeerders. Deze laatste partijen kunnen het bezit niet onder de erfpachtvoorwaarden van woningcorporaties exploiteren. In de huidige praktijk vraagt de koper van het vastgoed om levering in vol eigendom en de gemeente verlangt een vergoeding voor de functiewijziging van het sociale segment naar het marktsegment. Deze kosten zijn ingerekend in de marktwaarde verhuurde staat.

- **de kwaliteit van de funderingen**

Wanneer uit gevalideerd funderingsonderzoek is gebleken dat de funderingskwaliteit van het betreffende object slecht is, wordt een afslag op de marktwaarde in verhuurde staat ingerekend, gelijk aan de inschatting van de kosten voor funderingsherstel en het terugbrengen in oorspronkelijke staat.

#### **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 vast-goed) 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 – waaronder zorginstellingen, welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen, culturele instellingen en dienstverleners – 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 Woonstad Rotterdam een terugkoopplicht heeft, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van de TMS-systematiek, verlaagd met de eventueel verstrekte korting bij verkoop.

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

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

Dit betreft complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van niet gedekte stichtingskosten. Er wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde kostenvoet vreemd vermogen. 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.

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

## Financiële vaste activa

### Overige deelnemingen

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde 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 vorderingen

De overige financiële vaste activa omvatten overige vorderingen met een looptijd langer dan 1 jaar. 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 respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht.

## 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 (3,79%), 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 waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en-verliesrekening.

## Voorraden

### Vastgoed, bestemd voor verkoop

Voorraden woningen, bestemd voor verkoop, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs omvat alle kosten die samenhangen 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

Voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit project-ontwikkeling) 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 opbrengstverantwoording). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Als het totaal van alle onderhanden projecten een debetsaldo 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 Loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Woonstad Rotterdam op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening is uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde, gezien het onzekere tijdstip van de besteding van het budget.

#### Voorziening pensioenen

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

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 tijds waarde 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 2015 (en 2014) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De in 2016 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkingsgraad per 31 december 2015 bedraagt 109% (ultimo 2014: 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 hanteerde in 2015 een huurprijsbeleid, gebaseerd op doelgroepen en marktomstandigheden. Uitgangspunt daarbij zijn de wettelijk toegestane percentages. Vanuit betaalbaarheid worden een aantal uitzonderingen gemaakt, gericht op huishoudens met een inkomensval en gezinnen.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten 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, 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 boekverliezen 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 aangevane 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**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor sociale activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstad Rotterdam, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### **Overige bedrijfslasten**

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

### **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 (VSO2). De VSO1 die op de gedeeltelijke belastingplicht voor woningcorporaties voor de jaren 2006 en 2007 zit, is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft VSO1 en VSO2 getekend.

Woonstad Rotterdam heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog veelal 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 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 instelling actief is, en de bepalingen 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 instelling actief is. 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 uit 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, zoals vastgelegd in de vaststellingsovereenkomsten 1 en 2 (VSO1 en VSO2).

# Toelichting op de geconsolideerde balans

x € 1.000

## Vaste activa

1 MATERIËLE VASTE ACTIVA	kantoorpand en inrichting	hardware	roerende zaken in exploitatie	totaal
<b>saldo per 31 december 2014</b>				
• aanschafwaarde	23.437	14.018	472	37.927
• cumulatieve afschrijvingen	- 8.386	- 12.736	- 144	- 21.266
<b>boekwaarde 1 januari 2015</b>	<b>15.051</b>	<b>1.282</b>	<b>327</b>	<b>16.660</b>
<b>mutaties in het boekjaar</b>				
• investeringen	0	0	580	580
• overname Stadswonen	0	0	2.900	2.900
• afschrijvingen	- 921	- 1.012	- 622	- 2.555
• extra afschrijvingen	- 1.258	0	0	- 1.258
• desinvestering	0	-24	0	- 24
<b>saldo per 31 december 2015</b>				
• aanschafwaarde	23.437	13.994	3.952	41.383
• cumulatieve afschrijvingen	- 10.566	- 13.748	- 767	- 25.081
<b>boekwaarde 31 december 2015</b>	<b>12.871</b>	<b>246</b>	<b>3.185</b>	<b>16.302</b>

De gehanteerde afschrijvingstermijnen bedragen 10 tot 50 jaar (bedrijfsgebouwen en inrichting), 2 tot 10 jaar (computerapparatuur) en 10 tot 12 jaar (roerende zaken in exploitatie). Over eigen grond wordt niet afgeschreven. De extra afschrijving heeft plaatsgevonden in verband met de aanpassing van de gebouwen aan de nieuwe organisatiestructuur en het Nieuwe Werken, waardoor het gebruik gewijzigd is.



## 2 VASTGOEDBELEGGINGEN

	commercieel vastgoed in exploitatie	sociaal vastgoed in exploitatie	onroerende zaken VOV	vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	TOTAAL
<b>31 december 2014</b>					
cumulatieve verkrijgingsprijs/ vervaardigingsprijs	346.519	1.901.601	611.440	36.761	2.896.321
cumulatieve herwaarderingsen	95.430	1.382.358	181.309		1.659.097
cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	- 43.327	- 385.836			- 429.163
af: voorziening				- 5.071	- 5.071
<b>boekwaarde per 31-12-2014</b>	<b>398.622</b>	<b>2.898.122</b>	<b>792.749</b>	<b>31.690</b>	<b>4.121.184</b>
<b>Mutaties</b>					
• investeringen	4.930	42.491		54.509	101.930
• overname bezit Stadswonen	19.946	246.629			266.575
• desinvesteringen	- 10.944	- 30.783	- 43.873		- 85.600
• categoriewijziging	2.647	- 4.436		1.789	0
• overboekingen	18.855	38.694		- 57.549	0
• herwaarderingsen	2.148	6.009	42.934		51.091
• waardeverminderingen en terugnemingsen daarvan	- 459	- 13.997	- 746	4.213	- 10.989
• mutatie voorziening				1.458	1.458
<b>totaal mutaties 2015</b>	<b>37.123</b>	<b>284.607</b>	<b>- 1.685</b>	<b>4.420</b>	<b>324.465</b>
<b>31 december 2015</b>					
cumulatieve verkrijgingsprijs/ vervaardigingsprijs	378.126	2.181.324	566.820	39.724	3.165.996
cumulatieve herwaarderingsen	97.867	1.372.075	224.243		1.694.185
cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	- 40.249	- 370.670			- 440.919
af: voorziening				- 3.613	- 3.613
<b>boekwaarde per 31-12-2015</b>	<b>435.745</b>	<b>3.182.729</b>	<b>791.064</b>	<b>36.111</b>	<b>4.445.649</b>
incl. voorziening					

De reguliere waardemutatie voor het bezit van Woonstad Rotterdam bedraagt over 2015 circa 3,8%. Als gevolg van gewijzigd inzicht bij de externe taxateurs met betrekking tot de wijze van inrekenen van de erfpachtverplichtingen en bijbetalingsregeling, is de werkelijke waardemutatie bij het vastgoed in exploitatie (sociaal en commercieel) lager.

