



# "Thuis heeft vele gezichten"

- Maria Molenaar



**woonstad.**  
rotterdam

**Jaarstukken 2018**

# Inhoudsopgave

## Voorwoord

### Woonstad Rotterdam in vogelvlucht

Profiel	4
Kengetallen	5
Strategie	6

### Bestuursverslag

De kern van ons bestaan	9
De menselijke maat	26
Duurzaamheid en circulariteit	34
Digitalisering en organisatie	39
Verslagen	44
Governance en financiën	59
Verklaring raad van bestuur	81

### Jaarrekening 2018

Geconsolideerde jaarrekening	82
Enkelvoudige jaarrekening	138
Ondertekening	155

### Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	156
Controleverklaring accountant	157

# Voorwoord

In 2018 stond de woningmarkt onder grote druk. Het woord 'woningnood' werd zelfs gebruikt. Wie had dat gedacht, toen in 2015 de nieuwe woningwet zijn intrede deed. De nieuwe woningwet heeft woningcorporaties teruggebracht naar hun kerntaak: het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. De bredere maatschappelijke taak van corporaties, zoals het werken aan een 'ongedeelde stad', zou door commerciële partijen moeten worden ingevuld en ook de rol van corporaties met betrekking tot leefbaarheid moest bescheidener worden. Er was lang over gedaan om tot deze nieuwe wet te komen, inclusief een parlementaire enquête.

Ondertussen is de wereld drastisch aan het veranderen. Vier jaar na invoering van de nieuwe wet zien we dat er te weinig wordt gebouwd, zowel door commerciële partijen als door woningcorporaties. De commerciële sector pakt het middenhuur segment niet echt op. Prijzen van woningen zijn sterk gestegen en daardoor ook de huurprijs in de vrije sector. Starters en lage middeninkomens vinden geen woning meer en de doorstroming stagneert. Het klimaatakkoord is in volle discussie. Voor de bebouwde omgeving wordt behoorlijke druk op woningcorporaties gelegd om als startmotor in de energietransitie te fungeren. Ook circulariteit en klimaatadaptatie in de bouw zijn onderwerpen waar gemeenten een voortrekkersrol van woningcorporaties verlangen. Bouwkosten zijn in 2018 opnieuw behoorlijk gestegen en het gebrek aan personeel in de bouw heeft een vertragend effect op projecten.

Naast vastgoedontwikkelingen zien we een terugtrekkende overheid in de wijken: mensen moeten eerder naar huis en langer thuis wonen, er is druk op wmo- en zorguitgaven en wijkvoorzieningen worden afgebouwd. Tegelijkertijd is er discussie over de inclusieve stad. Er wonen meer kwetsbare bewoners in wijken met veel sociale huurwoningen. De roep dat woningcorporaties weer hun rol in de wijken oppakken wordt steeds groter.

Kortom, de Woningwet 2015, die hoe goed bedoeld ook, en die mede tot stand kwam op basis van incidenten uit het verleden en politieke sentimenten over woningcorporaties, heeft maatschappelijk ongewenste neveneffecten gekregen. De wet beperkt corporaties in het volledig realiseren van hun public value en dat is een verlies, want corporaties hebben de samenleving veel meer te bieden dan ze nu mogen waarmaken.

Aan de financiële kant zijn er ook de nodige ontwikkelingen. Zo gaat het Sociaal Huurakkoord, dat Aedes en de Woonbond eind 2018 sloten, uit van een huurverhoging gelijk aan inflatie. Dat is prima voor de betaalbaarheid, maar vormt een beperking voor onder andere onderhoudsuitgaven en verduurzaming van de woningen. De beperking van de renteaftrek (ATAD) was bedoeld voor multinationals maar heeft ook een (onbedoeld) effect voor woningcorporaties. Ook is er meer toezicht dat door de corporaties zelf wordt gefinancierd. Dat leidt eveneens weer tot meer administratieve druk. Ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en kunstmatige intelligentie hebben ook hun invloed op onze sector.

Zo zien we dat de context waarin woningcorporaties moeten werken veel eisen stelt en aan sterke verandering onderhevig is. Tegelijkertijd is het een boeiende context, waarin corporaties hun public value kunnen bewijzen.

Woonstad Rotterdam heeft in 2018 haar bijdrage geleverd aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad door haar woningvoorraad te verduurzamen, te renoveren en te vernieuwen. Daarbij houden wij rekening met wat diverse bewonersgroepen nodig hebben: ouderen, studenten/jongeren, gezinnen. Renoveren in bewoonde staat is daarbij een uitdaging voor bewoners, onze aannemers en onszelf. Door grondige evaluaties verbeteren we het proces continue. Verduurzamen van de voorraad is een structureel onderdeel van onze onderhouds-, renovatie en vernieuwingsprojecten geworden. Verduurzaming leidt voor zittende huurders niet tot huurverhoging; sterker nog, zij krijgen hiermee de mogelijkheid hun energierekening naar beneden te brengen. In het verlengde van de verduurzaming zijn we gestart met het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen en experimenten met circulariteit.

We hebben opnieuw een lagere huurverhoging doorgevoerd dan wettelijk mogelijk was en daarbij vooral de laagste inkomens ontzien. Ook hebben wij ingezet op meer 'meedoen en invloed' in de wijken, om zo mee te werken aan een zorgzame en inclusieve stad. Bewoners in onze wijken zijn niet altijd even zelfredzaam en hebben soms moeite mee te komen in een steeds complexer wordende maatschappij. In 2019 zullen we onze rol in de wijken herijken om te bezien of wij nog meer toegevoegde waarde kunnen leveren.

In 2018 had Woonstad veel minder ontruimingens wegen betaalachterstanden, door extra inzet en samenwerking. Ook hebben we gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening samen met onze partners. Digitalisering en inzet van kunstmatige intelligentie zijn daarbij van groot belang. Woonstad Rotterdam werkt aan een ethisch kader voor data gebruik om onze bewoners duidelijk te maken hoe wij met data om gaan naast de wettelijke vereisten van de AVG. Uiteraard betekent dit niet dat onze dienstverlening helemaal wordt gedigitaliseerd. Wij blijven oog houden voor het feit dat kwetsbare bewoners over het algemeen minder digitaalvaardig zijn.

In september 2018 is Woonstad Rotterdam gevisiteerd door de visitatiecommissie, waarbij teruggekeken werd op de periode 2014-2017. Wij zijn verheugd met de waardering die de visitatiecommissie heeft voor onze prestaties: gemiddeld scoren we een rapportcijfer 8, een verbetering ten opzichte van de vorige visitatie uit 2014. Ook onze stakeholders geven aan dat Woonstad Rotterdam op alle vlakken goede prestaties laat zien, maar zij vinden ons niet altijd een gemakkelijke gesprekspartner, omdat we pal staan voor ons beleid. In 2019 geven we de relatie en communicatie met onze maatschappelijke omgeving extra aandacht.

De financiële resultaten in 2018 worden gedomineerd door de grote waardevermindering van ons vastgoed van 1,3 miljard euro, het jaarresultaat over 2018. Dit resultaat zit besloten in ons vastgoed en is geen kasstroom. Het financiële beleid van Woonstad Rotterdam is gericht op een solide financiële positie voor de korte en lange termijn zodat wij onze maatschappelijke taak, die groot is, goed kunnen uitvoeren. En dat doen wij tot het maximale van onze financiële mogelijkheden en met een efficiënte bedrijfsvoering.

Dit jaar was het eerste uitvoeringsjaar van onze ondernemingsstrategie: Toekomstgericht met een menselijk gezicht. We zijn trots op de resultaten die we hebben behaald en graag bedanken wij alle medewerkers van Woonstad Rotterdam voor hun grote inzet en enthousiasme. Ook danken wij de Klantenraad, de Stichting Huurdersbelang Stadswonen en alle partners voor hun inzet en samenwerking.

Maria Molenaar, Voorzitter Raad van Bestuur

Richard Feenstra, Lid Raad van Bestuur

## Woonstad Rotterdam in vogelvlucht

# Profiel

Met ruim 57.000 woningen en 3.000 eenheden overig vastgoed in beheer behoort Woonstad Rotterdam tot de belangrijkste huisvesters in de stad. Wij zijn een echte stadscorporatie die uitsluitend actief is in Rotterdam. Door onze omvang maken we daadwerkelijk verschil in de ontwikkeling van de stad. Daar zijn we trots op. We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus en handelen in lijn met de Governancecode Woningcorporaties.

De wensen van onze bewoners staan centraal bij onze dienstverlening. Wij bouwen en beheren goede, mooie en duurzame woningen voor Rotterdammers die aangewezen zijn op de sociale woningmarkt. Daarbij hebben we extra aandacht voor kwetsbare bewoners. Ook zetten we ons in voor leefbare wijken waar het prettig wonen en leven is. Wij dragen bij aan Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, waarin iedereen naar vermogen mee kan doen en kan profiteren van de kansen en mogelijkheden die de stad biedt.

## Woonstad Rotterdam in vogelvlucht

# Kengetallen

Kengetallen	2018	2017	2016	2015	2014
<b>gegevens vastgoedbezit</b>					
huurwoningen totaal	46.427	46.353	46.426	46.028	44.282
onzelfstandige overige eenheden	4.269	4.353	4.366	4.719	803
garages	2.700	2.882	1.897	1.641	701
bedrijfsruimten/winkels/overig	1.658	1.665	1.579	1.498	1.306
aantal VOV woningen voorraad teruggekocht	52	37	61	78	106
totaal vhe's in eigendom	55.106	55.290	54.329	53.964	47.198
aantal VOV woningen	5.267	5.617	5.976	6.215	6.422
totaal vhe's in beheer	60.373	60.907	60.305	60.179	53.620
<b>verhuring van woningen (%)</b>					
mutatiegraad	10,1	10,2	10,2	11,1	8,8
huurachterstand totaal	1,7	2,2	3,8	4,1	3,9
huurderving	1,5	1,7	2,1	2,6	2,9
<b>kengetallen WSW</b>					
Interest Coverage Ratio	2,3	2,2	1,7	1,8	1,5
Debt Service Coverage Ratio	vervallen	1,6	1,3	1,3	1,1
solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	58%	nvt	nvt	nvt	nvt
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	38%	nvt	nvt	nvt	nvt
solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde) vervallen	nvt	29%	26%	28%	25%
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde) vervallen	nvt	59%	64%	62%	65%
dekkingsratio	25%	28%	26%	0%	0%
<b>continuïteit (%)</b>					
solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	62,6	55,7	50,2	45,8	0,5
gemiddelde rentevoet in %	3,3	3,4	3,6	3,8	4,4
direct rendement	2,8	3,5	3,6	3,5	4,7
indirect rendement	26,2	20,4	8,5	0,4	1,7
totaal rendement	29,0	23,8	12,1	3,9	6,3
marktwaarde verhuurde staat / WOZ waarde	89,0	85,8	72,6	69,5	67,7
huuropbrengsten / WOZ waarde	5,0	6,4	5,6	5,5	5,3
totale vreemd vermogen / WOZ waarde	40,0	25,7	43,8	47,3	44,1
<b>Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)</b>					
eigen vermogen (o.b.v. marktwaarde)	4.663.544	3.356.013	2.430.518	2.080.699	2.032.164
leningenportefeuille	1.487.722	1.464.494	1.452.686	1.458.329	1.232.199
totale opbrengsten	357.852	363.090	353.834	339.373	304.426
rentelasten	51.510	54.396	57.166	58.667	60.419
onderhoudsuitgaven	105.079	104.776	104.409	89.399	67.669
leefbaarheid	3.555	4.543	5.614	6.826	6.983
overige bedrijfslasten	63.593	53.048	61.345	58.928	64.434
aantal fte ultimo boekjaar	512	499	493	498	466
Aedes Benchmark	712	737	743	776	886

## Woonstad Rotterdam in vogelvlucht

# Strategie

De wereld verandert snel en ingrijpend. 2018 was het eerste uitvoeringsjaar van de nieuwe ondernemingsstrategie 'Toekomstgericht met een menselijk gezicht'. Onze kerntaak is een gegeven: die is vastgelegd in wet- en regelgeving. Maar in de uitvoering van die taak kiezen we die accenten die de hoogste meerwaarde opleveren voor onze bewoners en voor de maatschappij als geheel. Voor de periode 2018-2020 hebben we daarbij concrete doelstellingen geformuleerd. Deze strategie is gemaakt samen met onze Klantenraad en de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). Ook andere stakeholders hebben hun inbreng gegeven. En we hebben aansluiting gezocht met de gemeentelijke woonvisie en de *Roadmap Next Economy*.



Onder het overkoepelende thema 'Toekomstgericht met een menselijk gezicht' hebben we zes strategische pijlers geformuleerd waar we ons de komende jaren op concentreren:

## De kern van ons bestaan

Voor Rotterdammers die in aanmerking komen voor een corporatiewoning, maken wij het mogelijk om goed, betaalbaar en met plezier te wonen. We brengen de kwaliteit van onze woningen op een hoger plan, en richten ons daarbij ook op het duurzamer en toekomstbestendig maken van ons vastgoed. *Lees meer*

## De menselijke maat

In 2018 hebben we gewerkt aan een nog persoonlijkere benadering van onze bewoners. In het contact komt de beleving van bewoners centraal te staan en in de dienstverlening streven we naar zo veel mogelijk maatwerk. We betrekken bewoners zoveel mogelijk bij onze projecten. Door in te spelen op behoeften van kwetsbare bewoners kan deze groep zich beter redden in de samenleving. *Lees meer*



## Duurzaamheid en circulariteit

Woonstad Rotterdam levert een substantiële bijdrage aan het verduurzamen van de woon- en leefomgeving voor Rotterdammers. Daarvoor hebben we een extra investeringsprogramma vastgesteld voor de periode 2018-2028. Onderdeel van deze ambitie is het CO2-neutraal maken van onze gehele woningvoorraad voor 2050. Ook zetten wij ons in voor circulair bouwen en verbouwen en een klimaatadaptieve voorraad. *Lees meer*

## De digitale transformatie

Door te standaardiseren en te digitaliseren waar het kan, kunnen we maatwerk leveren waar dat moet, omdat er meer ruimte ontstaat voor menselijk contact. Dit leidt tot hogere klanttevredenheid door betere dienstverlening. En tot lagere bedrijfslasten, door slimmere sturing en efficiëntere bedrijfsvoering. *Lees meer*



## Excellente exploitatie en ontwikkeling

Het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen is een continu proces van onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw. Daarom kiezen we voor innovatieve samenwerkingsverbanden met de beste marktpartijen en leveranciers. Ondernemerschap, investeringsvermogen en creativiteit dragen bij aan gezamenlijke innovatiekracht.

*Lees meer*

## Een vitale en lerende organisatie

We willen een lerende organisatie zijn, met deskundige en vakkundige medewerkers die het beste uit zichzelf halen.

We zijn ambitieus, innovatief en leergierig en sturen op energie, bevologenheid, eigenaarschap en vertrouwen. Dat willen we ook uitstralen, zodat we talentvolle mensen aantrekken. *Lees meer*



## Bestuursverslag

# De kern van ons bestaan

Dagelijks zijn wij bezig om Rotterdammers die in aanmerking komen voor een corporatiewoning, goed, betaalbaar en met plezier te laten wonen. In woningen die voldoen aan hun wensen en mogelijkheden, met een gegarandeerde kwaliteit en die staan in aantrekkelijke en diverse wijken. Bewoners, vastgoed en onderhoud vormen de kern van ons bestaan en onze dagelijkse activiteiten.



## Onze klanten

De Rotterdamse bevolking groeit. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Daarnaast vergrijst de stad in snel tempo. Tegelijk zijn er te weinig betaalbare woningen voor Rotterdammers met een laag inkomen en voor kwetsbare groepen. Ook zijn er steeds meer woningzoekenden met een voorrangpositie. Woonstad Rotterdam wil al deze groepen een betaalbare en passende woning bieden. De komende jaren investeren we in een extra bouwprogramma voor (kwetsbare) ouderen, bijzondere doelgroepen en starters.

## Ouderen

Tot 2030 stijgt het aantal ouderen in Rotterdam met dertig procent. In 2018 hebben we onze Langer Thuis-strategie verder vormgegeven. Niet iedere oudere is hetzelfde. In ons aanbod willen we dan ook rekening houden met verschillende leefstijlen. We hebben gekeken welke woningen in ons bezit geschikt zijn of geschikt te maken zijn als seniorenwoning en voor welke leefstijl. Bij veilig en comfortabel wonen gaat het ook om voorzieningen, zorgaanbod en sociaal contact. Ook *die* woonwensen verschillen per leefstijl. We weten nu beter welke investeringen nodig zijn, zowel in type seniorenwoning als in woonomgeving, leefbaarheid en samenwerking met bijvoorbeeld zorgpartijen.



## Adempauzewoningen

We willen de komende tien jaar zogenoemde adempauzewoningen realiseren. Dat zijn woningen met een huurcontract van twee jaar. Ze zijn bedoeld voor woningzoekenden met urgentie, bijvoorbeeld na een scheiding of ontslag uit een zorginstelling. We hebben inzichtelijk wat voor complexen geschikt te maken zijn en welke (zorg)voorzieningen nodig zijn. In 2019 wijzen we de eerste woningen als adempauzewoningen aan.

## Studentenwoningen

Rotterdam heeft een groot tekort aan studentenwoningen. De gemeente wil de komende jaren tweeduizend nieuwe studentenwoningen erbij. In 2018 hebben we met de gemeente afgesproken dat wij zorgen voor tussen de vijf- en negenhonderd nieuwe studentenwoningen. We hebben dat vastgelegd in de Prestatieafspraken 2019. Met ons bedrijfs onderdeel 'Stadswonen Rotterdam' richten wij ons specifiek op studenten en jongeren.



## Nieuwbouw

Naast sloop/nieuwbouw, transformatie en renovatie op eigen locaties, bouwen we tot 2030 in totaal 960 extra sociale huurwoningen op nieuwe locaties, verspreid over de hele stad. Dat staat in de Prestatieafspraken 2019, die we eind 2018 tekenden met de gemeente Rotterdam, de Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen. Zo voegen we betaalbare huurwoningen toe aan de sociale voorraad voor reguliere woningzoekenden en kwetsbare groepen.

## Lage middeninkomens

We hebben 3.500 van onze vrijesectorwoningen aangewezen voor woningzoekenden met een middeninkomen (€38.000-€49.000). Als de woningen vrijkomen, verlagen we de huur tot €900. Daarmee worden de woningen betaalbaar voor deze groep. De grote groep lage middeninkomens heeft relatief hoge woonlasten door het wegvallen van de huurtoeslag. Omdat zij niet in de sociale sector mogen huren, zijn er voor hen weinig betaalbare woningen.

## Sterk gematigde huurverhoging

Wij willen onze woningen voor huurders met een laag inkomen betaalbaar houden. In 2018 was de gemiddelde huurverhoging van onze sociale huurwoningen 0,8% en de huursomstijging 1,5%. Daarmee bleven we onder de wettelijk toegestane stijging (2,4%). De huren van woningen met een huur op de liberalisatiegrens (2018: €711) hebben we niet verhoogd. Deze huurders hebben al relatief hoge woonlasten.



## Betaalbaar houden

Ook dit jaar was er weer de minimacampagne die we samen met de andere woningcorporaties houden. Huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het minimumloon hebben geen huurverhoging gekregen. In 2018 betrof het 1.493 huurders. Dat is aanzienlijk minder dan in 2017. In 2018 was de regel minder ruimhartig, mede door eisen die de gemeente stelde aan de campagne. Om onze woningen betaalbaar te houden, hebben we ook driehonderd woningen met een label 'sociaal plus' afgetopt tot een maximale huur van €660. Daarmee beperken we de woonlasten voor huurders die net te veel verdienen om in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

## Bezwaarbeleid inkomensafhankelijke huurverhoging

Ons bezwaarbeleid rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging was ook in 2018 ruimhartiger dan de wet voorschrijft. Volgens de wet moeten we bij de inkomensafhankelijke huurverhoging rekening houden met het inkomen van twee jaar terug. In bepaalde gevallen rekenden wij ook het inkomen uit het betreffende jaar zelf mee. Zo konden we bezwaren honoreren van huurders die in 2018 een forse inkomensdaling meemaakten.