### 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 (uitgangspunten Autoriteit Wonen), bedraagt € 2,5 miljard (2014: € 2,2 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 vraagt het WSW een obligo. 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 € 5,2 miljard (waardepeildatum: 1 januari 2015).

### Woningen, bestemd voor verkoop op korte termijn

Voor komend jaar wordt verwacht dat 492 woningen (zowel vrije verkoop als MVE) zullen worden verkocht met een boekwaarde van € 37,2 miljoen en een omzet van € 45,3 miljoen.

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 drie 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-A wordt niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

### MVE-C

Als een 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 verdeeld tussen de koper en Woonstad Rotterdam (zie tabel). Na het boekjaar 2014 wordt MVE-C niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

verdeling waardeverandering	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%

### MVE-D

In 2015 is MVE-D geïntroduceerd. MVE-D kent geen terugkoopverplichting. De onderhoudsconstructie maakt, conform MVE-C en MVE-A, wel onderdeel uit van MVE-D. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Totaal zijn er 195 MVE-D woningen verkocht.

### 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 waardeontwikkeling (winst of verlies). Fair Value wordt niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

## 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 overwaarde wordt op 50/50 basis verdeeld, bij taxatie onder de aanschafprijs wordt ook het verlies op 50/50 basis verrekend. MGE wordt niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

verloop VOV bezit	MVE-A	MVE-C	Fair Value	MGE	totaal
verkocht t/m 2014	510	5.696	451	216	6.873
correcties			- 2	- 2	- 4
terugkopen	- 11	- 379	- 16	- 8	- 414
einde terugkoopplicht			- 1	- 2	- 3
eerste verkopen					
wederverkopen					
<b>verkocht t/m 2015</b>	<b>499</b>	<b>5.317</b>	<b>432</b>	<b>204</b>	<b>6.452</b>

Het totaal aantal MVE-D verkochte woningen bedraagt 195 woningen. Het totaal aantal eenheden in beheer komt hiermee op 6.647.

<b>3 OVERIGE DEELNEMINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV, Rotterdam (32,5%)	0	33
<b>totaal</b>	<b>89</b>	<b>122</b>
<b>verloop post deelnemingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
boekwaarde per 1 januari	122	121
stockdividend Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	1
beëindiging Wijkontwikkelingsmaatschappij Tarwewijk CV	- 33	0
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>89</b>	<b>122</b>

In 2012 is besloten om de activiteiten van de WOM BV en de WOM CV te beëindigen. De liquidatie van de beide rechtspersonen is in 2015 afgerond.

<b>4 OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
• deelgemeente Feijenoord	38	56
• OCNC	2.300	1.141
• Vastgoed VOF Woonhotel Rotterdam	0	431
<b>totaal</b>	<b>2.338</b>	<b>1.628</b>

<b>verloop overige vorderingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo per 1 januari	1.629	11.938
vermeerderingen	1.159	0
beëindiging vastgoed woonhotel Rotterdam VOF	- 432	0
verminderingen	- 18	- 10.310
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.338</b>	<b>1.628</b>

<b>5 OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
latente belastingvordering(en)	38.462	44.198

#### Latente belastingvordering(en)

Op basis van de (fiscale) meerjarenbegroting wordt jaarlijks beoordeeld of de actieve belastinglatenties in de komende jaren gerealiseerd zullen gaan worden. De opgenomen actieve belastinglatenties hebben betrekking op de per balansdatum aanwezige compensabele fiscale verliezen en op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van vastgoedbezit dat bestemd is voor verkoop en langlopende schulden. Voor het overige vastgoedbezit is niet te duiden wat de bestemming zal zijn en wanneer het waarderingsverschil gerealiseerd zal worden. Daarom is voorzichtigheidshalve de actieve belastinglatentie voor dit deel van het vastgoedbezit op nihil gewaardeerd.

Per 31 december 2015 is het indicatieve fiscaal compensabele verlies van Woonstad Rotterdam als volgt opgebouwd.

indicatief fiscaal compensabele verlies	
fiscaal verlies 2006, 2007 (VSO1) en 2008 (VSO2)	- 47.900
fiscaal verlies 2009	- 19.400
fiscaal verlies 2010	- 82.000
indicatief fiscaal verlies 2011	- 54.200
indicatief fiscale winst 2012	3.700
indicatief fiscale winst 2013	12.100
indicatief fiscale winst 2014	3.800
indicatief fiscale winst 2015	21.900
<b>indicatief fiscaal compensabele verlies ultimo 2015</b>	<b>- 162.000</b>

Rekening houdend met het indicatieve fiscaal resultaat over 2015 bedraagt het verwachte fiscaal compensabele verlies per ultimo 2015 in totaal € 162,0 miljoen (Jaarrekening 2014: € 175,6 miljoen). Voor de jaren 2006 tot en met 2010 zijn aangiften ingediend. Het indicatieve fiscale resultaat over de jaren 2011 tot en met 2015 wordt nog nader bepaald bij het opstellen van de desbetreffende aangiften.

De afname van het totale compensabele verlies ten opzichte van voorgaand boekjaar wordt verklaard door de indicatieve fiscale winst 2015 en een per saldo neerwaartse aanpassing (€ 8,3 miljoen) van de fiscale resultaten van een aantal voorgaande jaren. De fiscale resultaten 2010 en 2011 zijn herzien naar aanleiding van het opstellen van de aangiften en de indicatieve fiscale resultaten 2012 tot en met 2014 zijn herzien vanwege een verfijning van de toegepaste berekeningsmethodiek.