Daarnaast hebben we wat kunnen doen voor huurders in een woning boven de liberalisatiegrens van €711 die hun inkomen fors zagen verminderen. Waar mogelijk hebben we de huur teruggebracht, zodat zij aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Er waren in 2018 evenveel bezwaren tegen de huurverhoging als in 2017. 0,7% Van het totaal aantal huishoudens dat een huurverhoging kreeg ging in bezwaar. In 2017 ging het in 31% van de gevallen om bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, in 2018 was dat 26%. Dat komt vooral doordat de regeling zodanig vereenvoudigd is, dat huurders eerder en beter inzien of bezwaar maken zin heeft. In 2018 gingen 73 ongegrond verklaarde bezwaren door naar de Huurcommissie (2017: 46).

## Woongenootschap

In 2018 zijn we met Het Rotterdams Woongenootschap gaan rekenen en tekenen aan een nieuw woonconcept in de stad voor de middeninkomens en sociale huurders. Het initiatief van Het Rotterdams Woongenootschap gaat uit van duurzaamheid, wooncarrière, collectieve binnenruimtes en gedeelde voorzieningen. Ook de gemeente is bij de plannen betrokken. De bedoeling is om in 2019 een intentieverklaring te tekenen om samen te gaan bouwen.

## Verhuurde sociale woningen

In 2018 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam in totaal 4.039 sociale huurwoningen.

verhuringen sociale huurwoningen	< € 414	€ 414 - € 593	€ 593 - € 711	totaal
1-persoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.684	616	399	2.699
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	49	43	295	387
2-persoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	5	73	190	268
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	9	6	82	97
3- en meerpersoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	7	16	243	266
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	1	104	106
bijzondere doelgroep	21	73	122	216
<b>totaal</b>	<b>1.776</b>	<b>828</b>	<b>1.435</b>	<b>4.039</b>

## Bijzondere doelgroepen

In 2018 verhuurden we 216 woningen aan bijzondere doelgroepen. 171 statushouders kregen van ons woonruimte toegewezen, in 2017 waren dat er 122. We maken daarover afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. In totaal hebben we 45 woningen aan zorgcliënten verhuurd. De vraag naar woningen voor deze groep stijgt al enkele jaren.

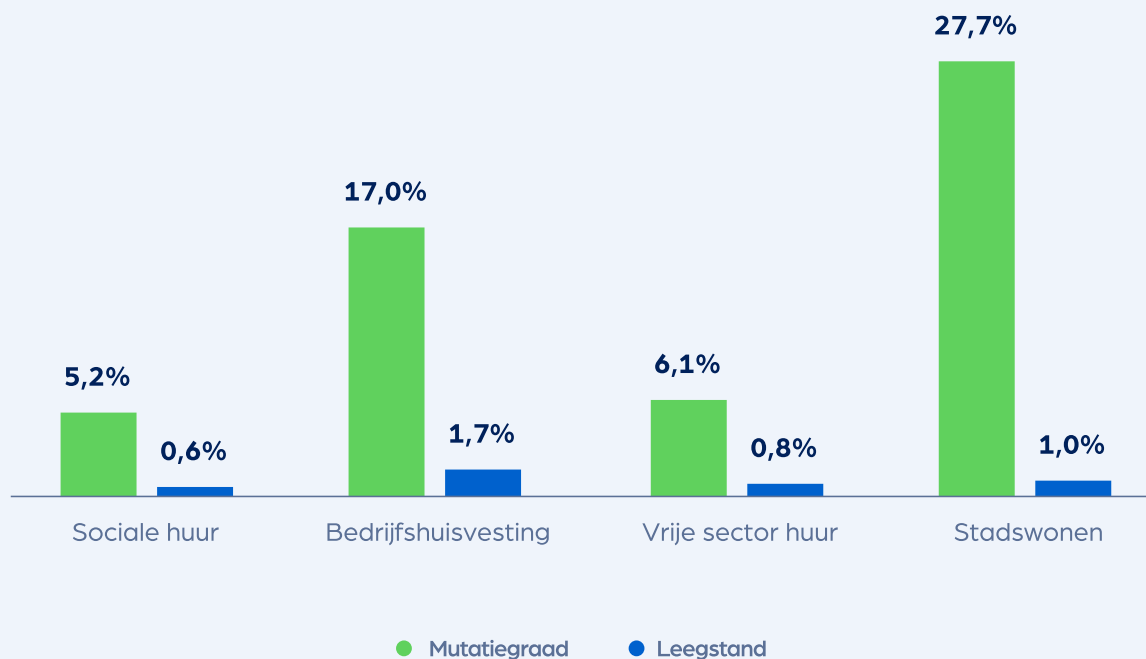
## Mutatiegraad Woonstad Rotterdam

De doorstroming in de verhuureenheden van Woonstad Rotterdam was lager: de mutatiegraad in de sociale voorraad daalde van 5,82% in 2017 naar 5,25% in 2018. Door het passend toewijzen is het aanbod voor de primaire en secundaire doelgroep kleiner. Een andere oorzaak ligt in de stijgende prijzen voor vrije sector huur en voor koop. Voor veel van onze sociale huurders is de stap naar een vrije sector huurwoning of een koophuis te groot.

## Mutatiegraad Stadswonen Rotterdam

De druk op de woningmarkt voor studenten en jongeren nam toe in 2018. Dat blijkt ook uit de gemiddelde wachttijden bij Stadswonen Rotterdam. De gemiddelde wachttijd voor een studentenkamer bij Stadswonen Rotterdam steeg in 2018 naar 10 maanden (2017: 7 maanden). De wachttijd voor studio's was 34 maanden (2017: 31 maanden).

### Mutatiegraad en leegstand



## Betalingsachterstanden

We kunnen steeds beter betalingsproblemen voorspellen. Slimme data helpen ons daarbij. We zoeken in een vroeg stadium kwetsbare bewoners actief op om huurachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, schakelen we daarbij onder meer budgetcoaches in. In 2018 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden af ten opzichte van 2017.

Betalingsachterstand in Euro's (x1 miljoen)



Aantal huurders met betalingsachterstand





## Woningontruimingen

Niemand is gebaat bij een woningontruiming. Doordat wij betalingsachterstanden eerder signaleren en samen met de huurder tot een oplossing komen, is het aantal woningontruimingen opnieuw gedaald. Bij veel ontruimingen speelden behalve huurschuld ook andere problemen, zoals woonfraude of overlast.

Aantal ontruimingen in verband met huurschuld

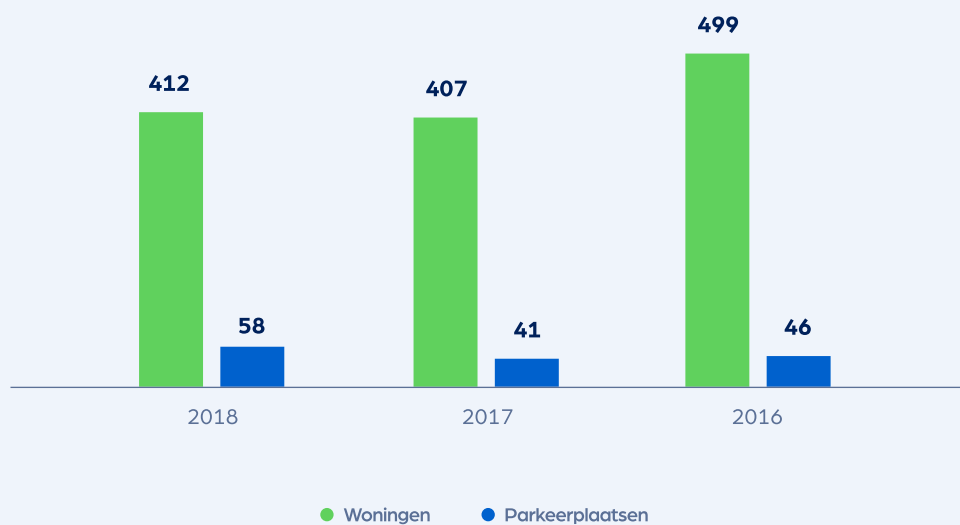


Aantal ontruimingen in verband met huurschuld vertrokken huurders gaat over huurders die zelf hun woning hebben verlaten en van wie de woning op een goed moment wordt ontruimd.

## Vrije sector verhuur

In 2018 hebben we 412 woningen in de vrije sector verhuurd, ongeveer evenveel als in 2017 (409).

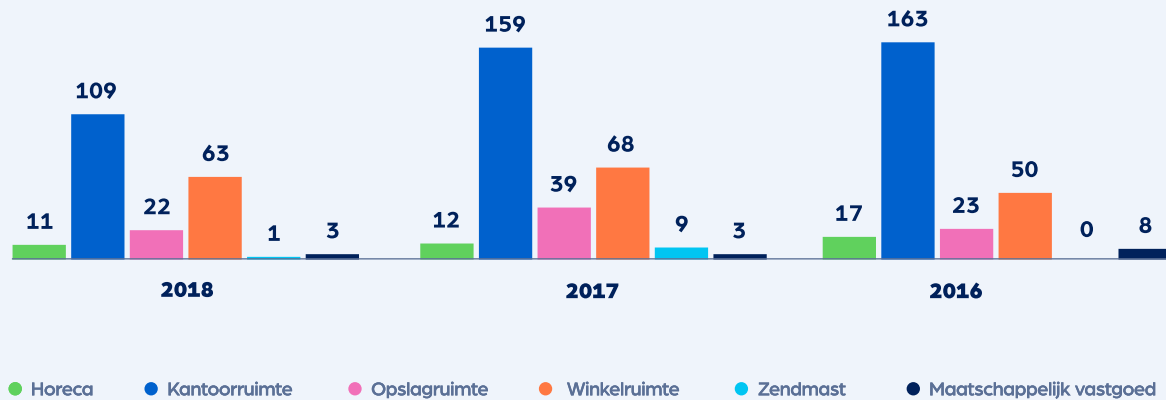
Verhuringen vrije sector huur



## Bedrijfsruimten verhuur

Lokale, kleinschalige bedrijvigheid is een belangrijke pijler onder de Rotterdamse economie. Daarom zetten we onze bedrijfshuisvesting meer maatschappelijk in. Waar dat opportuun is, verhuren we kantoor-, winkel- en opslagpanden tegen bepaalde voorwaarden met een maatschappelijke korting. Zo dragen we met onze bedrijfsruimten bij aan wijk economie en klein ondernemerschap. Winkelstraten met dagelijkse voorzieningen en sterke ondernemers dragen bij aan prettige buurten en wijken. De verhuur van bedrijfsruimten nam licht af in 2018.

Verhuringen bedrijfshuisvesting

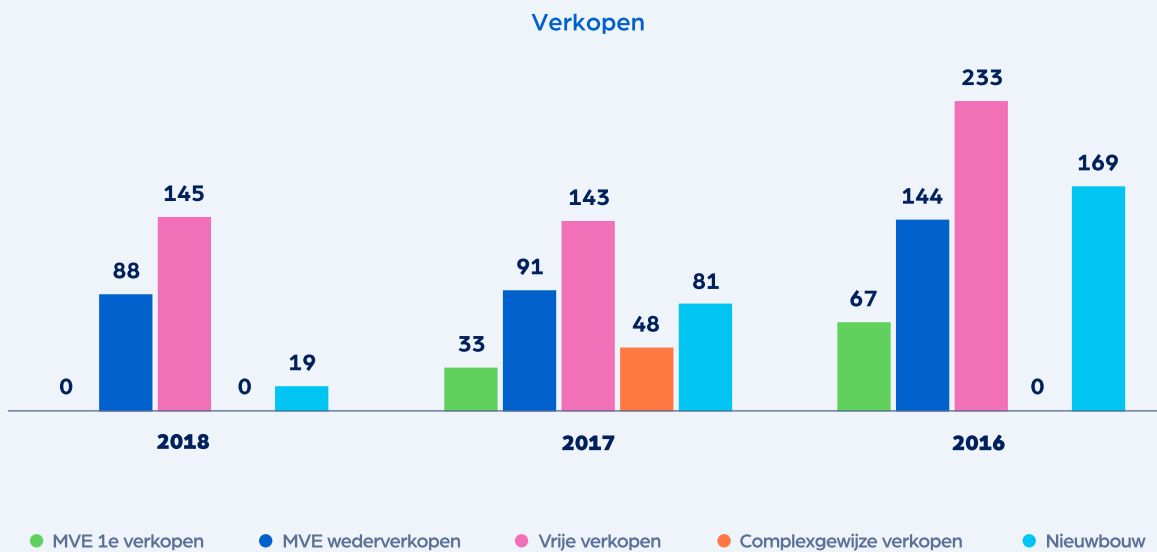


## Bedrijfsontuimingen

In 2018 nam het aantal bedrijfsontuimingen beperkt af. Consumenten kopen meer online, waardoor steeds meer winkels sluiten. We spelen hierop in met een grondige selectie van nieuwe huurders: goede ondernemers die een straat kunnen versterken. In 2018 hebben we ook weer bedrijfsruimten getransformeerd tot woningen.

## Koop en verkoop

De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen blijft toenemen. Toch verkochten we, net als in 2017, minder woningen uit de bestaande voorraad. Dat is bewust: wij willen namelijk zoveel mogelijk homogene complexen om die in zijn geheel te kunnen verduurzamen. Dat is nodig gezien de enorme opgave rond verduurzaming die wij hebben.



## Vastgoed

In 2018 hebben wij een extra stap gezet om ook in de toekomst iedereen een passende woning te kunnen bieden. We hebben weer fors geïnvesteerd in nieuwbouw en in planmatig onderhoud.

Technische en energetische kwaliteitseisen zijn verder aangescherpt. Bovenop het reguliere onderhoudsprogramma hebben we extra investeringen gedaan in funderingsherstel, woningkwaliteit (zoals nieuwe keukens en badkamers), verduurzaming en hergebruik van (bouw)materialen.

### Samenstelling voorraad

vastgoedportefeuille		totaal	DAEB	niet-DAEB
zelfstandige huurwoningen	sociaal(+)	43.268	39.885	3.383
	geliberaliseerd	3.158	0	3.158
zelfstandige huurwoningen totaal		46.426	39.885	6.541
onzelfstandige huurwoningen		4.269	4.268	1
bedrijfsruimten, winkels		1.658	18	1.640
parkeerplaatsen		2.700	0	2.700
MVE woningen, MGE woningen & Fair Value woningen		5.319	0	5.319
<b>totaal</b>		<b>60.372</b>	<b>44.171</b>	<b>16.201</b>

## Vernieuwing van de portefeuille

Tien jaar lang vernieuwt Woonstad Rotterdam ieder jaar gemiddeld 1,5% van haar woningvoorraad. Dat leidt op termijn tot minder klachten, minder onderhoudskosten en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. In 2018 werd gestart met de bouw van 892 woningen en zijn er 720 nieuwe woningen opgeleverd. In totaal is in het verslagjaar 1,4% van de woningvoorraad vernieuwd. Behalve met nieuwbouw van sociale- en marktoningen (vrijesector huur en koop), doen we dat ook met grootscheepse renovatie en transformatie.



opleveringen	aantal	huur/koop	categorie	type
De Hoek (Binnenweg/Mauritsweg)	77	huur	niet-DAEB	transformatie
Vliegerstraat	31	huur	niet-DAEB	transformatie
Paradijshof	44	koop	niet-DAEB	nieuwbouw
Jaffa fase 2 blok B	24	koop	niet-DAEB	nieuwbouw
Jaffa fase 2 blok A	12	koop	niet-DAEB	nieuwbouw
funderingsherstel Cluster 1 Kralingen	83	huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel Cluster 0 Oude Noorden	15	huur	DAEB	renovatie
Schutterskwartier 1A	9	huur	DAEB	transformatie
Sterflats fase 3 - Vinckenbrinck	156	huur	DAEB	renovatie
Middelharnis fase 4	57	huur	DAEB	transformatie
Era flat fase 3 - Stresemanplaats	175	huur	DAEB	renovatie
Struisenburgdwarsstraat	25	huur	DAEB	transformatie
herbestemming 's Gravendijkwal 8	12	huur	DAEB	transformatie
<b>totaal opgeleverd</b>	<b>720</b>			

bouwstarts	aantal	huur/koop	categorie	type
Bloklandstraat fase 2	16	huur	niet-DAEB	nieuwbouw
funderingsherstel cluster 2A Kralingen	14	huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel cluster 2A Kralingen	11	huur	niet-DAEB	renovatie
funderingsherstel cluster 4 Kralingen	15	huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel cluster 4 Kralingen	19	huur	niet-DAEB	renovatie
Drents Plantsoen	26	huur	DAEB	nieuwbouw
Van Haeftenstraat	11	huur	DAEB	nieuwbouw
Raamsdonk-Sliedrecht-Fijnaart	102	huur	DAEB	renovatie
Schutterskwartier 2A1	28	huur	DAEB	transformatie
Sterflats fase 3 - Vinckenbrinck	156	huur	DAEB	renovatie
Wagenberg	64	huur	DAEB	transformatie
Era flat fase 3 - Stresemanplaats	175	huur	DAEB	renovatie
Funderingsherstel cluster 2B Woningen	46	huur	DAEB	renovatie
Funderingsherstel cluster 2B BOG	14	huur	niet-DAEB	renovatie
Van Lennepstraat	194	huur	DAEB	renovatie
Van Lennepstraat	1	huur	niet-DAEB	renovatie
<b>totaal start bouw</b>	<b>892</b>			

## Funderingsherstel

Meer dan 20.000 woningen in Rotterdam zijn gebouwd op houten palen die de laatste jaren door de verlaging van de grondwaterstand geheel of gedeeltelijk droog zijn komen te staan. Het gevolg is aantasting van de fundering.

Bij minstens 4.500 woningen van Woonstad Rotterdam moet daarom de fundering hersteld worden, bij de helft moet dat zelfs binnen enkele jaren gebeuren. In 2017 zijn we gestart met het vervangen van aangetaste funderingen. Daarnaast is in 2018 van 1.200 woningen de fundering onderzocht.

In 2018 hebben we samen met bewoners en bouwpartijen goed gekeken naar de wijze waarop we deze projecten het beste kunnen uitvoeren. Van die evaluatie hebben we geleerd. Funderingsherstel is erg intensief en geeft veel overlast. In de eerste plaats hebben we met de bouwpartners het technisch traject zoveel mogelijk versimpeld en verbeterd, waarbij de overlast beperkt blijft. Bovendien zullen we in het vervolg in specifieke situaties de bewoners eerder tijdelijke woonruimte aanbieden. Ook hebben we afspraken gemaakt om de bewoners nog eerder en uitvoeriger te informeren over de werkzaamheden. Duidelijke communicatie voorkomt misverstanden.

De omvang van de opgave vraagt om extra inzet en een grootschalige aanpak. Onze ambitie is om jaarlijks van 250 woningen de funderingen te herstellen. Daarom zijn we met onze aannemers meerjarige samenwerkingen aangegaan. Dat stelt ons in staat het vervangen van funderingen verder te standaardiseren en te versnellen. Daarmee verkorten we ook de periode van overlast voor bewoners.