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN				
	vastgoedbezit bestemd voor verkoop	langlopende leningen	verliescompensatie	totaal
<b>boekwaarde per 1 januari 2015</b>	<b>4.563</b>	<b>296</b>	<b>39.339</b>	<b>44.198</b>
af: mutatie belastinglatentie in 2015	642	- 3	- 5.091	- 5.736
<b>boekwaarde per 31 december 2015</b>	<b>3.921</b>	<b>293</b>	<b>34.248</b>	<b>38.462</b>
<b>nominale waarde ultimo 2015</b>	<b>4.221</b>	<b>302</b>	<b>37.940</b>	<b>42.463</b>
<b>realisatie binnen een jaar</b>	<b>648</b>	<b>6</b>	<b>- 984</b>	<b>- 330</b>



## Vlottende activa

6 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	2015	2014
• voorraad nieuwbouw koopwoningen	674	849
• teruggekochte MVE/MGE/Fair Value woningen	9.827	11.876
<b>totaal</b>	<b>10.500</b>	<b>12.725</b>

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (aantal)	2015	2014
beginvoorraad teruggekochte woningen	106	219
• teruggekochte woningen	414	411
• verkochte woningen	- 124	- 207
• woningen terug naar verhuur	- 318	- 317
<b>eindvoorraad teruggekochte woningen</b>	<b>78</b>	<b>106</b>

7 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	2015	2014
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	4.396	4.486

8 ONDERHANDEN PROJECTEN	2015	2014
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
af: gefactureerde termijnen	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord. Deze wordt over 2015 verantwoord onder post 26.

9 HUURDEBITEUREN	2015	2014
• huurdebiteuren	6.861	6.370
• af: voorziening wegens oninbaarheid	- 3.137	- 2.736
	<b>3.724</b>	<b>3.634</b>
• huurdebiteuren vertrokken huurders	6.721	5.623
• af: voorziening wegens oninbaarheid	- 5.454	- 4.544
	<b>1.267</b>	<b>1.079</b>
<b>totaal</b>	<b>4.991</b>	<b>4.713</b>

10 VORDERINGEN OP GEMEENTE	2015	2014
• vorderingen op gemeente	738	0
<b>totaal</b>	<b>738</b>	<b>0</b>

11 VORDERINGEN OP VERBONDEN PARTIJEN	2015	2014
• VvE's	295	372
• af: voorziening	- 31	0
<b>totaal</b>	<b>264</b>	<b>372</b>

12 OVERIGE VORDERINGEN	2015	2014
• debiteuren (niet-huurders)	1.574	75
• af: voorziening	- 10	- 58
	<b>1.564</b>	<b>17</b>
• te ontvangen koopsommen en depotbedragen	1.355	2.386
• af: voorziening	- 135	- 63
	<b>1.220</b>	<b>2.323</b>
<b>totaal</b>	<b>2.784</b>	<b>2.340</b>

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

13 OVERLOPENDE ACTIVA	2015	2014
• vooruitbetaalde bedragen	181	239
• vooruit ontvangen facturen	346	0
• nog te ontvangen bedragen	1.663	562
<b>totaal</b>	<b>2.190</b>	<b>801</b>

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

14 LIQUIDE MIDDELEN	2015	2014
• saldo 31 december	14.411	29.348

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

## Passiva

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

15 GROEPSVERMOGEN	2015	2014
gerealiseerd groepsvermogen	386.514	373.067
niet gerealiseerd groepsvermogen	1.694.185	1.659.097
<b>totaal per 31 december</b>	<b>2.080.699</b>	<b>2.032.164</b>

verloop van het gerealiseerde groepsvermogen	2015	2014
boekwaarde per 1 januari	373.067	297.075
resultaat boekjaar	- 5.425	68.562
realisatie door verkopen	18.872	7.430
<b>totaal per 31 december</b>	<b>386.514</b>	<b>373.067</b>

verloop niet gerealiseerd groepsvermogen	herwaarderingsreserve commercieel vastgoed in exploitatie	herwaarderingsreserve sociaal vastgoed in exploitatie	herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	totaal
<b>boekwaarde per 01-01-2015</b>	<b>95.430</b>	<b>1.382.358</b>	<b>181.309</b>	<b>1.659.097</b>
realisatie door verkopen	- 492	- 18.380		- 18.872
herwaardering	2.148	6.009	42.934	51.091
mutatie door sloop	- 550	2.523		1.973
overige mutaties	1.331	- 435		896
<b>totaal per 31-12-2015</b>	<b>97.867</b>	<b>1.372.075</b>	<b>224.243</b>	<b>1.694.185</b>

16 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN	2015	2014
saldo per 1 januari	49.543	59.257
mutatie	8.497	- 9.714
<b>saldo per 31 december</b>	<b>58.040</b>	<b>49.543</b>

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.

<b>17 VOORZIENING REORGANISATIE</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo per 1 januari	2.232	4.842
toevoeging	438	1.096
vrijval	- 811	- 2.200
uitgaven	- 1.219	- 1.506
<b>saldo per 31 december</b>	<b>639</b>	<b>2.232</b>

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.

<b>18 VOORZIENING DEELNEMINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo per 1 januari	4.476	2.176
dotatie	0	2.300
onttrekking	- 3.391	0
vrijval	- 1.085	0
<b>saldo per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>4.476</b>

VOF Woonhotel Rotterdam heeft het vastgoed in 2015 verkocht en haar activiteiten beëindigd. In 2016 zal VOF Woonhotel Rotterdam worden ontbonden.

<b>20 OVERIGE VOORZIENINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo per 1 januari	1.300	1.100
dotatie	1.657	200
onttrekking	0	0
vrijval	- 92	0
<b>saldo per 31 december</b>	<b>2.865</b>	<b>1.300</b>

Deze voorziening bestaat met name uit:

- € 0,9 miljoen voor terug te betalen projectsubsidies en
- € 1,7 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten).

## Langlopende schulden

21 LENINGEN OVERHEID/KREDIETINSTELLINGEN	2015	2014
schuldrestant per 1 januari	1.286.836	1.315.958
nieuwe leningen	305.000	47.000
aflossingen	- 58.383	- 76.122
schuldrestant per 31 december	1.533.453	1.286.836
aflossingsverplichting komend boekjaar (zie: schulden aan kredietinstellingen)	- 75.124	- 54.637
<b>schuldrestant per 31 december langlopende schulden</b>	<b>1.458.329</b>	<b>1.232.199</b>
leningen overheid	60.133	63.347
leningen kredietinstellingen	1.398.196	1.168.852
	<b>1.458.329</b>	<b>1.232.199</b>
leningsdeel met een looptijd langer dan 5 jaar	1.252.737	1.038.007

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2015 bedraagt 3,8 % (2014: 4,4%). De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2015 € 1,84 miljard.