## Onderhoud

Prettig wonen begint bij een goed onderhouden woning zonder gebreken. Voor bewoners is de kwaliteit van onze woningen essentieel. In 2018 hebben we onderzoek gedaan naar de kwaliteit van onze woningen. We hebben 262 complexen op asbest onderzocht en 30.000 woningen op toegankelijkheid. Ook zijn meerdere schimmel- en zwamonderzoeken gedaan. De uitkomsten zijn gebruikt om onze onderhoudsstrategie aan te scherpen. We hebben nu nog beter in beeld wat nodig is om onze ambitie waar te maken, namelijk dat over tien jaar al onze woningen kwalitatief op orde zijn. Dat betekent het wegnemen van bouwkundige gebreken, zoals funderingsproblemen, asbest, schimmel en zwam. Verder pakken we 'binnenpakketten' en onveilige situaties aan en verduurzamen we de woningen.

## Nieuwe samenwerkingen

Voor het onderhoud van onze woningen werken we nauw samen met de beste en meest geschikte marktpartijen en leveranciers. In 2018 hebben we op de thema's liften en reparatieverzoeken langjarige raamcontracten afgesloten met vier marktpartijen. Voor het onderhoud aan daken hebben we belangrijke stappen gezet die begin 2019 leidden tot een langjarige overeenkomst.

In de contracten staan scherpere afspraken over prestatie, kwaliteit, duurzaamheid, veiligheid, uitwisseling van kennis en vermindering van faalkosten. Vanzelfsprekend worden ook de klant en klanttevredenheid meegenomen. De samenwerking is gebaseerd op de ambitie samen de beste te willen zijn. Door de zekerheid van meerjarige samenwerking, kunnen marktpartijen investeren in betere oplossingen en werkprocessen.

## Werken in productgroepen

Veel woningen in een straat of buurt vragen om gelijktijdige aanpak van een specifiek onderhoudsaspect. Bijvoorbeeld als het gaat om asbest, funderingen, zwam, schimmel, gevels, liften of technische installaties. In 2018 hebben we het werken in productgroepen verder geprofessionaliseerd. Binnen een productgroep bundelen en ontwikkelen we specialistische kennis en deskundigheid. Dat leidt tot een efficiëntere, meer professionele en resultaatgerichte werkwijze rondom de afzonderlijke onderhoudsthema's.

## Reparatieverzoeken

Onze bewoners verwachten een adequate afhandeling van hun reparatieverzoek. Bewoners gaven ons in 2018 gemiddeld het rapportcijfer 7.3. Ons ambitieniveau ligt hoger, namelijk dat 75% van onze klanten ons een 8 of hoger geeft. De marktpartijen gaan niet alleen intensiever en voor langere tijd met ons samenwerken, maar ook met de ketenpartners waarmee zij werken. Het doel is een meer resultaatgerichte samenwerking. Zo kunnen we reparaties goedkoper, sneller en efficiënter uitvoeren.



reparatie/onderhoudsverzoeken melding	2018	2017	2016
telefonisch	147.402	134.692	149.178
reparatie-App	4.556	21.935	20.698
digitaal <sup>1</sup>	17.983	12.500	23.119
overig <sup>2</sup>	9.708	9.266	19.670
	<b>179.649</b>	<b>178.393</b>	<b>212.665</b>

1 digitaal: e-mail, webformulier, melding persoonlijke pagina, twitter, Facebook

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

## Praktisch voorbeeld: Snel gefikst met de bakfiets

In 2018 zijn we gestart met onze Snel gefikst fiets. Melden bewoners een eenvoudige reparatie, dan rijdt onze reparateur op zijn Woonstad-bakfiets naar het adres. Voordelen: hij is vaak sneller dan een auto, hij kan voor de deur parkeren, hij is milieuvriendelijk en hij maakt ons zichtbaar in de wijk.



## Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud draagt in belangrijke mate bij aan ons doel om de kwaliteit van onze woningen te verhogen.

Vertrekt een huurder dan brengen we de woning of bedrijfsruimte naar een vastgestelde basisnorm voor de volgende huurder. Het gaat dan om het vervangen van badkamers, keuken, toiletten en installaties.

niet-planmatig onderhoud x € 1.000	kosten 2018	kosten 2017
reparatieverzoeken	18.180	16.957
mutatieonderhoud	20.842	19.359
<b>totaal</b>	<b>39.022</b>	<b>36.316</b>

planmatig onderhoud (gesplitst) x €1.000	2018	2017
conditiemeting onafhankelijk <sup>1</sup>	4.814	5.659
conditiemeting afhankelijk <sup>2</sup>	43.010	43.745
PO contractonderhoud <sup>3</sup>	8.583	8.872
PO energetisch <sup>4</sup>	5.195	4.384
<b>totaal realisatie + transitoria</b>	<b>61.602</b>	<b>62.661</b>

onderhoudskosten x € 1.000	2018	2017
planmatig onderhoud	61.602	62.661
niet-planmatig onderhoud	39.022	36.316
markttechnische ingrepen	5.372	6.915
<b>totaal</b>	<b>105.996</b>	<b>105.892</b>

## Bestuursverslag

# De menselijke maat

Onze bewoners staan centraal bij alles wat we doen. Bij elk contact met bewoners willen we het verschil maken door zo goed mogelijk in te spelen op hun wensen, behoeften en verwachtingen. We lossen problemen snel op en op de juiste manier. Door achterliggende processen te standaardiseren en automatiseren ontstaat er meer ruimte voor individueel maatwerk waar dat nodig is.



## Onze dienstverlening

Om onze dienstverlening verder te verbeteren, hebben we in 2018 geïnvesteerd in twee trajecten: digitalisering en klanthouding van onze medewerkers. Door digitale technologie slim te combineren met de juiste vaardigheden van onze medewerkers, kunnen we elke bewoner persoonlijk benaderen en helpen. Daar waar onze klanten dat wensen, investeren we in de verdieping van het persoonlijk contact. Een voorbeeld daarvan is de woonwensconsulent.

## Woonwensconsulent

Vaak merken ouderen te laat dat hun huidige woning niet meer passend is. In 2018 is daarom de functie van woonwensconsulent in het leven geroepen. Drie woonwensconsulenten helpen ouderen bij het vinden van een prettige en veilige woning. Dat doen ze onder meer door samen met bewoners tijdig de woonwensen in kaart te brengen en toegankelijke woningen te bezoeken. Voor deze bewoners is maatwerk en persoonlijk contact belangrijk.



## Casemanager

Wij streven ernaar om tachtig procent van onze klantcontacten in één keer af te handelen. Waar dat niet lukt, zijn het meestal complexere klantvragen. Bij de afhandeling zijn dan meerdere Woonstad-afdelingen en/of externe uitvoerders betrokken. Bijvoorbeeld bij schimmel en lekkages. Vaak zijn dan meerdere contactmomenten met de huurder nodig. Een casemanager neemt dergelijke complexere meldingen onder zijn hoede. Hij coördineert de werkzaamheden en zorgt voor een vlotte afhandeling van de melding. Voor de huurder is de casemanager het aanspreekpunt binnen Woonstad Rotterdam.

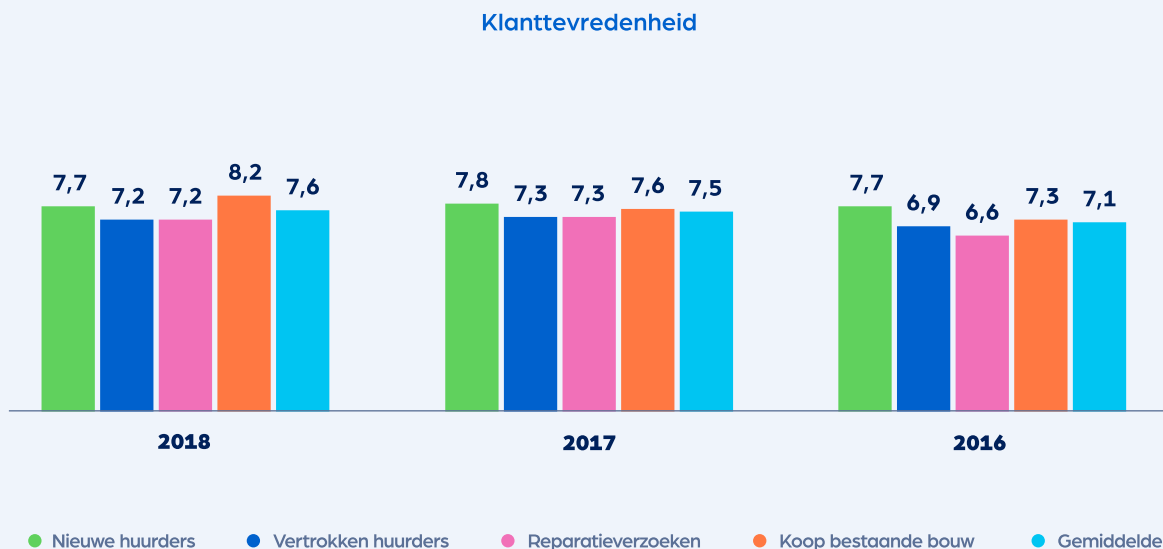
## VvE Vertegenwoordiging

Naast het al bestaande VvE-beheer is in 2018 de afdeling VvE Vertegenwoordiging opgericht. Het team vertegenwoordigt Woonstad Rotterdam als (groot)eigenaar of bestuurder bij de vergaderingen in een vereniging. Het behartigt de belangen en wensen van onze organisatie rondom een VvE-complex. Ook zorgt de vertegenwoordiger voor uitvoering van de besluiten van de vergadering. Met de oprichting van VvE Vertegenwoordiging willen we de verschillende rollen die wij hebben bij VvE's duidelijker scheiden. VvE-beheer levert financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's. Daarnaast ondersteunt de afdeling besturen van VvE's bij professionalisering.

VvE Beheer	2018	2017	2016
aantal VvE's in beheer	565	558	560
aantal huurderenheden in VvE's	15.960	15.920	15.292
bankrekeningen in beheer	1.250	1.259	1.310
verwerkte facturen	23.368	26.108	24.222
verzekeringsclaims afgewikkeld	775	600	935
individuele eigenaren bediend	7.104	7.425	7.661

## Klanttevredenheid

De gemiddelde klanttevredenheid is in 2018 licht gestegen.



Wij willen dat 75% van onze klanten ons een 8 of hoger geeft voor onze dienstverlening. In 2018 hebben we besloten om de klanttevredenheid op een andere manier te onderzoeken. Met onderzoeksmethode Voice of the Customer (VoC) krijgen we meer dan een rapportcijfer. VoC stelt ons in staat specifieke trends, klantverwachtingen en

achterliggende oorzaken in kaart te brengen. Op basis daarvan weten we beter welke concrete acties nodig zijn voor een meer klantgerichte organisatie.



## Klantcontacten

Klanten zoeken op verschillende manieren contact met Woonstad Rotterdam. In de afgelopen vijf jaar steeg het aantal online klantcontacten van 29% naar 44%. We verwachten dat de stijging doorzet. Huurders nemen dus minder contact op via traditionele middelen als telefoon, brief en balie. Ongeveer de helft van alle contacten betreft verzoeken om reparatie en onderhoud. Veel klanten waarderen de mogelijkheid om via de selfservice van de website of via de reparatie-App een melding te doen.

	2018	2017
<b>online klantcontacten</b>		
social media	3.027	1.843
MijnWoonstad App	24.318	21.963
MijnWoonstad	64.881	65.707
webpagina	110.534	115.483
e-mail	26.578	33.623
<b>totaal online klantcontacten</b>	<b>229.338</b>	<b>238.619</b>
<b>offline klantcontacten</b>		
brieven	1.594	2.715
balie	49.492	56.851
telefoon	238.346	246.363
<b>totaal offline klantcontacten</b>	<b>289.432</b>	<b>305.929</b>
<b>totaal klantcontacten</b>	<b>518.770</b>	<b>544.548</b>



## Klachtenmanagement

In 2018 ontving Woonstad Rotterdam 1.119 klachten van klanten. Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de afhandeling van een melding, het gevoerde beleid, medewerkers of derden. Samen met de klant zoeken we naar een oplossing.

De top-3 geregistreerde klachten:

1. Klacht over afhandeling NPO
2. Klacht over een derde
3. Klacht over een medewerker

## Klachten voor de huurcommissie

In 2018 werden 126 verzoekschriften ingediend bij de huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over de jaarlijkse huurverhoging (56) en onderhoudsgebreken (54). In vijf gevallen kregen de huurders gelijk, in 39 gevallen werd Woonstad Rotterdam in het gelijk gesteld. Over de overige 83 klachten heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan. De onafhankelijke en landelijke huurcommissie buigt zich over geschillen tussen huurders en verhuurders in de sociale sector. Kwesties gaan vooral over de huur, het onderhoud of servicekosten. Een uitspraak van de huurcommissie is bindend.

Huurcommissie	2018	2017	2016
afrekening servicekosten	4	6	17
jaarlijkse huurverhoging	56	40	44
onderhoudsgebreken	54	38	59
toetsing aanvangshuur	10	7	10
huurverlaging	2	0	4
<b>totaal</b>	<b>126</b>	<b>91</b>	<b>134</b>

## Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van negen woningcorporaties in de regio Rotterdam. De GAC behandelt ook geschillen van bewoners in de vrije sector. Een uitspraak is niet bindend. Kwesties zijn technische gebreken, zoals schimmel en zwam en de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken. Er zijn in 2018 relatief weinig geschillen ingediend, gezien de omvang van onze corporatie.

Geschillenadviescommissie	2018
Geschillen commissie- Nieuwe geschillen bedrijfsbreed	43
Geschillen commissie- Opgeloste geschillen bedrijfsbreed	42



## Meedoen en invloed

In 2018 hebben we gezocht naar manieren om het belang van bewoners nog meer te borgen in onze bedrijfsprocessen. We willen dat onze bewoners meedoen en invloed hebben. Meedoen stimuleren we onder meer door kwetsbare groepen te ondersteunen. Ook faciliteren we al jaren bewonersinitiatieven die de leefbaarheid in de wijk vergroten. Invloed gaat over het meepraten, meedenken en meebepalen van bewoners bij wat wij doen. Zo betrekken we bewoners bij nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid.

leefbaarheidsuitgaven x € 1.000	2018	2017
wijkontwikkeling en samenwerking	542	899
basis beheeractiviteiten	3.013	3.644
<b>totaal</b>	<b>3.555</b>	<b>4.543</b>

## Workshops

Rondom meedoen en invloed en wat dat betekent voor onze organisatie hebben we verschillende workshops georganiseerd. Medewerkers uit de hele organisatie luisterden naar verhalen van bewoners en externen en gingen met elkaar in discussie over de rol van Woonstad Rotterdam in de wijk. De verhalen gaven tegenwicht aan de meer 'harde' factoren waarop wij besluiten baseren, zoals bouwdoelen en financiën. We organiseren ook lunchlezingen over het thema. Doel is het creëren van bewustzijn, dat het integreren van klantbelang in wat wij besluiten en doen, niet vrijblijvend is.

## Overleg met bewoners

We hebben onderzoek gedaan naar de beleving van bewoners tijdens grootscheeps funderingsherstel. We hebben ervan geleerd. Het behalen van bouw- en onderhoudsdoelen alleen is niet voldoende. Het gaat ook om de wijze waarop we onze bedrijfsdoelen halen en het effect van onze plannen. Daarom gaan we voortaan bij projecten vooraf, vaker en structureler met bewoners overleggen.

## 'Woonstad wijkt uit'

In plaats van één keer per jaar 'De Dag van de Bewoner' te organiseren, trekken we in 2019 onder de noemer 'Woonstad wijkt uit' met een koffiekar de wijk in. We zijn duidelijk herkenbaar en praten met wijkbewoners. Met de signalen en ideeën gaan we structureel aan de slag binnen de organisatie. Vervolgens koppelen we terug naar bewoners. Bewoners ervaren dat we echt luisteren en hun mening serieus nemen. Ze voelen zich daardoor meer eigenaar van hun woning en woonomgeving. Dat verhoogt de leefbaarheid in de wijk en de verhuurbaarheid van onze woningen. In 2018 is het hele concept uitgewerkt en zijn de eerste wijkbezoeken voor 2019 voorbereid.



## Praktijkvoorbeeld: bankjes

Kwetsbare groepen mee laten doen zit soms in kleine ingrepen. Voor veel oudere bewoners van de Prinsessenflat bleek het winkelcentrum van de wijk Prinsenland te ver. Halverwege wilden ze graag uit kunnen rusten. Die mogelijkheid was er niet. De afstand was naar gemeentelijke normen niet ver genoeg voor plaatsing van bankjes. Na onze bemiddeling plaatste de gemeente alsnog enkele bankjes. De leefwereld en beleving van ouderen uit de flat is nu groter.

## Meebepalen

Al ruim tien jaar woont een kunstenaarscollectief in nog te renoveren panden aan de Wolphaertsbocht in Charlois. Volgens de oorspronkelijke afspraken wonen de kunstenaars daar tijdelijk. Maar ze willen graag blijven. Ze hebben daarvoor een plan ontwikkeld, waarover wij met elkaar in gesprek zijn.

## Vroegsignalering

Slimme data geven ons steeds meer mogelijkheden om sociale problemen vroeg te signaleren. Ook trainen we aannemers in het herkennen van eenzaamheid, dementie, alcoholisme, drugsgebruik, geweld en zorgmijding. Signaleren we sociale problemen dan betrekken we gemeente, hulpinstanties en wijkteams. Bij alles wat we doen houden wij ons uiteraard aan de privacywetgeving, zoals de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Steeds vaker lopen we aan tegen morele en ethische vraagstukken. In 2019 zullen we ons ethisch manifest lanceren. Bijvoorbeeld bij het doorgeven van gegevens gebaseerd op onze data aan hulpverlenende instanties.

## Bestuursverslag

# Duurzaamheid en circulariteit

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Wij hebben de ambitie om voor het jaar 2050 onze gehele woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. En door hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen willen we een belangrijke bijdrage leveren aan een kringlooeconomie. Wij zien het als onze maatschappelijke rol om op dit gebied een voortrekkersrol te vervullen.



## Energietransitie

In 2018 hebben we nadrukkelijk ingezet op een meer gebiedsgerichte aanpak en samenwerking met andere partijen. We willen versneld afscheid nemen van het aardgas. Maar op zo'n grote schaal woningen aansluiten op het warmtenet of voorzien van duurzaam opgewekte stroom, kunnen we niet alleen. En samenwerking is ook geboden voor klimaatadaptie. Wateroverlast beperkt zich niet tot onze woningen, maar treft hele buurten en wijken. Ook het ombuigen van afvalstromen vraagt samenwerking met ketenpartijen in de bouw- en sloopsector.

### Duurzaam en comfortabel

De gebiedsgerichte benadering en de samenwerking met marktpartijen is goed zichtbaar in Ommoord en Prinsenland. Daar werken we met energieleverancier Eneco aan de verduurzaming van in totaal acht flats. Het gaat om vier ERA-flats en vier Sterflats, met ieder tussen de 150 en 175 woningen. Totaal gaat het om 1.400 woningen. In 2018 is de renovatie van twee flats afgerond, in totaal 331 woningen. De complexen hebben een moderner uiterlijk gekregen en zijn goed geïsoleerd. De woningen zijn energiezuiniger en gasloos gemaakt. De blokverwarmingsinstallatie is vervangen door een aansluiting op het warmtenet. Het energielabel is door al deze maatregelen gestegen van E/F naar label A. Onze huurders hebben nu een duurzame en comfortabele woning. De huur is hetzelfde gebleven.

### 600 woningen gasloos

In de wijk Pendrecht gaan we 600 woningen van het aardgas afhaken en aansluiten op het warmtenet. In 2018 tekenden we daarvoor een gebiedsovereenkomst met energieleverancier Nuon. Aanvankelijk ging het om een enkel losstaand complex, later gevolgd door een cluster complexen. Nu maken we een plan voor een heel gebied. Binnen vijf jaar worden de 600 woningen verwarmd met industriële restwarmte en koken de bewoners elektrisch. Op een aantal woningen komen zonnepanelen. We realiseren met deze investering een significante CO2 reductie (meer dan 50%).