22 TERUGKOOPVERPLICHTING VERKOOP ONDER VOORWAARDEN (VOV)	2015	2014
boekwaarde per 1 januari	788.187	463.077
mutaties:		
• MVE-C geheel on balance	0	339.319
• correcties voorgaande jaren	- 451	0
• terugkopen	- 43.970	- 44.073
• einde terugkoopplicht	- 402	0
• eerste verkopen	0	11.204
• wederverkopen	0	20.564
• herwaardering	38.509	- 1.904
saldo mutaties	- 6.314	325.110
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>781.873</b>	<b>788.187</b>

23 WAARBORGSMOMMEN	2015	2014
ontvangen waarborgsommen per 1 januari	1.919	1.810
mutaties:		
- ontvangen waarborgsommen	1.041	559
- vrijval ten gunste van resultaat	- 31	0
- uitbetaalde waarborgsommen	- 517	- 450
totaal mutaties	493	109
<b>ontvangen waarborgsommen per 31 december</b>	<b>2.411</b>	<b>1.919</b>

Dit betreft in rekening gebrachte waarborgsommen bij verhuur van bedrijfsruimten en winkels. Er vindt geen rentevergoeding plaats.



## Kortlopende schulden

24 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	2015	2014
kortlopend deel van de langlopende schulden	74.906	54.637
<b>totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>74.906</b>	<b>54.637</b>

25 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	2015	2014
schulden aan leveranciers	16.147	6.712

De toename ten opzichte van 2014 van deze post wordt verklaard door een verschuiving van circa € 4,0 miljoen tussen de overlopende passiva en schulden aan leveranciers. Ongeveer € 2,0 miljoen wordt veroorzaakt door openstaande schulden van Stadswonen Rotterdam.

26 ONDERHANDEN PROJECTEN	2015	2014
gefactureerde termijnen	17.280	5.493
af: kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	- 14.336	- 4.541
<b>totaal</b>	<b>2.944</b>	<b>952</b>

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

	2015	2014
debetstand onderhanden projecten	- 1.238	- 128
creditstand onderhanden projecten	4.182	1.080
<b>totaal</b>	<b>2.944</b>	<b>952</b>

Toename van het saldo ten opzichte van 2014 wordt veroorzaakt door de toegenomen van het aantal onderhanden zijnde verkoopprojecten.

27 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	2015	2014
omzetbelasting	1.665	1.706
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.495	1.431
<b>totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.159</b>	<b>3.137</b>

28 OVERIGE SCHULDEN	2015	2014
uitbetaling netto lonen	0	14

29 OVERLOPENDE PASSIVA	2015	2014
niet vervallen rente	27.353	27.226
vooruit ontvangen huur	7.240	6.026
nog te verrekenen servicekosten	4.832	3.484
overige overlopende passiva	21.675	24.369
<b>totaal overlopende passiva</b>	<b>61.100</b>	<b>61.106</b>

overige overlopende passiva	2015	2014
nog niet gefactureerde prestaties opgeleverde projecten	6.660	7.413
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud	6.788	7.751
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten	4.000	4.635
nog niet gefactureerde prestaties overig	22	73
overige overlopende passiva	4.206	4.498
<b>totaal</b>	<b>21.675</b>	<b>24.369</b>

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 37,8 miljoen (2014: € 42,7 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 obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 59,4 miljoen (2014: € 51,1 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de uitbreiding van de geborgde leningportefeuille als gevolg van de aankoop van de vastgoedportefeuille Stadswonen.

#### Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen. Van deze kredietfaciliteit wordt per balansdatum geen gebruik gemaakt. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde roll-over kredietfaciliteit van € 35,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7,0 miljoen moet worden opgenomen. Ultimo boekjaar is hiervan € 17,0 miljoen opgenomen (waarin begrepen voornoemde € 7,0 miljoen minimale opname).

### Huurverplichtingen panden

Diverse kantoorpanden en opslagruimten zijn voor een langere periode gehuurd. De looptijden van de contracten en de daarmee gemoeide jaarlijkse bedragen zijn in de volgende tabel gespecificeerd. Voor panden die niet meer in gebruik zijn bij Woonstad Rotterdam, is reeds een bedrag van ongeveer € 0,2 miljoen in de reorganisatievoorziening (ref. 17) opgenomen.

jaar	panden	verplichting
2016	3	428,2
2017	3	429,2
2018	3	398,0
2019	2	301,0
2020	1	40,0
		<b>1.596,4</b>

### Lease- en huurverplichtingen

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

jaar	aantal auto's	jaarbedrag
2016	51	164,9
2017	40	134,7
2018	29	86,2
2019	13	37,0
2020	1	12,9
		<b>435,7</b>

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van kanttoormachines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten. De exploitatielast bedraagt circa € 0,05 miljoen.

### MVE onderhoud

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

### Garantstelling DIGH

Woonstad Rotterdam heeft zich garant gesteld voor een lening die de BNG aan stichting DIGH heeft verstrekt. De restant hoofdsom bedraagt € 0,4 miljoen (geldlening u/g 40.107828).

### Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft twee bankgaranties afgegeven, totaal € 0,1 miljoen (LD0724200002 en LD0603100001, einddatum 31-03-2017).

# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015

x € 1.000

## Bedrijfsopbrengsten

30 HUREN	2015	2014
te ontvangen huur:		
• woningen en woongebouwen	287.210	258.433
• onroerende zaken niet zijnde woningen	12.389	12.794
	<b>299.599</b>	<b>271.227</b>
• huurderving wegens frictieleegstand	- 5.533	- 5.422
• huurderving wegens leegstand projecten en verkoop	- 2.065	- 2.792
• mutatie voorziening huurdebiteuren	- 3.258	- 3.471
	<b>288.743</b>	<b>259.542</b>

Ten opzichte van 2014 zijn de huuropbrengsten gestegen. Deze stijging heeft diverse oorzaken. Een eerste oorzaak is de acquisitie van Stadswonen Rotterdam: dit heeft geleid tot een stijging van de huuropbrengst met € 16,4 miljoen. Daarnaast is bij 9% van de huurders een inkomensafhankelijke huurstijging doorgevoerd van 5%. En het in exploitatie nemen van nieuw opgeleverde woningen en toepassen van huurharmonisatie heeft een positief effect op de huuropbrengsten.