### All-electric

In Spangen startten we in 2018 de bouw van dertig all-electric eengezinswoningen. Het gaat om gasloze vrijesectorwoningen. De woningen hebben slimme zonnepanelen, driedubbel isolatieglas, lucht-warmtepomp, groene daken en slimme ventilatie. In fase 2 bouwen we nog eens vijftig van dergelijke woningen.



## Zonnepanelen

In 2018 plaatste Woonstad Rotterdam 1.536 zonnepanelen op 212 woningen. Dat gaat om woningen verspreid door de stad. In totaal liggen er 8.823 zonnepanelen op 2.160 woningen. Voor 2019 kiezen we een meer gebiedsgerichte aanpak. De Aktiegroep Het Oude Westen maakt zich sterk voor een duurzame en groene woonomgeving. In nauwe samenwerking plaatsen we zo'n 150 zonnepanelen op daken in de wijk.

## Renovaties verhogen duurzaamheid en comfort

Woonstad Rotterdam zet jaarlijks stappen om het aantal woningen met een rood label (E, F, G of E1 groter dan 2,1) te verlagen. In 2018 is het aantal rode energielabels verder afgenomen tot 4.670 woningen (8,9% van de woningvoorraad). Daarmee liggen we op koers om ervoor te zorgen dat in 2022 maximaal 5% van onze woningen een rood energielabel heeft. Veel van deze woningen worden op termijn gesloopt of getransformeerd. Bij renovaties worden de woningen aardgasvrij gemaakt door aansluiting op het warmtenet of met all-electric installaties. Ook worden er andere duurzaamheidsingrepen, zoals isoleren, uitgevoerd om de labels verder te verhogen.



## Circulair bouwen en verbouwen

In 2018 hebben we belangrijke stappen gezet op weg naar meer circulariteit. Uiteindelijk willen we onze processen fundamenteel herzien om samen met ketenpartners de kringlopen van bouw- en sloopmaterialen helemaal te sluiten. Zover is het nog niet. De markt is ook nog in ontwikkeling. We zijn bezig om circulariteit structureel in te passen in onze sloop- en bouwprojecten.

Ook in 2018 hebben we sloopafval en bouwmaterialen een herbestemming gegeven. Zo hebben we bijvoorbeeld afspraken gemaakt met sloopbedrijf Dusseldorp over hergebruik van sloopmaterialen afkomstig van de campus van het Erasmus MC. Zo'n 500 wc-potten, plafondgipsplaten en andere materialen krijgen een tweede leven in onze projecten.

## Ombuigen van afvalstromen

Trespaplatten werden in de jaren tachtig veel toegepast als gevelbekleding. In 2018 waren we betrokken bij een experimenteel project om trespaplatten uit slooppanden een tweede leven te geven als achterpanelen voor keukenblokken. Dit idee heeft zelfs een prijs gewonnen in de jaarlijkse BlueCity Circulair Challenge. Dergelijke circulaire projecten zorgen ook binnen onze organisatie voor meer bewustwording over hergebruik en circulariteit.

## Klimaatadaptieve voorraad

Wateroverlast in straten, tuinen, achterpaden en op pleinen wordt een steeds groter probleem. Het bedreigt niet alleen het directe woongenot van onze huurders. Water dat structureel in de straat blijft staan en waterstanden die schommelen, tasten de funderingen van onze woningen aan. In 2018 hebben we samen met waterschappen, gemeenten en andere vastgoedeigenaren onderzocht voor welke stadsdelen en wijken het water het meest bedreigend is, en waar kansen liggen om aan de slag te gaan. Uit een eerste scan blijkt dat de meeste gemeenschappelijke kansen liggen in Overschie, het Oude Noorden, de Tarwewijk en één van de wijken in west. Wateroverlast beperkt zich niet tot een tuin of een achterpad. De aanpak vraagt om gebiedsgerichte samenwerking.

## Regentonnen en waterbuffers

Het aanpassen van woonomgevingen aan klimaatverandering (klimaatadaptatie) is in 2018 structureler ingebed in ons duurzaamheidsbeleid. Zo hebben we bij de bouw van dertig all-electric woningen in Spangen extra voorzieningen getroffen die de buurt beter bestand maken tegen hevige regenval. Elke woning heeft een regenton die het hemelwater opvangt. Via een ondergronds infiltratie- en overloopsysteem stroomt dat water naar het binnenterrein, met natuurlijke waterbuffers (wadi's). Als deze buffers verzadigd zijn, gaat het regenwater naar infiltratiekrachten onder het Staringplein. Pas als die verzadigd zijn, vindt overstort plaats naar het gemeenteriool.

## Sociale duurzaamheid

Woonstad Rotterdam wil de kennis van bewoners over energieverbruik, hittestress en waterberging vergroten. Met respect voor de individuele keuzes van bewoners, willen wij ander gedrag stimuleren. In 2018 hebben we de rol van energiecoach steviger en structureler ingezet. Zo hebben we voor de renovatie van de Sterflats in Prinsenland actief gezocht naar energiecoaches die in de wijk wonen. Zij geven bewoners voorlichting over de energietransitie van hun woning van gas naar aansluiting op het warmtenet. Dat de energiecoaches de flats kennen en geen onbekenden in de buurt zijn, zorgt voor vertrouwen bij bewoners.

## Nieuwe ambassadeurs

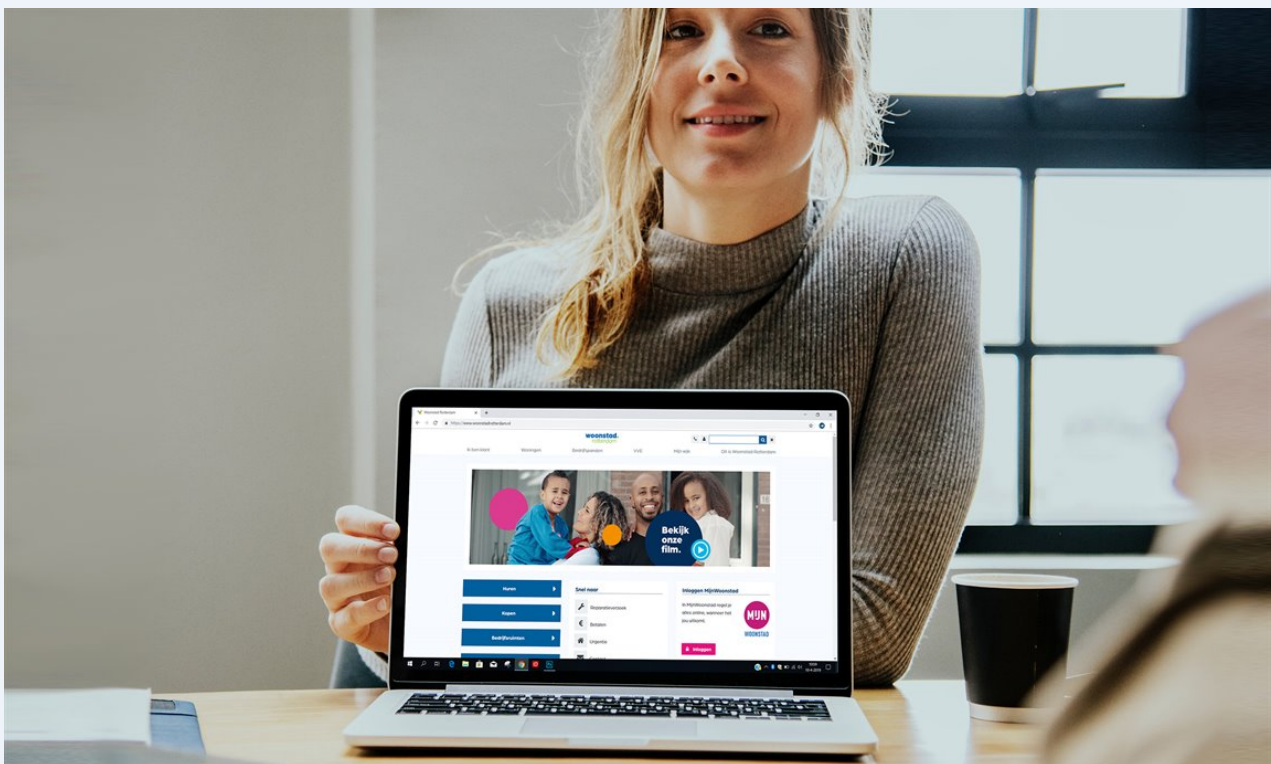
Ook op andere duurzaamheidsthema's dan de energietransitie zetten we steeds vaker bewoners in als ambassadeurs. In 2018 bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen. Het zijn bewoners die uit eigen ervaring vertellen dat zonnepanelen zorgen voor een lagere energierekening. Ook maken we gebruik van bewonerscoaches rondom klimaatadaptatie. Veel bewoners realiseren zich niet dat door verharde tuinen het water niet wegzakt en blijft staan in straten en op pleinen.

Alle coaches die voor ons de wijk ingaan, worden eerst opgeleid en krijgen tools mee.

## Bestuursverslag

# Digitalisering en organisatie

De ontwikkelingen in de digitale technologie gaan steeds sneller. De impact daarvan op onze organisatie is groot. We gebruiken digitale toepassingen en innovaties om onze dienstverlening aan klanten te verbeteren. Om Woonstad Rotterdam klaar te maken voor de toekomst zijn we begonnen met een ingrijpende digitale transformatie. Niet alleen onze bedrijfsprocessen veranderen ingrijpend door digitalisering, ook de manier van werken van onze medewerkers. En van onze huurders. Ze gebruiken smartphones, apps en sociale media en willen hun zaken regelen waar en wanneer het hen zelf uitkomt. Ook daar willen wij goed op inspelen.





## Digitalisering

Digitalisering is een nieuw speerpunt binnen Woonstad Rotterdam. 2018 was het eerste volledige kalenderjaar van het team Digitale Innovatie en Transformatie. De focus lag op het bouwen van een sterk fundament om klaar te zijn om processen verder te digitaliseren en te starten met het werken met slimme data. Eerst moet het fundament op orde zijn, pas dan kan gebouwd worden. In 2018 is duidelijk vooruitgang geboekt. De resultaten daarvan worden merkbaar in 2019.

### Nieuwe website

Eind 2018 is gestart met de bouw van een nieuwe website met meer selfservice-mogelijkheden voor bezoekers. De nieuwe website gidst de bezoeker naar de juiste pagina en begrijpt de context van een huurder. De huurder kan bijvoorbeeld direct in de agenda van de aannemer een onderhoudsverzoek indienen en de status van onderhoudsmelding volgen. In de toekomst kunnen we huurders die de website bezoeken automatisch herkennen en verder begeleiden. De volgende stap is het toevoegen van een slimme chatbot aan de website, die aan de huurder 24/7 gepersonaliseerde antwoorden kan geven.

### Vastgoed Informatie Programma (VIP)

In 2018 is het VIP gestart. We hebben onderzocht hoe we integraal onze vastgoeddata kunnen beheren met BIM. Daarin worden alle gegevens per complex vastgelegd en up-to-date beheerd: van aantal woningen en technische gegevens tot contactgegevens van beheerders en onderhoudsbedrijven. Een leveranciers-selectietraject voor ondersteunende software is afgerond en de eerste BIM-modellen zijn inmiddels opgeleverd.



## Centrale databron en complexlijst

Om gebruik te maken van slimme data is een centrale databron een vereiste. De opgeslagen data gebruiken we voor meerdere doelen. Slimme data helpen bijvoorbeeld bij het voorspellen van betalingsachterstanden van individuele bewoners. We kijken ook met data waar zich risico's voordoen op woonfraude of bij welke woningen er een grotere kans op mutatie is.

## Pilot Huurpaspoort

In 2018 hebben we een pilot uitgevoerd met het Huurpaspoort. Het Huurpaspoort bestaat uit een innovatieve dienst, die een koppeling legt tussen onder meer DigiD, MijnOverheid en de Belastingdienst. Wie een vrije sector huurwoning van ons gaat huren, verzamelt met het Huurpaspoort alle persoonsgegevens die wij nodig hebben voor de toewijzing. Van legitimatiebewijs tot inkomensverklaringen. Het Huurpaspoort brengt het verzamelen en met ons delen van de complete gegevens terug tot enkele handelingen. We hoeven niet meer meermaals contact te zoeken om alle gegevens compleet te krijgen. De potentiële huurder kan in een keer alles digitaal opleveren, zonder thuis op zoek te hoeven in de eigen administratie.

## Organisatie

Om haar ambities waar te maken, bouwt Woonstad Rotterdam aan een vitale en lerende organisatie. Dat vraagt om ander gedrag en vaardigheden van medewerkers en om een andere manier van leidinggeven. In 2018 is een begin gemaakt met sturing op energie, bevoegenheid, eigenaarschap en vertrouwen. Via verschillende wegen faciliteren we medewerkers het beste uit zichzelf te halen, hun talenten te ontwikkelen en regie te nemen over de eigen loopbaan.

Organisatie	2018	2017	2016
aantal medewerkers op 31 december 3	541	528	522
verdeling personeel: mannen-vrouwen	48%-52%	48%-52%	48%-52%
verdeling dienstverband: fulltime-parttime	72%-28%	71%-29%	71%-29%
verdeling dienstverband: vast-tijdelijk	87%-13%	89%-11%	90%-10%
verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	1%	1%	1%
verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	18%	16%	16%
verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	30%	31%	32%
verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	26%	27%	26%
verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	25%	25%	25%

## Talenten ontwikkelen

Onze medewerkers ontvingen in 2018 instrumenten om meer inzicht te krijgen in hun talenten en drijfveren. De eerste effecten zijn merkbaar: meer medewerkers starten een loopbaantraject en we zien meer interne mobiliteit. Het uiteindelijke doel is dat medewerkers meer eigen regie hebben over hun loopbaan en verdere ontwikkeling.

## Beoordelingssysteem

Meer eigenaarschap en eigen regie van medewerkers vraagt om een ander beoordelingssysteem. In het verslagjaar hebben we afscheid genomen van de strak geplande start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken. Voor goede werkresultaten is continu dialoog en feedback nodig. Doel is een werkplek die past bij iemands talenten.

## Strategische personeelsplanning

In 2018 startten we met het opzetten van een strategische personeelsplanning. Daarmee krijgen we inzicht in welke talenten we op korte en lange termijn nodig hebben, welke talenten we in huis hebben en welke er straks ontbreken. Zo kunnen we loopbaanwensen en talentontwikkeling afstemmen op wat de organisatie straks nodig heeft om haar strategie te behalen.



## Leiderschap

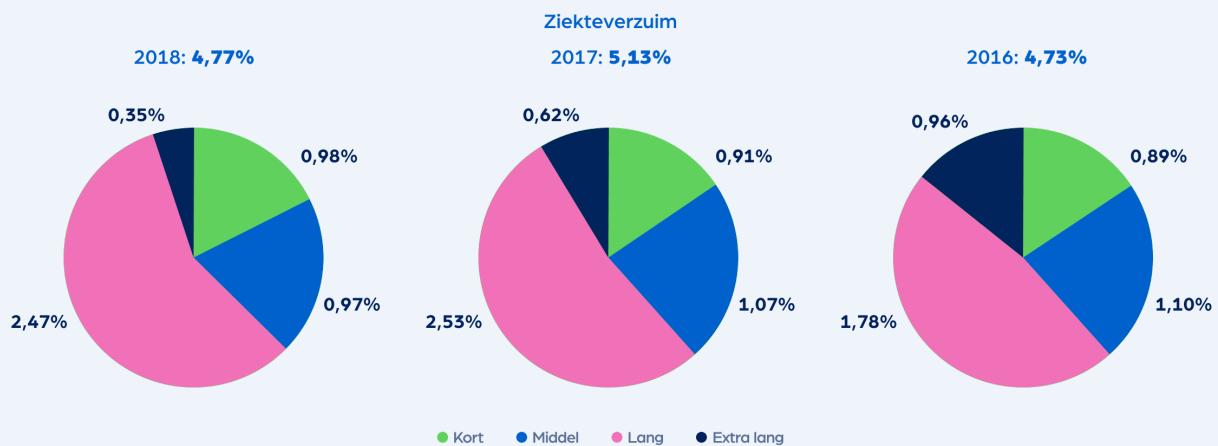
Alle leidinggevenden van Woonstad Rotterdam – van teamleiders tot de Raad van Bestuur – zijn in 2018 begonnen met een leiderschapstraject. Uitgangspunt van het traject waren onze kernwaarden: het verschil maken, verantwoordelijkheid voelen en nemen, aanpakken en oplossen en verbinding maken. De kernwaarden moeten zichtbaar worden in het gedrag van medewerkers, en leiderschap moet dat tot stand brengen. De nieuwe manier van leidinggeven is sturing op eigen verantwoordelijkheid van medewerkers en talenten herkennen en inzetten.

## Vitaliteit en gezondheid

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers vitaal en gezond blijven. Naast de eigen verantwoordelijkheid van de medewerker, werkt de organisatie hieraan actief mee.

In 2018 hebben we ons levensfasebeleid verder vormgegeven. Doel is een gezonde werk-privé-balans. Die balans ligt voor iedere medewerker weer anders. We ontwikkelden een toolbox met instrumenten voor individuele arbeidswensen, binnen regelgeving en bedrijfsbelang, van 'one size fits all' naar 'one size fits me'.

Zo voorkomen we ziekteverzuim, zijn medewerkers duurzaam inzetbaar en houden we talenten vast. In 2018 hebben we een vitaliteitsmeting uitgevoerd. Werkdruk kwam daar als thema uit naar voren. Wij gaan hier in 2019 in het medewerkers motivatieonderzoek verder mee aan de slag.



De interventies van onze bedrijfsarts en re-integratiecoach werpen hun vruchten af. Het middellange, lange en extra lange verzuim daalt.

## Bestuursverslag

# Verlagen

## Verslag van de Raad van Commissarissen

### Voorwoord van de voorzitter

De Raad kijkt met tevreden gevoelens terug op de vele goede prestaties die in 2018 geleverd zijn ten faveure van de stad en haar inwoners. In het oog springen:

- De huurmatiging en daarmee de bijdrage van Woonstad Rotterdam aan de betaalbaarheid van het wonen
- De voortgang die is geboekt in de verduurzaming van de voorraad en daarmee de bijdrage van Woonstad Rotterdam aan enerzijds de klimaatagenda en via de lagere energielasten opnieuw ook aan de betaalbaarheid.
- De productie van nieuwe en gerenoveerde woningen en daarmee de bijdrage van Woonstad Rotterdam aan de beschikbaarheid van goede woonruimte.

Prestaties die de organisatie niet alleen in 2018 levert, maar structureel, zoals blijkt uit het visitatierapport 2014-2017 dat dit jaar uitkwam.

Anderzijds is er zorg en enige ontevredenheid over een aantal ontwikkelingen in de buitenwereld. Dat betreft met name:

- De voortdurende regel- en belastingdruk die de sector teistert. Deels begrijpelijk wanneer je de afkortingen kent (AVG, ATAD, OOB), maar wel afleidend van het eigenlijke werk. De belastingdruk inclusief de verhuurderheffing, saneringsheffing en de verplichte betaling aan AW betekent voor Woonstad Rotterdam een totaalbedrag van € 19,8 miljoen. Met dat geld hadden we veel goeds voor de stad kunnen doen.
- Het gebrek aan duidelijke en met name eenduidige verwachtingen van de overheden van Woonstad Rotterdam. Soms wordt er gesproken over investeren in middenhuur, in een ander debat wordt gesuggereerd dat we die woningen juist verkopen ten gunste van de sociale sector. Van diverse politieke partijen moeten we bijdragen aan de overheidsfinanciën, anderen geven daarentegen prioriteit aan het laaghouden van de huren. Een onmogelijke spagaat: aan tegengestelde verlangens kunnen we niet tegemoetkomen.

drs. A.M. Breeman, voorzitter

## Over besturen en toezicht houden

*Toezichthouder, werkgever, adviseur, klankbord*

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de Raad van Bestuur (RvB). De Raad adviseert het Bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd (klankbord), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken (en keurt deze goed) en verleent de opdracht voor de visitatie die Woonstad Rotterdam elke vier jaar laat uitvoeren.

*Legitimatie, governancecode*

Legitimatie, governancecode De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met twee separate commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement opgesteld. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

De Raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en werkt op basis van de Governancecode Woningcorporaties 2015. Hierbij worden de volgende principes gehanteerd:

principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.

principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De Raad houdt zich aan deze principes en de uitwerking daarvan. In één geval gebeurt dat niet: deze uitzondering wordt in het jaarverslag uitgelegd.

De Raad heeft diverse aspecten met betrekking tot besturen en toezichthouden uitgewerkt in documenten die terug te vinden zijn op de website van Woonstad Rotterdam.

## Verslag vanuit toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad goedkeuringsbesluiten genomen over alle onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de Statuten (*zie bij vergaderingen voor een complete lijst*).

Allereerst kunnen genoemd worden de stukken inzake de verantwoording over 2017, de prestatieafspraken met de gemeente en de plannen voor 2018. Daarnaast is gesproken over (het functioneren van) de Raad zelf: de zelfevaluatie (onder leiding van een externe), benoemingstermijn en de herbenoeming respectievelijk benoeming van leden van de raad. Ook heeft de governance de nodige aandacht gekregen, o.a. de visitatie en de gewijzigde statuten als gevolg van de Veegwet.

## Verlag vanuit werkgeversrol

### *Aanstelling*

Mevrouw Molenaar is sinds 2011 voorzitter en de heer Feenstra sinds 2012 lid van de Raad van Bestuur. De Woningwet gaat uit van een benoemingstermijn van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden bestaat een uitzonderingsmogelijkheid. De Raad van Commissarissen maakt van deze mogelijkheid gebruik.

### *Honorering*

De beide leden van de Raad van Bestuur vallen voor wat betreft hun bezoldiging onder de zogeheten overgangsregeling van zeven jaar van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

### *Functioneren*

Door de Remuneratiecommissie zijn in april drie gesprekken met de RvB gevoerd over het functioneren. Er is een op een en gezamenlijk gesproken. Gespreksonderwerpen waren: executive agenda's 2017 en 2018, persoonlijke ambities, politiek krachtenveld, innovatie en verbinding met de organisatie.

### *Onverenigbaarheden en belangenverstremgeling*

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat beide bestuursleden geen onverenigbare (neven)functies bekleden en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling. Bij geen enkel onderwerp heeft een van de leden van de Raad van Bestuur zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

## Verlag vanuit klankbordfunctie

De Raad vult haar rol als klankbord voor het bestuur langs een aantal lijnen in. Allereerst door tijdens de reguliere vergadering de tijd te nemen om met bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's. In 2018 waren dat de thema's:

- digitale innovatie en transformatie
- portefeuillemanagement
- inkoop

De Raad heeft daarnaast in een afzonderlijke bijeenkomst met vertegenwoordigers vanuit onderzoek- en bouwwereld aandacht besteed aan Resultaatgericht Samenwerken in Ontwikkeling, Bouw en Onderhoud. Ook heeft de Raad een dag besteed aan het bezoeken van diverse sociale projecten. Bij die gelegenheid is de nodige aandacht besteed aan bewonersparticipatie in complexe renovatieprojecten, zelfstandig wonende ouderen, problematiek van winkeliers en samenwerking bij huurders met meervoudige problematiek.

De tweede lijn betreft het overleg met de Auditcommissie. Agenda en karakter van het overleg bieden de commissarissen ruim de gelegenheid om een klankbord voor bestuurder en management te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissie.

Ten slotte laat het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de bestuursvoorzitter en dat tussen de voorzitter van de Auditcommissie en het bestuurslid zich ook zo kwalificeren.

## Samenstelling en functioneren

De RvC bestond in 2018 uit zes leden. Op 18 oktober eindigde de tweede (en laatste) termijn van de heer Stegman. In zijn plaats is de heer Wieleman benoemd. Met ingang van 1 januari 2019 is mevrouw Schippers, lid op voordracht van de Ondernemingsraad, herbenoemd.

### Samenstelling van de Raad

#### *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 Derustit van GmbH, voorzitter bestuur Technetkring NWN, secretaris van de Mandeville Stichting, lid van het Comité Onafhankelijkheidsdag Nederland en is hij voorzitter van de Raad van Commissarissen van Ismacom GMBH.

De heer Breeman is per 1 januari 2013 als voorzitter benoemd. Hij is lid van de Remuneratiecommissie. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2021.

#### *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 tevens lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Concert- en Congresgebouw De Doelen en van de Stichting Innovatie, Recreatie en Ruimte en is lid van het bestuur van het Nederlandse Rode Kruis.

De heer Heerkens is per 1 januari 2013 benoemd. Hij is tevens lid (vanaf 18 okt 2018 voorzitter) van de Auditcommissie. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2021.

#### *drs. A.M.J. Rijckenberg (1953)*

Voorheen onder meer wethouder Ruimtelijke Ordening en Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht en tien jaar lid van de VROM-raad. Is zelfstandig adviseur en onderzoeker (Rijckenberg Advies Stedelijke Ontwikkeling) in combinatie met een aantal nevenfuncties. Tot 1 december was zij voorzitter van het Architectenregister. Annemiek Rijckenberg nam in mei 2018 afscheid als lid van de Raad van Commissarissen van Triodos Groenfonds. Zij is lid van de Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Kinderopvang/Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang. Zij was in 2018 voorzitter van de stichting 20jaarLeidscheRijn en is voorzitter van de stichting "Trillende Lucht". Mevrouw Rijckenberg heeft ervaring met studentenhuysvesting en bewonersparticipatie.

Mevrouw Rijckenberg is op 7 februari 2012 op voordracht van de Klantenraad benoemd en begin 2016 herbenoemd eveneens op voordracht van de Klantenraad. Zij is lid van de Remuneratiecommissie en vanaf 18 oktober 2018 vicevoorzitter van de Raad. Haar tweede zittingsperiode loopt tot 6 februari 2020.

#### *mr. J.B. J. Stegman MIF (1960) – Commissaris tot 18 oktober 2018*

Zelfstandig boardroom consultant op het gebied van strategie, financiering, risk management 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. Hij is tevens commissaris bij ABN AMRO Group N.V. en Janssen de Jong Groep B.V.

De heer Stegmann is op 19 oktober 2010 benoemd. Hij is voorzitter van de Auditcommissie en vicevoorzitter van de Raad. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 18 oktober 2018.

*ing. F. Darkaoui (1974)*

DGA van Zaken Expert BV / Rotterdam Investment BV en RvB/mede-eigenaar van Zorgfamilie en voorzitter van stichting Zorgfamilie. Is voorzitter van Ondernemersfederatie PRIO, lid Adviesraad InHolland, voorzitter Business Club BMDE, voorzitter stichting Martial Arts Rotterdam.

De heer Darkaoui is per 1 november 2012 op voordracht van de Klantenraad benoemd. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 1 november 2020.

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

Mevrouw Schippers is sinds 2007 werkzaam bij de Gemeente Den Haag, tot 2016 als Stadsdeeldirecteur, aansluitend als manager bij het Projectmanagementbureau Den Haag. Sinds december 2017 is zij manager van de afdeling Stedenbouw en Planologie bij de gemeente Den Haag. Voorheen bekleedde zij diverse functies binnen de publieke en semipublieke sector op de beleidsterreinen Stedelijke Vernieuwing respectievelijk Vastgoed. Mevrouw Schippers was juryvoorzitter van de Kartiniprijs 2015.

Zij is voorzitter van de Remuneratiecommissie. Mevrouw Schippers is op 1 januari 2015 op voordracht van de Ondernemingsraad benoemd. In 2018 is zij herbenoemd. Haar tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2023.

*Drs. H.H.H. Wieleman RA (1955) – Commissaris vanaf 18 oktober 2018*

De heer Wieleman is sinds 2015 lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep, de grootste topklinische ziekenhuisgroep van Nederland. Hij is in de groep verantwoordelijk voor financiën en treasury, ICT, vastgoed, risicomanagement en facilities. De heer Wieleman is lid van de Raad van Toezicht van de zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam en van de RvT van de scholengemeenschap LMC Rotterdam met 24 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs. Tot 4 december 2018 was hij lid van de Raad van Toezicht Amateurvoetbal KNVB.

Hij is lid van de Remuneratiecommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 18 oktober 2022.

## Aandachtsgebieden en taakverdeling

In navolgende overzichten staan de aandachtsgebieden van de leden van de RvC voorafgaande en na 18 oktober 2018.

Toelichting bij de het overzicht:

++ betekent: eerste aandachtsgebied; selectie criterium bij het zoeken van een opvolger.

+ betekent: tweede aandachtsgebied; geen selectie criterium bij het zoeken van een opvolger.

aandachtsgebieden tot 18-10-2018	Breeman	Schippers	Heerkens	Stegmann	Rijckenberg	Darkaoui
1 Governance en Openbaar bestuur	++	+		+	++	
2 Volkshuisvesting en Stedelijke ontwikkeling	+	++			++	++
3 Ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van Vastgoed		+	++		++	+
4 Financiën, bedrijfseconomie en treasury	+		++	++		+
5 Juridische zaken, risk management en compliance	++		+	++		
6 Organisatieontwikkeling, HRM en ICT	+	++	+	+	+	++

aandachtsgebieden na 18-10-2018	Breeman	Rijckenberg	Wieleman	Heerkens	Darkaoui	Schippers
1 Governance en Openbaar bestuur	++	++	+			+
2 Volkshuisvesting en Stedelijke ontwikkeling	+	++			++	++
3 Ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van Vastgoed		+	++	++	+	+
4 Financiën, bedrijfseconomie en treasury	+		++	++	+	
5 Juridische zaken, risk management en compliance	++		+	+		
6 Organisatieontwikkeling, HRM en ICT	+	+		+	++	++

In navolgende overzichten staat de taakverdeling van de leden van de RvC voor en na 18 oktober 2018.

tot 18-10-2018	Breeman	Rijckenberg	Schippers	Stegmann	Heerkens	Darkaoui
Leiding	voorzitter			plv. vz.		
Remuneratiecommissie	lid	lid	voorzitter			
Auditcommissie				voorzitter	lid	
Ondernemingsraad			contact			
Huurders		contact				contact

vanaf 18-10-2018	Breeman	Rijckenberg	Schippers	Wieleman	Heerkens	Darkaoui
Leiding	voorzitter	plv. vz.				
Remuneratiecommissie	lid	lid	voorzitter			
Auditcommissie				lid	voorzitter	
Ondernemingsraad			contact			
Huurders		contact				contact

## Commissies van de Raad

### *Auditcommissie*

De Auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingsystemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De Auditcommissie heeft onder andere vergaderd over de jaarrekening 2017 en bijbehorende rapportage van Deloitte en de interim rapportage 2018 van PwC. Ook is gesproken over de (meerjaren)begroting, een eventueel vernieuwde machtiging aan het WSW, het treasurystatuut, de accountantsopdracht, fiscale aangelegenheden, het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst, de Aedes Benchmark, treasuryrapportages en de leningenportefeuille, het continuïteitsoordeel en de 4-maandelijkse bestuursrapportages.

De Auditcommissie bestond tot 18 oktober uit de heren Stegmann (voorzitter), en Heerkens en vanaf 18 oktober uit de heren Heerkens (voorzitter) en Wieleman. In 2017 is de commissie vijf keer bijeen geweest.

### *Remuneratiecommissie*

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB. In 2018 was één benoemingsprocedure aan de orde en één herbenoeming. Daarnaast heeft de commissie gesproken over het functioneren (individueel en gezamenlijk) en over de permanente educatie van de Raad van Bestuur. Ook besprak de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen, alsmede de permanente educatie van de raad. De Remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Schippers (voorzitter), de heer Breeman en mevrouw Rijckenberg.

### **Functioneren van de Raad**

#### *Onafhankelijk*

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de Raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

#### *Zelfevaluatie*

In april heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van een externe deskundige, waarbij onder andere is gekeken naar de soft skills.

*Externe visitatie*

In september voerde Raeflex de vierjaarlijkse visitatie uit, waarbij ook werd gekeken naar de governance. Woonstad Rotterdam heeft haar governance uitstekend op orde. In de recente governance audit van de Autoriteit Woningcorporaties schrijft de visitatiecommissie hierover het volgende:

“dat de RvC in haar activiteiten laat zien serieus bezig te zijn met de kwaliteit van de governance. Zo worden de ambities in relatie tot externe en interne ontwikkelingen elke drie jaar herijkt. Hierdoor heeft Woonstad goed zicht op de (toekomstige) opgaven. Planvorming en -uitvoering worden op alle niveaus van de organisatie op goede wijze geconcretiseerd. De inrichting van het monitoring- en rapportagesysteem is effectief. Zelfreflectie bij de RvC van Woonstad is meer dan een verplicht jaarlijks evaluatiemoment, de reflectieve instelling van de raad is echt doorleefd en toont zich in de doorgevoerde wijzigingen die uit de zelfevaluaties voortkomen, zoals het consequent aandacht geven aan maatschappelijke thema's. In de toezichtrelatie is ruim voldoende oog voor de verschillende rollen van raad, bestuurder en management. De RvC past de verschillende rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord actief en gedegen toe in de praktijk en treedt zeer professioneel op”.

*Deskundigheidsbevordering*

Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht. De VTW schrijft 10 PE-punten in twee jaar voor, Woonstad Rotterdam streeft naar gem. 10 PE-punten per jaar. Alle leden voldoen aan de VTW-norm.

PE punten	totaal 2018	collectief 2018	individueel 2018	totaal 2017
Breeman	15	3	12	8
Rijckenberg	11	3	8	10
Schippers	7	3	4	14
Darkaoui	31	3	28	63
Heerkens	21	3	18	9
Stegmann(tot 18-10-18)	33	3	30	58
Wieleman (va 18-10-18)	30	nvt	30	nvt

Op 6 februari is, met inschakeling van diverse externe deskundigen, een interne studiemiddag georganiseerd, met als thema "Resultaatgericht Samenwerken in Ontwikkeling, Bouw en Onderhoud". Het theoretisch kader werd gekoppeld aan ervaringen uit de praktijk. De middag was bedoeld als deskundigheidsbevordering van de RvC. Deze collectieve activiteit is opgenomen met 3 PE-punten.

*Bezoldiging*

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging Commissarissen en is afhankelijk van de grootte van de corporatie en de omvang van de gemeente waarin wordt gewerkt. Deze regeling van de VTW geeft voor 2018 als maxima €18.700 voor een lid van de Raad en €28.000 voor de voorzitter.

De RvC heeft besloten om het eigen honorarium te begrenzen op 80% van dat maximum. Een dergelijke reductie acht de Raad in het kader van maatschappelijk verantwoord handelen gepast. De honorering (excl. BTW) voor 2018 bedraagt voor een lid €14.970 en voor de voorzitter € 22.400.

## Vergaderingen en overleg

### Overleg met het Bestuur

In 2018 heeft de Raad zes keer vergaderd met de Raad van Bestuur. Er waren vijf reguliere vergaderingen. Daarnaast de themabijeenkomst over Resultaatgericht Samenwerken in Ontwikkeling, Bouw en Onderhoud. Ook hebben de Raad en het Bestuur een deel van een dag besteed aan het bezoeken van maatschappelijke projecten. De Raad heeft zich bij deze gelegenheid laten informeren over de aanpak van een winkelgebied, over het aanpakken van sociale problemen in samenhang met de renovatie van een complex en over het sociaal beheer en reguleren van de instroom in Bloemhof / Hillesluis.

De belangrijkste onderwerpen van de reguliere vergaderingen staan in onderstaand overzicht.

datum	besluitvormend	ter bespreking
06-03-2018	Volmacht WSW	T3-2017 Bestuursrapportage
	Evenwichtige opbouw RvC	Aedes Benchmark
	Aanpak Visitatie	Voortgang Executive T3-2017
	Aanpak herbenoeming RvC lid	Energietransitie
	Aanpak benoeming RvC lid	Executive agenda 2018
	Taakverdeling RvB	
24-04-2018	Jaarstukken incl. treasury	Jaarverslag IAD 2017
	Decharge RvB	Managementletter Deloitte
	Treasury- & Beleggingsstatuut	Verklaring Waardemutatie
		Dialog met Belanghebbenden
		Jaarverslag Geschillenadviescommissie
26-06-2018	Visitatie	Q1-2018 Bestuursrapportage
	Opvolging lid RvC	Q1-2018 Executive Agenda
	Bod Prestatieafspraken – deel 1	agenda werkbezoek verslag zelfevaluatie
25-09-2018	Wijziging Statuten (Veegwet)	Q2-2018 bestuursrapportage
	Benoeming lid RvC	Q2-2018 Executive Agenda
	Wijziging investeringsprogramma 2018	Gedragscodes Woonstad
	Bod Prestatieafspraken – deel 2	
	Jaaragenda 2019	
11-12-2018	Meerjarenbegroting 2018-2022	Q3-2018 Bestuursrapportage
	Begroting en jaarplan 2019	Diversiteitsbeleid
	Visitatierapport	Voortgang Executive Agenda Q3-2018
	Herbenoeming RvC lid	Managementletter PwC
	Honorarium RvC 2019	Incassobeleid
	Prestatieafspraken 2019	
	Audit jaarplan 2019	
	Audit Charter	

#### Overleg Klantenraad en SHS

Een delegatie van de RvC, onder wie de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft meerdere malen overlegd met de Klantenraad en met de huurders van het voormalige Stadswonen, vertegenwoordigd door de SHS.

#### Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft overlegd met een delegatie van de Ondernemingsraad over de samenwerking met de RvB, de Cao-onderhandelingen en de herbenoeming van mevrouw Schippers.

#### Dialoog met stakeholders

Voornoemde themabijeenkomst en werkbezoek zijn benut om contacten met stakeholders te leggen en/of te onderhouden. Daarnaast vinden veel contacten plaats tussen individuele leden van de Raad en stakeholders in de persoonlijke netwerken.

## Tot slot

Ook in 2019 gaat Woonstad Rotterdam door met haar maatschappelijke taak in Rotterdam. De focus zal liggen op de drie grote strategische thema's: Dienstverlening (in brede maatschappelijke zin), Duurzaamheid en Digitalisering. Richard Feenstra zal in de loop van 2019 afscheid nemen als lid van de Raad van Bestuur.

Voor het bestuur, management en medewerkers was 2018 een jaar waarin veel werk is verzet, ook door de klantenraad en SHS. De Raad dankt eenieder voor hun inzet en de geleverde prestaties.

De Raad van Commissarissen heeft in april 2019 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2018.

# Verslag van de Ondernemingsraad

## Innovatieve medezeggenschap

De ondernemingsraad, het medezeggenschapsorgaan van medewerkers van Woonstad Rotterdam, hecht eraan zo vroeg mogelijk bij besluitvormingsprocessen betrokken te zijn. Bij het simpelweg volgen van de Wet op de Ondernemingsraden (WOR) zou de invloed van medewerkers in onze optiek te schraal zijn. Want hoe ziet dat eruit?

De bestuurder ontwikkelt een plan, al of niet in samenwerking met het MT. Als dit plan gevolgen heeft voor de organisatie en/of de medewerkers, dan geldt vaak een advies- of instemmingsrecht voor de OR. In dat geval neemt de bestuurder een voorgenomen besluit en legt dat voor aan de OR met een verzoek te adviseren of in te stemmen. Aan het einde dus, van het hele proces waarin verschillende scenario's zijn onderzocht, besproken, gewogen en afgewezen. OR en bestuur zijn van mening dat de OR een wezenlijker bijdrage kan leveren door in een vroeg stadium aan te sluiten bij dit proces, waarbij de daadwerkelijke advisering/instemming een sluitstuk is in plaats van het doel op zich. Besluitvorming wordt meer gedragen door aan het begin al de stem van medewerkers mee te wegen.