De post leegstand projecten en verkoop betreffen de uitgaven met betrekking tot nieuwbouw, verkoopleegstand en renovatieprojecten. De verkoopleegstand bedraagt € 0,4 miljoen (2014: € 0,6 miljoen).

31 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2015	2014
vergoedingen	24.084	17.620

De servicekosten worden met de huurders verrekend. De vergoedingen zijn als opbrengst leveringen en diensten opgenomen, verminderd met de afgerekende en af te rekenen bedragen. De toename ten opzichte van 2014 wordt met name veroorzaakt door de acquisitie van Stadswonen Rotterdam, circa € 6,7 miljoen meer opbrengsten servicecontracten.

32 OVERHEIDSBIJDRAGEN	2015	2014
betreft de in 2015/2014 ontvangen beschikkingen bijzondere projectsteun in het kader van de WWI problematiek over 2012	0	1

33 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE	2015	2014
resultaat nieuwbouwwoningen	6.811	4.788
resultaat vrije verkopen	6.248	5.282
totaal bruto verkoopresultaat	13.059	10.070
af: verkoopkosten	- 2.865	- 3.245
<b>totaal</b>	<b>10.194</b>	<b>6.825</b>
nieuwbouwwoningen:		
- verkoopprijs nieuwbouwwoningen	38.928	23.724
- kosten uitbesteed werk en externe kosten	- 32.117	- 18.936
<b>totaal nieuwbouwwoningen</b>	<b>6.811</b>	<b>4.788</b>
onroerende goederen in exploitatie (bestaand bezit):		
- verkoopprijs onroerende goederen	58.201	21.109
- boekwaarde onroerende goederen bij verkoop	- 51.952	- 15.827
<b>totaal onroerende goederen in exploitatie</b>	<b>6.248</b>	<b>5.282</b>

In het boekjaar zijn 603 woningen verkocht (2014: 444), waarvan 60 eerste verkopen MVE (2014: 97). 120 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2014: 204), 222 woningen zijn vrij verkocht (2014: 143) en 201 woningen zijn complexmatig verkocht (2014: 0).

34 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF	2015	2014
aan projecten doorberekende kosten	2.647	2.652

35 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2015	2014
- vergoeding voor MVE-diensten	7.765	7.638
- overige vergoedingen voor verrichte diensten	3.813	3.499
- diversen	2.126	6.650
	<b>13.704</b>	<b>17.787</b>

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.



## Bedrijfslasten

36 AFSCHRIJVINGEN OP (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA	2015	2014
• activa ten dienste van exploitatie	3.192	4.255
• roerende zaken in exploitatie	662	14
• immateriële vaste activa acquisitie Stadswonen	387	0
	<b>4.240</b>	<b>4.269</b>

37 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VAN MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2015	2014
• materiële vaste activa in ontwikkeling	17.895	23.374

Dit betreffen bijzondere waardeverminderingen als gevolg van projectbesluiten en het in verhuur nemen van de teruggekochte woningen in 2015/2014.

38 LONEN EN SALARISSEN	2015	2014
• lonen en salarissen	25.576	24.784
	<b>25.576</b>	<b>24.784</b>

### Gemiddeld aantal formatieplaatsen

Het gemiddeld aantal formatieplaatsen over het hele jaar bedroeg 489 (2014: 476 fte's), terwijl er aan het einde van het jaar 498 fte's waren (2014: 466 fte's). De stijging is het gevolg van personeel dat per 1 mei 2015 is overgekomen van Vestia bij de overname van Stadswonen. Hierdoor is het gemiddelde aantal formatieplaatsen over het hele jaar 25 fte's hoger en per einde boekjaar 37 fte's.

Er zijn geen medewerkers in het buitenland werkzaam.

### Bezoldiging commissarissen 2015 (x €1)

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is als volgt.

bezoldiging Raad van Commissarissen	2015	2014	einde zittingstermijn
drs. A.M. Breeman (voorzitter, toeslag 50%)	17.286	17.286	01-01-2017
dr. F.J. de Wuffel	-	11.524	31-12-2014
ir. P.A.R.J. Vismans	11.524	11.524	31-12-2017
mevrouw drs. A. Rijckenberg	11.524	11.524	06-02-2016
ing. F. Darkaoui	11.524	11.524	01-11-2016
ir. T.V.M. Heerkens	11.524	11.524	01-01-2017
mr. J.B.J. Stegmann MIF	11.524	11.524	18-10-2018
ing. C.J. Schippers MSUS	11.524	-	01-01-2019
<b>totaal</b>	<b>86.430</b>	<b>86.430</b>	

De bedragen zijn exclusief BTW. Een algemene kosten- of vacatiegeld-regeling is niet van toepassing. Voor de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen beloningen betaalbaar op termijn van toepassing.

### Bezoldiging bestuurders 2015

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie bedroeg in 2015 € 437.665 (2014: € 454.893). De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

	x € 1	M.B.T. Molenaar	R.J. Feenstra
<b>Functie(s)</b>		voorzitter	bestuurder
duur dienstverband in 2015		01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
omvang dienstverband (in fte)		1,0	1,0
gewezen topfunctionaris? <sup>1</sup> nee		nee	
echte of fictieve dienstbetrekking? <sup>2</sup>		ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
beloning		191.006	175.199
sociale verzekeringspremies		912	802
belastbare onkostenvergoedingen		8.000	5.000
beloningen betaalbaar op termijn		29.989	26.757
<b>subtotaal</b> <sup>3</sup>		<b>229.907</b>	<b>207.758</b>
-/- onverschuldigd betaald bedrag		-	-
<b>totaal bezoldiging 2015</b>		<b>229.907</b>	<b>207.758</b>
motivering indien overschrijding: zie		n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2014</b>			
duur dienstverband in 2014		01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
omvang dienstverband 2014 (in fte)		1,0	1,0
<b>Bezoldiging 2014</b>			
beloning		194.856	175.329
sociale verzekeringspremies		702	619
belastbare onkostenvergoedingen		8.000	5.000
beloningen betaalbaar op termijn		37.197	33.191
<b>totaal bezoldiging 2014</b>		<b>240.755</b>	<b>214.139</b>

1 Van een gewezen topfunctionaris is sprake indien de functionaris in het verleden, maar na 1 januari 2013, een functie als topfunctionaris heeft bekleed, en bij beëindiging van deze functie vervulling bij de zelfde instelling of rechtspersoon een functie als niet-topfunctionaris is gaan vervullen. Gedurende deze periode van functie vervulling in de andere functie kwalificeert de functionaris als 'gewezen topfunctionaris'.

2 Indien 'ja': afzonderlijke bezoldigingscomponenten verplicht vermelden; indien 'nee': alleen totaal honorarium (excl. BTW) vermelden bij totaal bezoldiging (het gaat om een extern ingehuurd functionaris).

3 Het subtotaal wordt hier opgenomen inclusief een eventueel onverschuldigd betaald bedrag.

het individueel WNT maximum 2015 bedraagt € 230.474 (2014: € 230.474)

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. Dat is bij Woonstad Rotterdam in 2015 niet van toepassing.

Beide bestuurders zijn in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam vóór 1 januari 2013. Voor bezoldigingsafspraken die gemaakt zijn voor de inwerkingtreding van de WNT staffel 2013 geldt zeven jaar lang een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode.

41 ONDERHOUDSLASTEN	2015	2014
- niet-planmatig onderhoud	28.277	17.052
- planmatig onderhoud	37.836	32.196
- markttechnisch onderhoud	23.286	18.421
	<b>89.399</b>	<b>67.669</b>

De onderhoudslasten zijn hoger dan 2014. Dit wordt veroorzaakt door extra uitgaven in het kader van binnenpakketten en het inhalen van achterstallig onderhoud. Deze extra uitgaven zijn conform het Jaarplan 2015.

42 LEEFBAARHEID	2015	2014
lasten leefbaarheid	6.826	6.983

43 LASTEN SERVICECONTRACTEN	2015	2014
lasten vanuit servicecontracten	25.355	18.604

De servicekosten worden met de huurders verrekend. De vergoedingen zijn als opbrengst leveringen en diensten opgenomen, verminderd met de afgerekende en af te rekenen bedragen. Aan voorschotten is een bedrag van € 4,8 miljoen verschuldigd (2014: € 3,7 miljoen). De toename door Stadswonen Rotterdam bedraagt € 7,0 miljoen.

<b>44 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
algemene bedrijfskosten	18.579	18.059
zakelijke bedrijfslasten	19.945	18.560
overige lasten	24.145	30.311
	<b>62.669</b>	<b>66.930</b>

<b>algemene bedrijfskosten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
• huisvestingskosten	2.612	2.405
• automatiseringskosten	2.426	3.228
• communicatiekosten	2.334	2.027
• externen	3.695	2.448
• overige kosten	7.512	7.952
	<b>18.579</b>	<b>18.059</b>

De inzet van externen heeft te maken met ziektevervanging, projecten, extra inzet als gevolg van de overname van Stadswonen en het tijdelijk invullen van vacatures.

<b>Deloitte accountants</b>	<b>2015</b>			<b>2014</b>		
	<b>accountants</b>	<b>overig</b>	<b>totaal</b>	<b>accountants</b>	<b>overig</b>	<b>totaal</b>
onderzoek jaarrekening	224		224	295	0	295
andere controleopdrachten	43		43	53	0	53
adviesdiensten fiscaal		88	88	0	61	61
overige opdrachten		39	39	0	2	2
controleopdrachten Stadswonen Rotterdam				0	152	152
	<b>267</b>	<b>127</b>	<b>394</b>	<b>348</b>	<b>215</b>	<b>563</b>

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. De controle opdrachten Stadswonen Rotterdam betreft het uitgevoerde due diligence onderzoek.

<b>zakelijke bedrijfslasten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
• belastingen	17.009	16.109
• verzekeringen	2.936	2.451
	<b>19.945</b>	<b>18.560</b>

De belastingen betreffen de kosten van waterschapslasten, rioolheffing en OZB. De verzekeringen betreffen met name de opstalverzekering van het bezit. Het effect van Stadswonen Rotterdam op de toename bedraagt € 0,9 miljoen.

overige lasten	2015	2014
• reorganisatiekosten	- 382	- 1.104
• sectorheffingen	19.707	26.052
• bijdrage aan VVE administratiekosten	3.089	3.236
• diversen	1.731	2.127
	<b>24.145</b>	<b>30.311</b>

De reorganisatiekosten zijn negatief door een vrijval uit de reorganisatievoorziening.

sectorheffingen	2015	2014
• bijdrage autoriteit wonen	137	0
• verhuurderheffing	19.570	16.950
• saneringsheffing	0	9.102
	<b>19.707</b>	<b>26.052</b>

De sectorheffingen zijn fors lager dan in 2014 doordat er geen saneringsheffing verschuldigd was.

46 NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE	2015	2014
<b>Waardeverandering vastgoed in exploitatie</b>		
waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.148	1.769
waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie, geclassificeerd als vastgoedbelegging	6.009	35.520
	<b>8.157</b>	<b>37.289</b>
<b>Waardeverandering Vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>		
waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.934	- 847
waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	- 38.509	- 1.904
	<b>4.425</b>	<b>- 2.751</b>
	<b>12.582</b>	<b>34.538</b>

De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestaat uit twee onderdelen. Het eerste onderdeel is de waardeverandering van het vastgoed in exploitatie. Het tweede onderdeel is de waardeverandering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden, waarbij de verplichting tot terugkoop in mindering is gebracht.



## Financiële baten en lasten

<b>47 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
rente beleggingen lange termijn	5	131
rente op uitgezette middelen	86	102
rente tijdens de bouw	1.202	1.297
overige rentebaten	119	13
	<b>1.413</b>	<b>1.543</b>

<b>48 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
• rente langlopende schulden	58.502	60.383
• overige rentelasten	165	36
	<b>58.667</b>	<b>60.419</b>