Daarnaast houdt Woonstad Rotterdam zich al enige jaren niet meer aan de traditionele werkwijze waarbij de bestuurder de enige gesprekspartner is van de OR. Steeds meer directeuren en managers zoeken de OR op om hun plannen te toetsen en aan te scherpen. Hierdoor geven we gezamenlijk invulling aan professionele medezeggenschap.

Tot slot is de OR niet alleen in afwachting van plannen van bestuurder en MT, maar ontwikkelt zelf ook initiatieven. Op basis van signalen uit de organisatie heeft de OR ervoor gezorgd dat er nu een pilot loopt met een businesscard voor zakelijk reizen (zodat medewerkers hun kosten niet meer hoeven voor te schieten), is er duidelijkheid gekomen over salarisontwikkeling bij interne doorstroming, en zijn ingehuurd medewerkers op geoutsourcete werkzaamheden voortaan welkom bij de Woonstad feesten.

## Talentontwikkeling

OR leden verrichten hun taak naast hun reguliere werkzaamheden. En wat voor het reguliere werk geldt, geldt ook voor de OR-taak: dit gaat het best als medewerkers optimaal worden ingezet op hun talenten en vaardigheden. In 2018 heeft de OR zijn aanwezige talenten en managementdrives in kaart gebracht en onderzocht hoe deze het best tot hun recht kunnen komen binnen de verschillende commissies, taken en rollen binnen de OR. Onderlinge coaching en begeleiding vanuit het dagelijks bestuur (DB) leiden daarbij tot een goed werkend team waarin iedereen zich verder kan ontwikkelen en verbeteren.

## Zelfsturend team

Over en met zelfsturende teams is het afgelopen decennium veel geschreven, gesproken en geëxperimenteerd. Opvallend is dat daarbij nooit een OR genoemd wordt. En dat terwijl zelfs in de meest hiërarchisch ingerichte organisaties er al tijdenlang zo'n team rondloopt en vaak prima functioneert.

Onze OR kent geen leidinggevenden, stelt eigenstandig doelen, verdeelt onderling de taken en organiseert zelf verbeterlagen in het functioneren. Dat alles in een dynamische omgeving, en veel interne dynamiek door het vertrek



in 2018 van twee OR leden en de komst van twee nieuwe leden. En in onze optiek, in tegenstelling tot het werken met zelfsturende teams in andere velden, met prima resultaten.

Hier leest u het volledige jaarverslag van de OR.

# Verslag van de Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam

Voor het jaarverslag van de Klantenraad verwijzen we naar de website van de Klantenraad, [www.klantenraadwoonstadrotterdam.nl](http://www.klantenraadwoonstadrotterdam.nl).

# Verslag van de Stichting Huurdersbelang Stadswonen

## Wij zijn

Het bestuur van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) bestaat uit maximaal 8 leden, en vormt zoveel mogelijk een representatieve afspiegeling van de ruim 6.300 huurders van Stadswonen Rotterdam. In 2018 heeft een nieuw bestuur van wisselende grootte en samenstelling hard gewerkt om de belangen van al deze huurders te behartigen. Het bestuur van SHS wordt onder alle huurders geworven en via een getrapte structuur verkozen, waarbij bewonerscommissies een centrale rol spelen.

## Wij streven

Als huurdersorganisatie in het kader van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder behartigt SHS de belangen van alle huurders binnen Stadswonen Rotterdam. SHS legt haar oor te luister bij huurders en hun vertegenwoordigers om een goed beeld te krijgen van relevante thema's die onder de doelgroep leven. Veel van deze signalen komen bij SHS binnen vanuit de bewonerscommissies. Daarnaast enquêteert SHS zelfstandig onder alle huurders wanneer zij dit nodig acht. Zij doet dit alles om op strategisch niveau een waardevolle gesprekspartner te zijn.

## Wij willen weten

Uiteraard kan SHS geen kritische gesprekspartner blijven als zij ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting niet op de voet volgt. Daarom treedt zij met regelmaat in contact met externe partijen, neemt deel aan cursussen om haar kennis op peil te houden en bezoekt informatieavonden over verschillende onderwerpen die spelen met betrekking tot de zelfstandige en onzelfstandige huisvesting.

## Wij bewegen

Een greep uit het gevarieerde dossieroverzicht 2018:

- Inventaris
- TV en Internet
- Onderhoud, specifiek installatie
- Afvalscheiding
- Teruggave energiebelasting

Voor meer informatie over SHS en haar beleid, zie: [www.huurdersbelang.nl](http://www.huurdersbelang.nl).

## Bestuursverslag

# Governance en financiën

## Governance

### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad van Commissarissen legt in haar jaarverslag verantwoording af.

### Raad van Bestuur

#### *Samenstelling en nevenfuncties*

De samenstelling van de RvB is in 2018 niet gewijzigd en bestaat uit:

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

Mevrouw Molenaar had in 2018 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter van de stichting Vrienden van Mikumi
- voorzitter van de Raad van Toezicht van de stichting MUZU te Rotterdam (momenteel inactief)
- lid van de Raad van Commissarissen van ENZA Enkhuizen
- lid van de Raad van Commissarissen van Menzis te Wageningen

De heer Feenstra had in 2018 de volgende nevenfuncties:

- lid van het verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenen Woningcorporaties
- lid van de Raad van Toezicht van Stichting Jeugdbescherming Brabant
- lid van de Raad van Toezicht van Stichting Careyn, (sinds 1 juni 2018)

#### *Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling*

Beide bestuursleden bekleeden geen onverenigbare (neven)functies en er is geen sprake van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft een van de leden van de Raad van Bestuur zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

### Portefeuilleverdeling

De portefeuilleverdeling tussen beide bestuurders is in 2018 niet gewijzigd en is als volgt:

Voorzitter	Lid
Primaire bedrijfsonderdelen:	
Verhuur & Wijkbeheer	Vastgoedbeheer en -ontwikkeling
Stadswonen Rotterdam	
Commerciële Activiteiten	
Sturende stafafdelingen:	
Strategie & Communicatie	Finance & Control Portefeuillemanagement *
Ondersteunende stafafdelingen:	
Bestuurlijke en Juridische Zaken	Facilitaire Zaken
Personeel & Organisatieontwikkeling	Informatie Communicatie Technologie
Digitale Innovatie & Transformatie	Interne Audit Dienst

\* hiërarchische aansturing door lid RvB, inhoudelijke aansturing door voorzitter en lid RvB gezamenlijk

De portefeuilleverdeling is ook te vinden op de website van Woonstad Rotterdam.

### Deskundigheid

Beide bestuurders scholen zich, in overleg met de Remuneratiecommissie van de RvC, permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. In de Aedesregeling is de norm op 108 PE punten per drie jaar gelegd.

Mevrouw Molenaar besteedde in 2018 veel aandacht aan persoonlijke vaardigheden en aan vakinhoudelijke ontwikkelingen. De heer Feenstra besteedde in 2018 aandacht aan het bijhouden van vakinhoudelijke ontwikkelingen. Onderstaande tabel laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

PE punten	2018	2017	2016	totaal
M.B.T. Molenaar	54	156	80	290
R.J. Feenstra	54	50	48	152

## Maatschappelijke Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Woonstad Rotterdam is in september 2018 gevisiteerd. Teruggekeken is naar de periode 2014–2017: een bewogen periode, met onder andere de Parlementaire Enquête (Vestia, Rochdale). In deze periode werd de Woningwet ingevoerd, met aanvankelijk onzekerheid over en uiteindelijk ingrijpende gevolgen voor de taakhoud van corporaties en de verhouding tussen de corporatie en gemeente. Ook een periode waarin binnen de gemeente Rotterdam heftige (politieke) discussies werden gevoerd over het volkshuisvestelijke beleid en de gewenste aanpak van Rotterdam-Zuid.

Met behulp van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie 5.0 is het presteren van Woonstad Rotterdam vanuit vier perspectieven bekeken en beoordeeld als ruim voldoende tot goed. Deelbeoordelingen waren:

1. presteren naar opgave en naar ambitie, score 7,7 (2014: 7,4)
2. presteren volgens belanghebbenden, score 6,8 (2014: 7,2)
3. presteren naar vermogen, score 8,3 (2014: 8,0)
4. kwaliteit van de governance, score 8,1 (2014: 7,9)

Woonstad Rotterdam heeft in deze periode veel aandacht besteed aan het ontwikkelen en uitvoeren van een eigen portefeuillebeleid met betrekking tot een op de ontwikkelingen van de stad afgestemde portefeuille die duurzaam is en van goede kwaliteit. Een portefeuille die bovendien betaalbaar blijft voor de doelgroep en in voldoende mate beschikbaar. Over dat beleid en de uitvoering daarvan is intensief gesproken met de huurders, gemeente en andere stakeholders. Woonstad Rotterdam is blij met de waardering die de visitatiecommissie heeft voor onze prestaties.

De goede en ten opzichte van 2014 verbeterde score (gemiddeld 8), zowel voor het presteren naar opgave en naar ambitie als voor het presteren naar vermogen, vervult ons met enige trots. Ook de stakeholders geven aan dat Woonstad Rotterdam op alle gebieden goede prestaties laat zien. Het cijfermatige oordeel van belanghebbenden valt ons tegen, dat is lager dan vier jaar geleden. Dit terwijl Woonstad Rotterdam veel energie stak in het afsluiten en naleven van ambitieuze prestatieafspraken, een toonaangevend duurzaamheidsprogramma in uitvoering heeft, huren matigt, loyaal investeert (niet vanuit eigen middelen, maar volop vanuit de korting op de verhuurderheffing) in de particuliere voorraad op Rotterdam-Zuid en meer dan ooit tevoren investeert in de leefbaarheid van wijken, nieuwbouw en onderhoud. Woonstad Rotterdam heeft de gewoonte om, redenerende vanuit de eigen beleidsopvattingen, serieus en stevig te debatteren met betrokken partijen (met name de gemeente), alvorens afspraken te maken die daarna loyaal en royaal worden nageleefd. Die gewoonte lijkt de oorzaak te zijn van de tegenvallende waardering. Enerzijds betreuren we dat en anderzijds past het ook bij de nieuwe verhoudingen vanuit de Woningwet. Woonstad Rotterdam heeft beperkte middelen en zet die doelgericht in, ten faveure van Rotterdammers, vanuit een lange termijn perspectief: soms maken we andere keuzes dan bepaalde stakeholders graag zouden willen.

Met de vertegenwoordigers van onze klanten, stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam en Stichting Huurdersbelang Stadswonen, hebben we intensief overleg in een goede en open sfeer, maar maken we – gemotiveerd – soms keuzes die niet helemaal het zelfde zijn als die van individuele belanghebbenden.

Het bestuur en de commissarissen vinden het vanzelfsprekend dat een corporatie zoals Woonstad Rotterdam voldoet aan hoge standaarden op het gebied van de governance en besteden daar veel aandacht aan. Ook is de Raad van Bestuur actief bezig om in het openbaar ons doen en laten te verantwoorden en daarmee onze externe legitimatie te verstevigen. De visitatiecommissie constateert dat de governance ten opzichte van vier jaar geleden in kwaliteit is toegenomen en uitstekend op orde is. Met dat oordeel zijn wij blij.

Wanneer Woonstad Rotterdam in de toekomst wil doorgroeien naar een nog beter presterende corporatie geeft de commissie de volgende verbeteringsuggesties mee:

1. Neem de tijd om de relatie te verbeteren met de verschillende belanghebbenden.
2. Besteed aandacht aan zichtbaarheid in de diverse wijken en de communicatie over de dagelijkse inzet aldaar.

3. Besteed veel aandacht aan innovatie en zoek nog meer daarbij aansluiting op innovaties elders.
4. Zoek naar een nieuwe manier van gebiedsgericht communiceren.

De Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur onderschrijven deze verbetersuggesties. Zowel de inhoudelijke – ken uw klant (persoonlijk), oog voor het wijkgerichte werken en communiceren, regelmatige externe communicatie over prestaties – als de relationele opmerkingen (met name gemeente). Hiermee gaan we de komende vier jaar met enthousiasme aan de slag.

## Overleg Ondernemingsraad

In 2018 heeft de OR vier keer formeel vergaderd met (de voorzitter van) de Raad van Bestuur en regelmatig informeel daarmee gesproken. Ook is medio 2018 een 'benen-op-tafel' sessie gehouden, waarin constructief is gesproken over optimalisering van de onderlinge communicatie. Onderdeel hiervan was het uitwisselen van wederzijdse beelden en aannames. De OR doet elders in deze jaarstukken verslag van haar werkzaamheden. In dat verslag staat een overzicht van de behandelde onderwerpen.

## Overleg Vakbonden

In 2018 is met de vakbonden gesproken over een nieuw sociaal statuut. Bij dit overleg is de Ondernemingsraad betrokken. Eind 2018 is overeenstemming bereikt.

## Overleg Klantenraad

De huurders en overige klanten van Woonstad Rotterdam worden vertegenwoordigd door de Stichting Klantenraad. De Klantenraad en Woonstad Rotterdam hebben een gezamenlijke agenda voor het professionaliseren van de bewonerscommunicatie. Verder hebben diverse medewerkers van Woonstad Rotterdam en de Klantenraad regelmatig met elkaar opgetrokken om in co-creatie zaken voor elkaar te krijgen. Zo is er meerdere malen gesproken over het thema betaalbaarheid. Dit heeft geresulteerd in een succesvol voorbereidingstraject voor de huurverhoging 2019.

De Klantenraad heeft in 2018 elf keer formeel vergaderd. Er is twee maal gesproken met de voorzitter van de Raad van Bestuur en één keer met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Het laatst genoemde overleg is benut om in gesprek te gaan met bewonerscommissies en heeft mooie inzichten opgeleverd over wat er bij hen leeft.

Na constructief verlopende onderhandelingen heeft de Klantenraad de prestatieafspraken met de gemeente mede ondertekend. Bestuur en Klantenraad hebben in thema's rondom betaalbaarheid en beschikbaarheid gezamenlijk opgetrokken richting de gemeente Rotterdam.

Daarnaast is de Klantenraad voor Woonstad Rotterdam van grote toegevoegde waarde als partner om mee van gedachte te wisselen en nieuwe producten mee te ontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van het programma 'Langer thuis'. In 2018 hebben we in de werkgroep wonen en zorg veel aandacht gehad voor het behoeftenonderzoek onder bewoners in de Prinsessenflats, de evaluatie van het product Vivalib en heeft de Klantenraad meegedacht over het bevorderen van doorstroming in de wijk Pendrecht. Het magazine dat door Woonstad Rotterdam onder bewoners is verspreid, is met hulp van de Klantenraad een succesvol product geworden.

Tot slot hebben Woonstad Rotterdam en de Klantenraad in 2018 geïnvesteerd in de relatie en de samenwerking. We hebben goede afspraken gemaakt over hoe we met elkaar samenwerken en op welke onderwerpen. Beide partijen vinden het belangrijk om dit onderwerp periodiek te laten terugkeren.

## Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in de SHS. De SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). De SHS heeft in 2018 drie keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Ook is éénmaal gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

Verder hebben SHS en Stadswonen Rotterdam meerdere malen gesproken over zaken als beschikbaarheid, afrekening servicekosten (inclusief energiebelasting) en het (jaar)programma planmatig onderhoud. In 2018 is er door SHS en Stadswonen samengewerkt op het gebied van de actualisatie (huur)voorwaarden en het bezien van de toekomstbestendigheid van zaken als collectieve Kabel-TV en internet (KenniGlas). De onderhandelingen rond de Prestatieafspraken 2019 verliepen voor alle betrokken partijen zeer voorspoedig. De SHS heeft de afspraken dan ook mede ondertekend.

## Overleg gemeente – Prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam heeft medio 2018 een zogeheten Bod Prestatieafspraken uitgebracht en eind 2018 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en de vertegenwoordiging van de huurders (Klantenraad en SHS). Het betreft evenals in voorgaande jaren afspraken voor één jaar. De nadruk lag dit jaar enerzijds op een door de gemeente gevraagde versnelling van inzet op Rotterdam-Zuid (aanpak NPRZ) en anderzijds het borgen door Woonstad Rotterdam van de juiste hoeveelheid sociale woningen.

## Overleg Toezichthouders en WSW

In 2018 is het regulier overleg tussen Woonstad Rotterdam en de Autoriteit Woningcorporaties gecombineerd met het jaarlijkse beoordelingsgesprek van het WSW. Er is onder meer gesproken over financiering en ratio's DAEB/niet-DAEB, portefeuillestrategie en de kwaliteit van het bezit, het duurzaamheidsprogramma en risicomanagement.

Het WSW concludeert dat Woonstad Rotterdam een gezonde financiële positie heeft en dat onze financiële ratio's structureel voldoen aan de WSW-normen. Als gevolg daarvan blijft de risicoclassificatie van Woonstad Rotterdam ongewijzigd. Het WSW heeft de borgbaarheidsverklaring verstrekt op 22 oktober 2018. WSW heeft het borgingsplafond 2018 gesteld op € 1.568 mln. De Autoriteit Wonen is in haar integrale oordeelsbrief 2017-2018 van 9 mei 2018 positief over Woonstad Rotterdam. De beoordeling gaf geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtsafspraken.



## Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad Rotterdam besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen. Dit om het wederzijdse beleid en/of de ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn hiervoor genoemd (gemeente, (toekomstige) bewoners, toezichhouders en WSW). Daarnaast is in 2018 met een groot aantal partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijs, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties. In 2018 is het register van belanghebbende partijen herijkt en gepubliceerd op de website.

## Verbindingen

Eind 2017 had Woonstad Rotterdam vijf verbindingen:

- Woonstad Holding BV (een holdingmaatschappij)
- Woonstad Vastgoed BV (een 100% deelneming)
- Woonstad Warmte BV (een 100% deelneming)
- Kennis en Energie BV (een 100% deelneming)
- Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (een 1,1% deelneming)

In Woonstad Warmte BV is de WKO installatie van het Justus van Effencomplex ondergebracht. In Kennis en Energie BV is de WKO installatie ondergebracht van het Citécomplex. In beide andere deelnemingen en de holding vinden geen activiteiten plaats. Alle voldoen aan de eisen uit de Woningwet. Het kapitaalbeslag en de jaarlijkse exploitatie is zeer gering.

## Governancecode

Woonstad Rotterdam houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen zijn op de website gepubliceerd. In 2018 zijn de statuten (verplicht) aangepast aan de zogeheten Veegwet.

## Nieuwe accountant

Het boekjaar 2017 was het laatste boekjaar dat door Deloitte Accountants werd gecontroleerd. De Raad van Commissarissen (RvC) heeft in 2015 besloten om in 2017 een offerteprocedure te starten voor het kiezen van een nieuwe accountant met ingang van boekjaar 2018.

Per 1 januari 2018 is de administratieve scheiding van onze DAEB en niet-DAEB activiteiten een feit. De overgang naar een administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB tak met elk zijn eigen openingsbalans was een natuurlijk moment om van accountant te wisselen. Deloitte Accountants is 9 jaar onze controlerend accountant geweest. Deloitte is ook onze fiscaaladviseur op het gebied van VpB en BTW. Deze fiscale dienstverlening mag in het kader van het aanstaande OOB-regime voor woningcorporaties niet meer gecombineerd worden met de accountantscontrole.