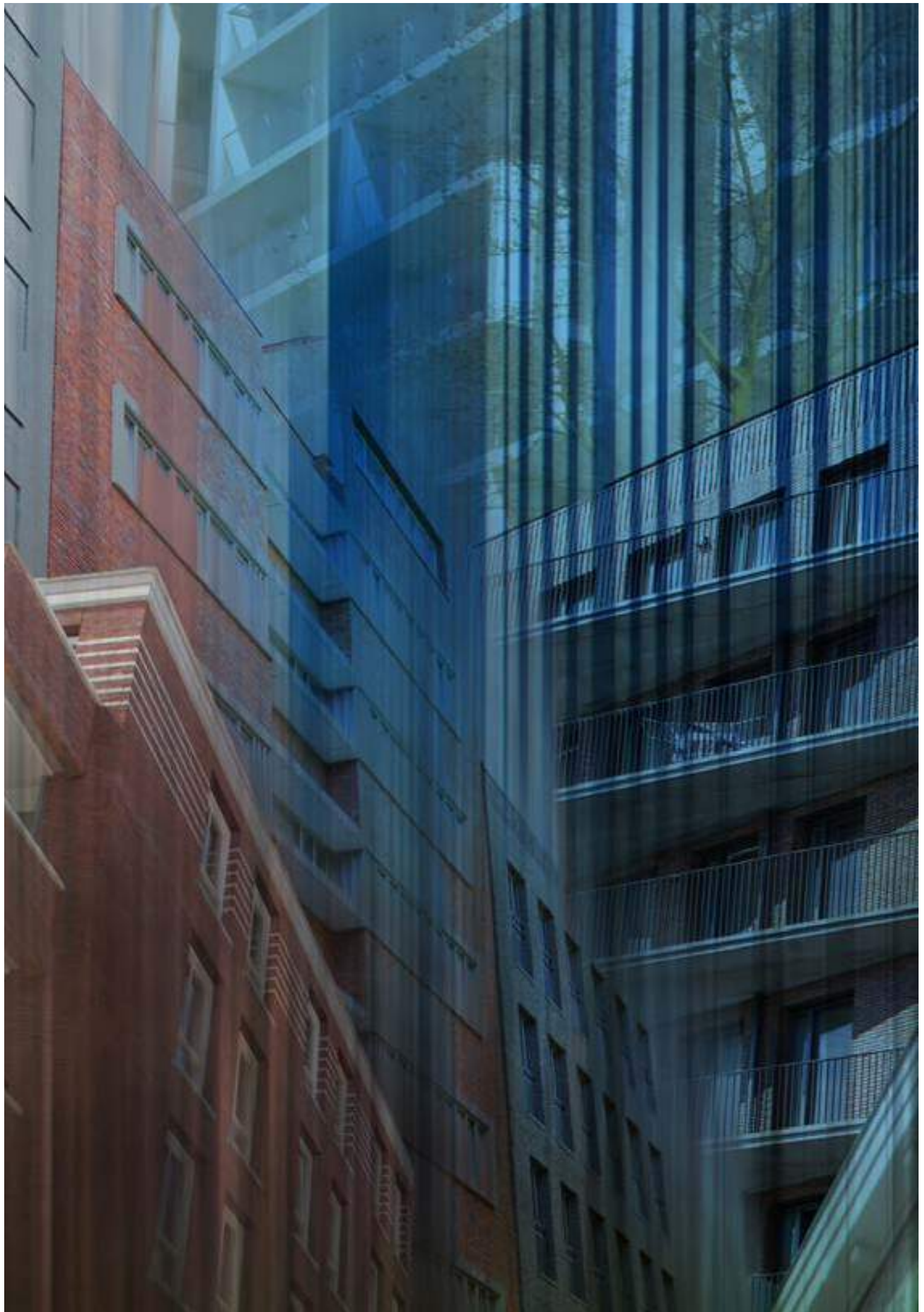
De rente op langlopende schulden betreft de over het exploitatiejaar te verantwoorden rentelast met betrekking tot de leningenportefeuille. Het effect van de acquisitie van Stadswonen Rotterdam is meegenomen in de rentelast. Echter, vanwege een daling van de gemiddelde rente naar 3,8% (2014: 4,4%) is de totale rentelast gedaald in 2015 ten opzichte van 2014.

49 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	2015	2014
• acute vennootschapsbelasting	0	0
• latente vennootschapsbelasting	- 5.736	44.198
<b>totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>- 5.736</b>	<b>44.198</b>

De berekening van de vennootschapsbelasting 2015 kan als volgt worden gespecificeerd.

<b>specificatie berekening vennootschapsbelasting 2015</b>	
<b>groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>54.230</b>
<b>af:</b>	
• herberekening verkoopopbrengsten	- 7.589
• herberekening toegerekende rente projecten	- 799
• herberekening voorziening reorganisatie	- 1.593
• herberekening resultaat projecten	- 8.861
• Correctie BTW suppleties 2006 en 2007	- 1.239
• herberekening niet-gerealiseerde herwaarderingen	- 12.413
• herberekening onderhoudslasten	- 14.231
• fiscale afschrijving op activa	- 10.932
• fiscale afschrijving disagio leningen O/G	- 986
• correctie overig	- 212
<b>bij:</b>	
• herberekening commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	4.240
• correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	19.438
• correctie voorziening LOB	1.657
• aftrekbeperking gemengde kosten	100
• fiscale vrijval agio leningen O/G	1.047
• resultaat deelneming	40
<b>fiscaal resultaat 2015 (winst)</b>	<b>21.987</b>
verrekening met compensabele verliezen	- 21.987
<b>acute vennootschapsbelasting over 2015</b>	<b>0</b>
belastingdruk over fiscaal resultaat	0%
belastingdruk over commercieel resultaat	0%
• mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2016 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:	3
• mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2016 t/m 2020 met betrekking tot de verwachte verkopen:	642
• mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen:	5.091
<b>latente vennootschapsbelasting over 2015</b>	<b>5.736</b>
<b>totale vennootschapsbelasting in W&amp;V 2015</b>	<b>5.736</b>

<b>50 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
resultaat deelnemingen	40	37
<b>totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>40</b>	<b>37</b>



# 2

# ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2015



**ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)**

x € 1.000

ref

2015

2014

**vaste activa**
**materiële vaste activa**

 (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie  
 roerende zaken in exploitatie

 1      13.117  
          3.185

16.302

 16.332  
 327

16.660

**vastgoedbeleggingen**

2

 commercieel vastgoed in exploitatie  
 sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd  
 als vastgoedbelegging  
 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden  
 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

          435.380  
          3.182.729  
          791.064  
          36.111

4.445.284

 396.582  
 2.898.123  
 792.749  
 31.690

4.119.144

**financiële vaste activa**

 deelnemingen in groepsmaatschappijen  
 overige vorderingen  
 overige financiële vaste activa

 3      2.233  
 4      2.338  
 5      38.462

43.034

 1.487  
 1.196  
 44.198

46.881

**som der vaste activa**
**4.504.620**
**4.182.685**
**vlottende activa**
**voorraden**

 vastgoed bestemd voor verkoop  
 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

 6      10.500  
 7      4.396

14.896

 12.725  
 4.486

17.211

onderhanden projecten

8

0

0

**vorderingen**

 huurdebiteuren  
 gemeenten  
 vorderingen op groepsmaatschappijen  
 overige vorderingen  
 overlopende activa

 9      4.991  
 10     738  
 11     264  
 12     2.610  
 13     2.358

10.961

 3.692  
 0  
 372  
 1.354  
 870

6.289

liquide middelen

14

12.290

27.166

**som der vlottende activa**
**38.147**
**50.666**
**totaal activa**
**4.542.767**
**4.233.350**

**ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (na resultaatbestemming)**

	ref	2015	2014
<b>eigen vermogen</b>	15	2.080.699	2.032.164
<b>voorzieningen</b>			
voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie	16	58.040	49.543
voorziening reorganisatiekosten	17	639	2.232
voorziening deelnemingen	18	0	5.226
voorziening onderhoud VVE	19	0	0
overige voorzieningen	20	2.865	1.300
		61.545	58.301
<b>langlopende schulden</b>			
leningen overheid	21	60.133	63.347
leningen kredietinstellingen	21	1.398.196	1.165.106
verplichting uit hoofde van VOV	22	781.873	788.187
waarborgsommen	23	2.411	1.919
		2.242.613	2.018.559
<b>kortlopende schulden</b>			
schulden aan kredietinstellingen	24	74.906	54.637
schulden aan leveranciers	25	15.798	6.518
onderhanden projecten	26	2.944	952
belastingen en premies sociale verzekeringen	27	3.364	2.976
overige schulden	28	0	14
overlopende passiva	29	60.898	59.229
		157.910	124.326
<b>totaal passiva</b>		<b>4.542.767</b>	<b>4.233.350</b>

**ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015**

x € 1.000

	ref	2015	2014
<b>bedrijfsopbrengsten</b>			
huuropbrengsten	30	288.275	259.297
opbrengsten servicecontracten	31	24.084	17.620
overheidsbijdragen	32	0	1
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	33	9.774	5.561
geactiveerde productie eigen bedrijf	34	2.647	2.652
overige bedrijfsopbrengsten	35	13.713	17.789
<b>som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>338.494</b>	<b>302.920</b>
<b>bedrijfslasten</b>			
afschrijvingen op materiële vaste activa	36	4.201	4.255
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37	17.895	23.374
lonen en salarissen	38	25.576	24.784
sociale lasten	39	3.968	3.840
pensioenlasten	40	4.543	4.769
onderhoudslasten	41	89.328	67.572
leefbaarheid	42	6.826	6.983
lasten servicecontracten	43	25.355	18.604
overige bedrijfslasten	44	61.346	66.675
<b>som der bedrijfslasten</b>		<b>239.036</b>	<b>220.857</b>
<b>bedrijfsresultaat</b>		<b>99.457</b>	<b>82.063</b>
gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille	45	0	0
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46	12.611	35.978
<b>financiële baten en lasten</b>			
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	1.423	1.611
rentelasten en soortgelijke kosten	48	58.643	57.925
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>- 57.220</b>	<b>- 56.314</b>
<b>groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>		<b>54.849</b>	<b>61.728</b>
belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49	- 5.736	44.198
resultaat deelnemingen	50	- 578	- 2.826
<b>groepsresultaat uit gewone bedrijfsvoering na belastingen/resultaat toekomst aan de corporatie</b>		<b>48.534</b>	<b>103.100</b>

# Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 2015

## **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.

# Toelichting op de enkelvoudige balans over 2015

x € 1.000

## Vaste activa

2 VASTGOEDBELEGGINGEN	2015	2014
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
saldo geconsolideerde jaarrekening	435.744	398.622
af: activa Woonhotel	0	- 2.040
af: activa Kennis en Energie BV	- 364	0
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>435.380</b>	<b>396.582</b>

3 DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	2015	2014
- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
- dNU Holding	1.791	1.361
- OBA Woonstad Rotterdam BV (100%)	0	19
- VOF Woonhotel Rotterdam (50%)	178	0
- FBI Woonstad Rotterdam BV (100%)	0	19
- Kennis & Energie BV	176	0
	<b>2.233</b>	<b>1.487</b>

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. De VOF zal naar verwachting in 2016 worden ontbonden. OBA Woonstad Rotterdam BV en FBI Woonstad Rotterdam BV zijn in 2015 ontbonden.

9 HUURDEBITEUREN	2015	2014
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.991	4.713
af: huurdebiteuren Woonhotel	0	- 1.021
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>4.991</b>	<b>3.692</b>

12 OVERIGE VORDERINGEN	2015	2014
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.784	2.340
af: Woonstad Holding BV	- 174	- 986
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>2.610</b>	<b>1.354</b>



<b>13 OVERLOPENDE ACTIVA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.190	801
bij: Woonstad Holding BV	168	69
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>2.358</b>	<b>870</b>
<b>18 VOORZIENING DEELNEMINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	0	4.476
bij: Woonhotel	0	750
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>0</b>	<b>5.226</b>
<b>21 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.398.196	1.168.852
af: Woonhotel	0	- 3.746
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>1.398.196</b>	<b>1.165.106</b>
<b>25 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	16.147	6.712
af: Kennis en Energie BV	- 317	- 99
af: Woonstad Holding BV	- 32	- 95
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>15.798</b>	<b>6.518</b>
<b>27 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	3.159	3.137
bij/af: Kennis en Energie BV	57	- 4
bij/af: Woonstad Holding BV	148	- 157
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>3.364</b>	<b>2.976</b>
<b>29 OVERLOPENDE PASSIVA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
saldo geconsolideerde jaarrekening	61.100	61.106
af: Woonhotel	0	-238
af: Kennis en Energie BV	- 134	0
af: OBA BV	0	- 2
af: Woonstad Holding BV	- 68	- 1.637
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>60.898</b>	<b>59.229</b>

## Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015

<b>50 RESULTAAT DEELNEMINGEN</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
afwaarderingen/resultaat deelnemingen	578	2.826
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
<b>totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>578</b>	<b>2.826</b>



**OVERIGE GEGEVENS**

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna 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 2015 bedraagt € 48,5 miljoen (2014: € 103,1 miljoen) en wordt als volgt verrekend.

	x € 1.000	2015	2014
groepsvermogen		35.952	68.562
ongerealiseerd groepsvermogen		12.582	34.538
<b>totaal</b>		<b>48.534</b>	<b>103.100</b>