Begin 2017 is in dit kader een procesvoorstel en programma van eisen Accountantscontrole Woonstad Rotterdam opgesteld en bekrachtigd door de RvC. In 2017 is het volgende proces doorlopen om te komen tot de keuze van de nieuwe accountant:

februari 2017	Auditcommissie akkoord met procedure/vaststelling shortlist uit te nodigen accountants
april 2017	uitnodigingsbrief aan vijf geselecteerde accountantskantoren
juni 2017	Presentatie van de uitgebrachte offertes aan de begeleidingscommissie (leden Auditcommissie, lid Raad van Bestuur en directeur Finance & Control) en aansluitend de keuze van twee accountantskantoren die zich mochten presenteren in september
september 2017	presentatie aan begeleidingscommissie en voorzitter Raad van Bestuur door de twee geselecteerde accountantskantoren en formulering advies aan de Raad van Commissarissen
oktober 2017	Formulering advies Auditcommissie aan Raad van Commissarissen
oktober 2017	besluit in Raad van Commissarissen

In oktober 2017 heeft de Raad van Commissarissen het besluit genomen om PricewaterhouseCoopers Accountants NV (PwC) te benoemen als accountant voor de controle van het boekjaar, eindigend op 31 december 2018, van Stichting Woonstad Rotterdam.

De door PwC gepresenteerde controle-aanpak, mede op basis van digitale procesanalyse, past uitstekend bij de door Woonstad Rotterdam in de nieuwe ondernemingsstrategie opgenomen speerpunten.

## Compliance

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in compliance. Het wordt beleefd als een zaak van geheel Woonstad Rotterdam: zowel Raad van Bestuur als het management vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich in het algemeen bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag, noemenswaardige ontsporingen zijn niet bekend.

Er is gewerkt langs drie lijnen, uitgewerkt in het jaarplan compliance:

- Periodiek vindt overleg plaats tussen juridische zaken en proceseigenaren. Daarin vindt afstemming plaats over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving en eventueel benodigde acties.
- Er is aandacht voor "verantwoord" gedrag. Zo is een onderzoek naar de soft controls uitgevoerd en een meerjarig programma in gang gezet om het onderwerp integriteit goed te verankeren. Gedragscodes zijn geactualiseerd en op de website en intranet geplaatst. Medewerkers hebben ze (elektronisch) getekend.
- Compliance is opgenomen in de risicoregisters en -analyses. Ook maakt Compliance deel uit van de audits door de IAD. De risicoregisters zijn geactualiseerd en verbeterd.

In 2018 is veel aandacht besteed aan nieuwe ontwikkelingen in de woningwet, de warmte wet en met name de privacywetgeving.

## Beveiliging Persoonsgegevens, privacy

Er zijn de afgelopen jaren de nodige ontwikkelingen geweest op het gebied van privacy. Eerst de Wet Datalekken en in 2018 het van kracht worden van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Sinds 2016 ziet het Team Privacy actief toe op de naleving van wet- en regelgeving en daarnaast projectmatig de implementatie van de AVG heeft verzorgd. Hiervoor is een jaarplan opgesteld.

Eind 2018 is het algemene beeld dat Woonstad Rotterdam met betrekking tot de AVG in control is. Eind 2017 / begin 2018 is door een gespecialiseerd extern bureau een organisatiebrede nulmeting uitgevoerd en een issuelijst opgesteld van op te pakken punten. Die zijn (nagenoeg alle) afgerond, waarbij de introductie van een nieuwe versie van ons ICT-systeem heel belangrijk was. Men is bewust van de problematiek en serieus bezig met het tot in de haarvaten van de organisatie doorvoeren van alle maatregelen. Daarbij is zwaar ingezet op kennisoverdracht.

In 2018 zijn enkele interne meldingen gedaan betreffende een incident met gegevens. Twee van de meldingen voldeden aan de criteria van een datalek. Melding aan de Autoriteit heeft plaatsgevonden. Alle meldingen zijn beoordeeld, waar nodig zijn maatregelen ter verbetering getroffen. Hierover is intern gecommuniceerd.

## Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Daarom zijn we in 2017 gestart met een meerjarig programma gericht op het versterken van de soft controls van de organisatie en het vergroten en faciliteren van de awareness van allen met betrekking tot maatschappelijk gewenst gedrag. Dit programma kreeg in 2018 een vervolg.

In 2018 is Woonstad Rotterdam door Justitie benaderd over mogelijk strafbare feiten van een medewerker bij diens voormalige werkgever. Na intern onderzoek is geen grensoverschrijdend gedrag bij Woonstad Rotterdam ontdekt, desondanks is afscheid van deze medewerker genomen. Daarnaast is in 2018 één incident naar voren gekomen, waarbij de interne gedragscode onvoldoende is nageleefd. Betrokkene heeft een waarschuwing gehad en is naar een andere locatie overgeplaatst.

# Financiën

Woonstad Rotterdam gaat door met waar ze mee bezig was: volop investeren in de stad. Door toenemende belastingdruk en de economische omstandigheden worden we gedwongen kritisch te kijken naar ons uitgavenpatroon en investeringsprogramma. De olopende verhuurderheffing, stijgende uitgaven aan vennootschapsbelasting (als gevolg van wegvallen compensabele verliezen en de rente-aftrekbeperking) en BTW, en de explosief stijgende bouwkosten zetten de beschikbare investeringsruimte onder druk. De investeringsruimte benutten we maximaal voor onze volkshuisvestelijke doelen. Een duurzame (waarde)ontwikkeling van ons vastgoed en bedrijfsexploitatie is essentieel om ook op de lange termijn onze bijdrage aan de stad te kunnen garanderen.

## Interne verantwoording

De interne verantwoording bestaat uit

- de ondernemingsstrategie 2018–2020
- vastgestelde waarderingsgrondslagen van Woonstad Rotterdam
- vastgesteld investeringsstatuut
- vastgesteld treasury- en beleggingsstatuut
- in control raamwerk
- vastgesteld reglement Financieel Beleid & Beheer conform artikel 55a van de Woningwet
- vastgesteld fiscaal statuut

## Externe verantwoording

Onze externe omgeving is volop in beweging. Dit jaar vindt voor het eerst de gegevensopvraag plaats op basis van Standard Business Reporting (SBR), wordt voor het eerst uitvoering gegeven aan het vastgestelde gezamenlijke (WSW/AW) beoordelingskader en worden nieuwe normwaarden gepubliceerd voor de financiële ratio's op basis van de beleidswaarde. Woonstad Rotterdam stelt (als toegelaten instelling) de jaarrekening 2018 op op basis van BW2 Titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645.

### Normstellingen

De bedrijfsvoering is gericht op het voldoen aan het financiële normenkader van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. Daarnaast streeft Woonstad Rotterdam naar optimale benutting van de investeringsruimte om de strategische doelstellingen te halen en de prestatieafspraken met de gemeente te realiseren. Het WSW (en in het verlengde hiervan de AW) hanteert ratio's die worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en prognose (5 jaar dPi). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

## 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 voldeed ook in 2018 aan de kredietwaardigheidsnorm van WSW. Woonstad Rotterdam monitort de ratio's continu.

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 scenarioanalyses. De ratio's op basis van de jaarrekening 2018 staan hieronder afgezet tegen de ratio's 2017 en de normen van onze externe toezichthouder en borgingsinstituut (AW/WSW).

Financiële ratio's Woonstad Rotterdam	ICR	Loan to Value	solvabiliteit (BW)	dekkingsratio (WOZ)
2017	2,2	59%	29%	28%
2018	2,3	38%	58%	25%
norm WSW/AW	> 1,4	< 75%	> 20%	< 50%
score	√	√	√	√

NB: 'loan to value' en de 'solvabiliteit' zijn in 2017 gebaseerd op de bedrijfswaarde en in 2018 op beleidswaarde.

In 2018 zijn een aantal fiscale maatregelen afgekondigd die onze toekomstige financiële positie rechtstreeks gaat raken:

- Verlaging van het tarief voor de vennootschapsbelasting.
- Rente-aftrekbeperking voor de VpB wordt ingevoerd (ATAD).
- Voorwaartse verliesverrekening wordt beperkt van 9 tot 6 jaar.
- Het lage BTW-tarief wordt verhoogd van 6% naar 9%.
- Een woningcorporatie krijgt bij substantiële verduurzaming van de woningvoorraad een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze maatregelen zijn ingerekend in onze meerjarenbegroting. Daarnaast monitoren wij onze bedrijfslasten op basis van de definitie van de Aedes Benchmark. Daarbij gaat het om kosten die worden gemaakt voor het verhuren, beheren en verkopen van bestaand bezit.

Bedrijfslasten	2013	2014	2015	2016	2017	2018
€ / vhe	911	886	776	743	737	712
score	A	B	A	A	A	A*

\* Dit betreft een verwachting, de definitieve score is afhankelijk van het resultaat van de volledige sector.

Wij verwachten over 2018 evenals voorgaande jaren uit te komen op een 'A' score.

#### Marktwaarde

Woonstad Rotterdam waardeert haar materiële vaste activa sinds 2012 tegen marktwaarde. Sinds het invoeren van waardering op marktwaarde is de marktwaarde volledig geïntegreerd in de bedrijfsvoering. De marktwaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 6,2 miljard (2017: € 4,9 miljard). De toename wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.

#### Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskamer besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening.

Overeenkomstig de vereisten vanuit de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2018 € 4,1 miljard.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder naar de toekomst toe besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. De jaren 2018 en 2019 zijn overgangsjaren naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties is voor Aw en WSW input voor het eind 2019 vaststellen van een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit. WSW en Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Deze aanpassingen hangen samen met:

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de

disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

#### *VOV portefeuille*

Ultimo 2018 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 5.267 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad Rotterdam. Ultimo 2017 waren dit er nog 5.617. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2018 € 1,1 miljard (2017: € 1,0 miljard). Vanaf 2015 worden geen woningen meer verkocht met een terugkoopverplichting.

#### *Eigen vermogen*

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde bedraagt ultimo 2018 € 4,7 miljard (2017: € 3,3 miljard).

#### **Jaarresultaat 2018**

Het jaarresultaat 2018 bedraagt € 1,3 miljard (2017: € 0,9 miljard). Het resultaat bestaat evenals in 2017 nagenoeg geheel uit niet gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Dit met name als gevolg van de stormachtige marktontwikkeling in Rotterdam. Niet alleen in de buurten in en rondom het centrum, maar ook buiten de ring en op Zuid. Een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen en een verbeterde positie van Rotterdam als 'woonstad', vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet, dit leidt tot een stijging van de marktwaarde.

#### **Exploitatieresultaat**

Het jaarresultaat op basis van het functioneel model is onder te verdelen in exploitatieresultaat, verkoopresultaat, investeringsresultaat en marktwaardering. In het *netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille* zijn opgenomen: de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 € 131 miljoen. Ten opzichte van 2017 is het resultaat € 6 miljoen lager. De € 8 miljoen hogere huuropbrengsten wegen niet op tegen de hogere uitgaven aan onderhoud en verhuurderheffing. Als gevolg van extra inzet op onderhoud voor onder andere achterstallig onderhoud, binnepakketten en duurzaamheid zijn de onderhoudskosten € 2 miljoen hoger dan in 2017. Daarnaast is er een toename van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit ten opzichte van 2017 van € 12 miljoen. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de toename van de verhuurderheffing. In 2017 kon € 15 miljoen in mindering worden gebracht op de verhuurderheffing vanwege het realiseren van diverse NPRZ projecten. In 2018 was deze vermindering verhuurderheffing substantieel lager.

#### **Verkoopresultaat**

Woonstad Rotterdam heeft in 2018 € 6,3 miljoen verkoopresultaat behaald op verkochte woningen in ontwikkeling. Ten opzichte van 2017 is dit een € 0,6 miljoen lager resultaat door de afname van het aantal koopprojecten en daarmee gepaard gaande daling van het aantal te verkopen woningen nieuwbouw. Het verkoopresultaat bestaande bezit bedraagt € 6,9 miljoen (verkoopopbrengst € 36,1 miljoen), dit betreft de verkoop van 233 woningen (2017: 321

woningen). Ten opzichte van 2017 is de verkoopopbrengst bestaand bezit € 0,6 miljoen hoger. Ondanks de afname in het aantal verkochte woningen is het verkoopresultaat gestegen, vanwege de stijging van verkoopprijzen.

#### **Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)**

Onder deze post wordt het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw verantwoord, alsmede het resultaat van het terug in verhuur nemen van teruggekochte VoV-woningen. Evenals als in 2017 zijn in 2018 diverse grote complexen gerenoveerd, gecombineerd met verschillende duurzaamheidsingrepen, zoals isolatie, vervangen van cv-ketels en aansluiten op restwarmte en warmtepompen. De individuele projectbesluiten met betrekking tot de renovatie en de bestemde gelden uit de aftrek verhuurderheffing (voor NPRZ) hebben een grote impact op de omvang van de overige waardeveranderingen. Ten opzichte van 2017 zijn de overige waardeveranderingen € 19 miljoen lager. In 2017 waren een aantal grote renovaties van STER en ERA-flats verantwoord met een grote impact op het investeringsresultaat.

#### **Marktwaardering**

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2018 weer. In 2018 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 1.270 miljoen positief (2017 € 841 miljoen positief). Voor onze VOV-woningen (verkocht onder voorwaarden) bedraagt de niet-gerealiseerde waardeverandering € 11 miljoen positief (2017 € 24 miljoen positief). Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille middels een full versie waardering. De gebruikte parameterset is conform het Handboek Marktwaaarde 2018 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2017.



Ontwikkeling woningportefeuille	2018	2017
marktwaarde (k.k.)	6.063	4.750
leegwaarde	9.284	7.742
disconteringsvoet	6,7%	7,5%
Exit Yield	5,7%	6,7%
mutatiegraad (taxatie)	8,1%	8,4%
aantal woningen	50.036	50.066
marktwaarde per woning	121.200	94.900
leegwaarde per woning	185.500	154.600
marktwaarde/leegwaarde	65,3%	61,4%
BAR (v.o.n.)	5,0%	6,3%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	19,9	16
% complexen exploitatie waardering	9,3%	0,1%
marktwaarde 100% exploitatie	5.012	4.038
marktwaarde 100% uitponden	6.272	4.898
marktwaardeontwikkeling	27,6%	22,2%
marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie	24,1%	11,5%
ontwikkeling leegwaarde	19,9%	39,3%

In het volgende overzicht wordt de ontwikkeling van de portefeuille bedrijfstvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) getoond ten opzichte van 2017.

Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG	2018	2017
marktwaarde (k.k.)	189,3	186,1
m <sup>2</sup> VVO	181.923	188.871
aantal eenheden	1.869	1.931
disconteringsvoet	8,8%	9,1%
Exit Yield	9,7%	9,5%
BAR theoretische huur (v.o.n.)	10,1%	9,6%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	9,9	10,5
ontwikkeling		
marktwaarde totaal	1,7%	13,3%
<b>marktwaarde standing</b>	<b>3,5%</b>	<b>6,9%</b>

De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2018 met 19,9% (2017 39,3%) gestegen. Deze waardemutatie wordt veroorzaakt door:

- De woningmarkt vertoont in 2018 wederom een sterke stijging. Niet alleen in de buurten in en rondom het centrum, maar ook buiten de ring en op Zuid.
- Een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen. Een verbeterde positie van Rotterdam ten opzichte van de andere grote steden. Beide vertalen zich in een lagere disconteringsvoet.
- In samenwerking met taxateurs en collega corporaties is een nieuwe, eenduidige methodiek toegepast voor de modelmatige bepaling van de disconteringsvoet. Dit heeft geleid tot een verlaging van de disconteringsvoet. Dit wordt versterkt door een bijstelling van de risico-opslag voor de MVE-beklemming.

Het percentage complexen waarbij de waarde op basis van doorexpluiten hoger is dan afstoten, bedraagt in 2018 9,3% (2016: 12,5%).

#### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.131 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000

marktwaarde verhuurde staat		6.205.943
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-1.050.589	
betaalbaarheid (huren)	-296.848	
kwaliteit (onderhoud)	-369.000	
beheer (beheerkosten)	-443.337	
correctie op marktwaarde ivm afslagen risico's	67.900	
beleidswaarde na taxatie		4.114.069

Dit impliceert dat circa €2.131 miljoen (45,7% van het totale eigen vermogen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

#### Uitgangspunten financieringsbeleid bij scheiding DAEB en niet-DAEB

De balans van Woonstad Rotterdam is per 1 januari 2017 administratief gescheiden. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding was dat de DAEB tak en de niet DAEB tak levensvatbaar en financierbaar waren op korte en middellange termijn. Woonstad Rotterdam hanteert de volgende uitgangspunten ten aanzien van het financieringsbeleid. Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) uitsluitend geborgde leningen die zijn toegewezen aan de DAEB tak. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt.

De interne startlening aan de niet-DAEB tak heeft de volgende kenmerken:

- Het rentepercentage is 2,99% (10-jarige staatslening plus 1,50%), jaarlijks verschuldigd.
- De interne aflossing aan de DAEB-tak is gebaseerd op 15 jaar lineaire aflossing, waarbij een bundeling van aflossingen per vijf jaar plaatsvindt; eerste interne aflossing vindt plaats in 2021.

Nieuwe financiering voor DAEB wordt aangetrokken bij daartoe aangewezen toegestane instellingen. De omvang van de (totale) WSW geborgde financiering is gemaximeerd op 50% van de WOZ-waarde (van het totale bezit).

Voor nieuwe financiering voor niet-DAEB geldt:

- Nieuwe ongeborgde leningen worden tegen marktcondities aangetrokken. Afhankelijk van de eisen van de financier wordt onderpand verstrekt, na overleg met het WSW over vrijgave onderpand.
- Indien ongeborgde leningen niet bij externe partijen aangetrokken kunnen worden, dan kan onder voorwaarden door de DAEB tak een aanvullende interne lening aan de niet-DAEB tak worden verstrekt. Dit is mogelijk bij herstructurering en renovatie, waarbij geput kan worden uit de door Woonstad Rotterdam gevormde Reserve Verkoopopbrengsten. Indien er sprake is van structurele overliquiditeit in de niet-DAEB tak, dan wordt deze overliquiditeit aangewend om de interne startlening versneld af te lossen.

## Kaders

De kaders van het 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. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend (Woonstad Rotterdam werkt niet met een rentevisie). Hierbij onderscheidt Woonstad Rotterdam borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2018 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

- Korte financiering: maximaal € 85,0 miljoen kort financieren, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 25 miljoen, kasgeldfaciliteit € 25 miljoen en € 35 miljoen leningen met variabele hoofdsom (LVH).
- De financieringsrente die is ingerekend voor nieuw aan te trekken lange financiering is 5,0% voor lange rente en 2,0% voor korte rente.
- Mogelijke financieringsvormen zijn vastrentende fixe leningen en variabel rentende leningen (roll-over). Inzet van rentederivaten is aan zeer strikte interne en externe regels gebonden en vereist (vooraf) goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Het beleid is om geen gebruik te maken van rentederivaten.
- Herfinancieringen en renteaanpassingen voor bestaande geborgde leningen: de maximale forward periode voor herfinancieringen is door het WSW vastgesteld op 6 maanden.

## Borgingsplafond

Het WSW hanteert het begrip *borgingsplafond* als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Het borgingsplafond was voor 2018 vastgesteld op € 1,568 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2018 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2018 is € 1,545 miljard.

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringsacties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 3,3% per jaar over de periode 2019–2053. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De renteaanpassingen vormen zekere renterisico's. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid van deze variabele hoofdsomleningen is tot 2024 gegarandeerd.

## 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. 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.

### Treasurycommissie

Woonstad Rotterdam heeft, in lijn met het Treasury- & Beleggingsstatuut, een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2018 is de treasurycommissie vier keer bijeen geweest.

### Obligoverplichting WSW per 31 december 2018

De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als *niet uit de balans blijvende verplichting*) bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2018 € 59,1 miljoen (2017: € 58,6 miljoen). Deze lichte stijging wordt veroorzaakt door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

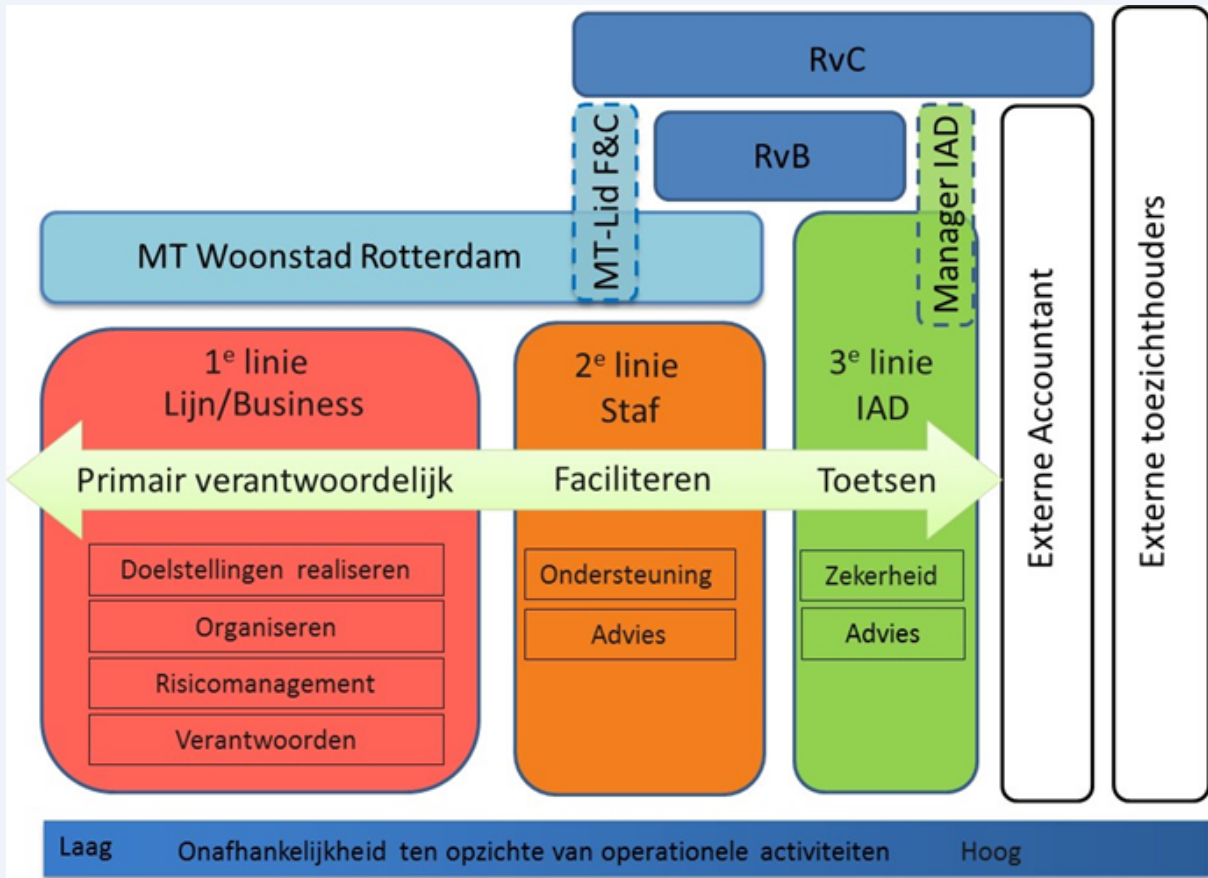
## Risicomanagement

In 2018 heeft Woonstad Rotterdam het risicomanagementbeleid opnieuw vastgesteld. Hierin zijn de kaders vastgelegd voor de diverse uit te voeren (organisatiebrede) activiteiten op het gebied van risicomanagement. Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig aansturen van Woonstad Rotterdam.

Risicomanagement wordt in alle lagen van onze organisatie erkend als een belangrijk proces. Het systeem van risicomanagement is van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur tot de operationele afdelingen verankerd in de organisatie. Iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en het weloverwogen kiezen van de juiste risicostrategie: beheersen van het risico middels (extra) maatregelen, het risico verzekeren, het risico accepteren of de ambitie/doelstelling bijstellen.

### Control raamwerk

Woonstad Rotterdam gaat bij de inrichting van zijn control raamwerk uit van het principe van de 'Three Lines of Defence'. Dankzij het benoemen en nemen van verantwoordelijkheden voor het managen van risico's, de interne beheersing en de manier van (samen)werken, wordt de risicocultuur bij Woonstad Rotterdam versterkt. Dit is een continu proces.



#### 1<sup>e</sup> lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van beheersing. De Raad van Bestuur en alle de proceseigenaren (domeindirecteuren en afdelingsmanagers) hebben over verslagjaar 2018 een 'Internal Control Statement' (ICS) ondertekend. Met het ICS verklaart de proceseigenaar verantwoordelijk te zijn voor de activiteiten, resultaten en interne beheersing van de processen waar hij/zij als proceseigenaar verantwoordelijk voor is in lijn met het 'Three Lines of Defence' principe. In het ICS komen nadrukkelijk de aspecten 'governance', 'risicomanagement & interne beheersing', 'compliance' en 'integriteit' terug.

#### 2<sup>e</sup> lijn (risicomanagement, business control en compliance)

De functies in de tweede lijn ondersteunen het management bij het realiseren van de (organisatie)doelstellingen en zien erop toe dat het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt en op een adequate manier verantwoordt. In algemene zin geldt dat de tweede-lijnfuncties het management met 'raad en daad' terzijde staan.

Ieder domein binnen de organisatie heeft een eigen business controller als 'sparring partner' van het management. Daarnaast kent de organisatie een centraal complianceteam dat onder meer wijzigingen in belangrijke wet- en regelgeving volgt en daarbij bewaakt dat vereiste acties daaromtrent op een goede manier in de organisatie worden belegd.

### *3<sup>e</sup> lijn (interne audit dienst)*

De Interne Audit Dienst (IAD) helpt Woonstad Rotterdam om haar doelstellingen te realiseren door met een systematische aanpak de kwaliteit en effectiviteit van de processen van risicomanagement, interne beheersing, compliance en besturing te toetsen. De missie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de IAD zijn vastgelegd in het Audit Charter. Daarin is ook vastgelegd dat de IAD de onafhankelijke controlfunctie vervult, zoals bedoeld in artikel 105 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

In 2018 heeft de IAD volgende processen getoetst:

- Onderhouden eenheden
- Beheren leefomgeving
- Inkopen
- Aan- en verkopen eenheden
- Verhuren eenheden (Sociaal, Stadswonen en Vrije Sector)
- Ontwikkelen eenheden
- Ontwikkelen financieel beleid
- Leveren financiële diensten

Ook heeft de IAD ieder kwartaal de bestuursbesluiten met verstrekkende (financiële) gevolgen getoetst. Ten slotte is door de IAD in 2018 onderzoek gedaan in verband met een integriteitskwestie. Bevindingen van de IAD worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het control raamwerk.

### **Risico analyse**

#### *Strategisch risicoprofiel*

Woonstad Rotterdam heeft in algemene zin een lage risicobereidheid, maar is op onderdelen wel bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. In de tabel zijn de belangrijkste risico's bij de nieuwe ondernemingsstrategie 2018-2020 kort toegelicht en is aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om die risico's te beheersen.

Risico	Beheersing
<p>Politieke besluitvorming</p> <p>Bijvoorbeeld (het uitblijven van) veranderingen op het gebied van inkomenspolitiek, verhuurderheffing of duurzaamheid kunnen gevolge hebben voor het realiseren van de strategie.</p>	<p>Lobby (via Aedes)</p>
<p>Kwaliteit en beschikbaarheid personeel</p> <p>Om de gewenste vernieuwingen door te voeren (o.a. dienstverlening, IT, opdrachtgeverschap), zullen managers en medewerkers een transitie moeten doormaken. Daarnaast ligt er ook qua hoeveelheid werk een flinke uitdaging op verschillende gebieden. De (huidige) capaciteit zou een bottleneck kunnen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Strategische personeelsplanning (SPP)</li> <li>· P&amp;O-programma implementatiekracht</li> <li>· Leiderschapsprogramma</li> </ul>
<p>Kwaliteit vastgoed</p> <p>De kwaliteit van het vastgoed is een risico, het gaat om achterstallig onderhoud aan funderingen en aanwezigheid van schimmel/asbest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Uitgebreide inventarisatie funderingsproblematiek</li> <li>· (gemeente) en herstelplan, verwerkt in MJB</li> <li>· Asbestbeleid en onderzoeksplan</li> <li>· Keuze maken tussen inhuren van extra personeel ICT (beheer) of intern ontwikkelen n.a.v. de onderzoeksvraag</li> <li>· Splitsing afdeling ICT en afdeling DIT (Digitale Informatie &amp; Transformatie)</li> <li>· Dataregister opzetten en data-eigenaarschap expliciet beleggen</li> </ul>
<p>Basis IT en datakwaliteit niet op orde</p> <p>Wanneer de basis van de IT-voorzieningen en data niet op orde is, kunnen de (proces)verbeteringen op het gebied van digitalisering, smart data en slimme sturing niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Opzetten van strategische samenwerkingsverbanden met leveranciers, nieuwe vormen van samenwerking</li> <li>· Samenwerken met andere woningcorporaties</li> </ul>
<p>Afhankelijkheid van leveranciers</p> <p>Zowel voor het realiseren van ambities op het gebied van IT, onderhoud, ontwikkeling en duurzaamheid is Woonstad Rotterdam voor een groot deel afhankelijk van leveranciers.</p>	
<p>Ambitie duurzaamheid</p> <p>De nieuwe technieken en financieringsmodellen die nodig zijn om de doelen in 2050 te halen zijn nog in ontwikkeling. Te vroeg, te snel willen verduurzamen kan leiden tot meer "kinderziektes" en hogere kosten.</p>	<p>Inzetten van (bijna) 'proven technology'</p>

In de eerste helft van 2019 wordt het strategische risicoprofiel, inclusief risicobereidheid, geactualiseerd. Daarnaast wordt een specifieke risicoparagraaf voor de bestuursrapportages ontwikkeld.



### *Operationele (fraude)risico's*

Voor de verschillende processen is een risicoregister opgesteld. Doel van een dergelijk risicoregister is het duiden en vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces inclusief de bestaande interne beheersingsmaatregelen). De IAD toetst tijdens de audits of gedefinieerde beheersmaatregelen ('opzet') ook daadwerkelijk bestaan en effectief werken en of geplande (verbeter)acties adequaat worden opgepakt.

Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Eind 2018 is de frauderisicoanalyse van Woonstad Rotterdam geactualiseerd en begin 2019 door het MT vastgesteld. De frauderisicoanalyse wordt onder meer gebruikt voor de jaarlijkse fraudediscussie binnen het MT Woonstad, bestuur en RvC. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. Over 2018 heeft Woonstad Rotterdam geen frauderisico's onderkend die niet of onvoldoende worden beheerst.

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' onderkent Woonstad Rotterdam ook nadrukkelijk het belang van 'soft controls', zoals voorbeeldgedrag en 'tone at the top'. In 2018 heeft voor de tweede keer voor alle medewerkers, inclusief externe medewerkers, een dilemmatraining plaatsgevonden. Naast een online gedeelte, wordt de nadruk binnen het integriteitstraject voornamelijk gelegd op 'het goede gesprek met elkaar'. Veelal blijkt in de praktijk dat er voor een integriteitsdilemma niet altijd één juiste reactie bestaat, maar dat vaak sprake is van een 'grijs gebied'. Door het gesprek hierover met elkaar te (blijven) stimuleren, wordt het algemene integriteitsklimaat in positieve zin beïnvloed.

## Bestuursverslag

# Verklaring raad van bestuur

Het bestuur van woningstichting Woonstad Rotterdam verklaart dat Woonstad Rotterdam in het verslagjaar heeft gewerkt in het belang van de volkshuisvesting, zoals omschreven in de Woningwet en de BTIV. In de jaarstukken heeft het bestuur, naar beste weten, een waarheidsgetrouw beeld van deze werkzaamheden gegeven. De Raad van Commissarissen heeft haar toezichthoudende taken overeenkomstig de wet- en regelgeving uitgevoerd.

voor vaststelling was getekend: Raad van Bestuur, 25 april 2019

drs. M.B.T. Molenaar  
voorzitter

drs. R.J. Feenstra  
vicevoorzitter

voor goedkeuring was getekend: Raad van Commissarissen, 25 april 2019

drs. A.M. Breeman  
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

ing. F. Darkaoui

drs. A. Rijckenberg

ing. C.J. Schippers MSUS

ir. T.V.M. Heerkens

## Jaarrekening 2018

## Geconsolideerde jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2018	2017
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	4.805.797	3.728.733
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.400.146	1.163.550
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.086.642	990.234
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1	40.493	35.759
		7.333.077	5.918.276
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	9.953	10.412
roerende zaken in exploitatie	2	3.368	3.247
		13.322	13.659
<b>financiële vaste activa</b>	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	57.018	69.446
		57.107	69.535
<b>som der vaste activa</b>		<b>7.403.505</b>	<b>6.001.471</b>
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	9.898	6.591
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	2.667	123
		12.565	6.714
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	4.234	4.259
overheid en gemeente	6.2	1.819	13
vorderingen op verbonden partijen	6.3	4	153
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.891	7.004
overige vorderingen	6.5	1.751	7.197
overlopende activa	6.6	464	787
		10.163	19.413
liquide middelen	7	2.673	2.706
<b>som der vlottende activa</b>		<b>25.401</b>	<b>28.833</b>
<b>totaal activa</b>		<b>7.428.906</b>	<b>6.030.304</b>

**Geconsolideerde balans per 31 december 2018**

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2018	2017
groepsvermogen	8	4.663.543	3.356.013
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	34.990	44.151
overige voorzieningen	9.2	954	2.025
		35.944	46.176
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	49.272	53.109
leningen kredietinstellingen	10.1	1.438.450	1.411.385
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.042.841	956.127
waarborgsommen	10.3	3.164	3.002
		2.533.727	2.423.623
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan overheid	11.1	3.849	3.654
schulden aan kredietinstellingen	11.1	86.863	77.411
schulden aan leveranciers	11.2	19.449	13.081
onderhanden projecten	11.3	702	6.246
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.959	3.437
overige schulden	11.5	0	4
overlopende passiva	11.6	79.864	100.660
schulden aan verbonden partijen	11.7	5	0
		195.691	204.493
<b>totaal passiva</b>		<b>7.428.906</b>	<b>6.030.304</b>

# Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018

x € 1.000	toelichting	2018	2017
huuropbrengsten	12	320.280	312.401
opbrengsten servicecontracten	13.1	21.648	21.943
lasten servicecontracten	13.2	-23.624	-24.020
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-23.281	-23.631
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-119.800	-116.225
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-45.216	-33.473
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>130.007</b>	<b>136.996</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		19.441	34.630
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-12.473	-27.070
toegerekende organisatiekosten		-334	-369
toegerekende financieringskosten		-354	-302
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>6.281</b>	<b>6.889</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		36.055	39.878
toegerekende organisatiekosten		-1.512	-1.414
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-27.678	-32.247
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>6.865</b>	<b>6.217</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-45.922	-64.897
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	1.270.444	840.652
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	10.957	24.183
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-299	-285
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.235.180</b>	<b>799.653</b>
opbrengsten overige activiteiten		7.706	7.716
kosten overige activiteiten		-4.089	-3.463
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>3.617</b>	<b>4.253</b>
<b>overige organisatiekosten</b>	21	<b>-8.016</b>	<b>-10.311</b>
<b>leefbaarheid</b>	22	<b>-3.555</b>	<b>-4.543</b>
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	2
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.093	1.057
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-51.510	-54.396
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-50.417</b>	<b>-53.337</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>1.319.962</b>	<b>885.817</b>
belastingen	24	-12.428	39.677
resultaat deelnemingen	25	0	0
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.307.534</b>	<b>925.494</b>

geconsolideerd resultaat na belastingen

1.307.534

925.494

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018

volgens directe methode (x € 1.000)	31 december 2018	31 december 2017
<b>ontvangsten</b>		
huren	321.267	311.807
vergoedingen	23.054	22.848
overheidsontvangsten	0	0
overige bedrijfsontvangsten	13.076	9.976
renteontvangsten	0	0
saldo ingaande kasstromen	357.397	344.630
<b>Uitgaven</b>		
erfpacht	0	0
personeelsuitgaven	36.774	35.735
onderhoudsuitgaven	98.937	102.642
overige bedrijfsuitgaven	76.315	68.701
rente-uitgaven	53.576	55.166
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.428	237
verhuurderheffing	17.811	9.403
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.429	4.345
vennootschapsbelasting	36	8
saldo uitgaande kasstromen	290.306	276.238
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>67.091</b>	<b>68.392</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoonegelegenheden	22.427	32.269
verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	15.309	7.554
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoonegelegenheden	15.486	27.202
verkoopontvangsten grond	0	0
(des)investeringsontvangsten overig	0	0
tussentelling ingaande kasstroom MVA	53.222	67.025
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden	62.751	30.446
woningverbetering, (niet)woonegelegenheden	4.866	43.199
leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
aankoop (niet)woonegelegenheden	65.226	38.090
nieuwbouw verkoop (niet) woonegelegenheden	0	24.121
aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	14.667	13.077
sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden	3.899	2.364
aankoop grond	0	9.389
investeringen overig	758	813
externe kosten bij verkoop	831	865
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	152.998	162.364
<b>FVA</b>		
ontvangsten verbindingen	0	107
ontvangsten overig	0	0
uitgaven verbindingen	0	107
uitgaven overig	0	0
saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
<b>kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-99.776</b>	<b>-95.339</b>

<b>financieringsactiviteiten ingaand</b>	0	0	
nieuwe geborgde leningen	105.000	68.000	
nieuwe ongeborgde leningen	0	0	
<b>uitgaven</b>			
aflossingen geborgde leningen	56.193	55.642	
aflossingen ongeborgde leningen	0	0	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		48.807	12.358
mutatie geldmiddelen		16.122	-14.590
wijzigingen kortgeldmutaties		-25.084	16.939
<b>liquide middelen per 1 januari</b>		<b>2.706</b>	<b>357</b>
<b>liquide middelen per 31 december</b>		<b>-6.256</b>	<b>2.706</b>

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018

overzicht x € 1.000	2018	2017
<b>geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon</b>	<b>1.307.534</b>	<b>925.494</b>
herwaardering materiële vaste activa	0	0
afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen	0	0
<b>totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel groepsvermogen</b>		<b>0</b>
<b>totaalresultaat rechtspersoon</b>	<b>1.307.534</b>	<b>925.494</b>

# Grondslagen

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

De balans en winst-en-verliesrekening geven de situatie weer op 31 december van het betreffende jaar. Daar waar 2018 staat vermeld is de situatie op 31 december 2018 gepresenteerd, tenzij anders is vermeld. Daar waar 2017 staat vermeld is de situatie op 31 december 2017 gepresenteerd, tenzij anders is vermeld.

## Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam, statutair gevestigd aan de Rochussenstraat 21 te Rotterdam, is een stichting met de status van *toegelaten instelling volkshuisvesting*. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector binnen de gemeente Rotterdam. Stichting Woonstad Rotterdam is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Het doel van de stichting is zorgen voor goede en betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking.

Het KvK-nummer van Stichting Woonstad Rotterdam is 24041502

## Groepsverhoudingen

Stichting Woonstad Rotterdam te Rotterdam staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonstad wordt hiermee bedoeld Stichting Woonstad Rotterdam en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

	KvK nummer	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	eigen vermogen	resultaat
<b>geconsolideerde maatschappijen</b>					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	172	-40
-Woonstad Warmte BV	24368841	Rotterdam	100%	-225	-32
-Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.785	-8
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	341	-41
<b>niet-geconsolideerde maatschappijen</b>					
Stadsherstel Historisch Rotterdam	24140008	Rotterdam	1,1%	15.717	446



Stadsherstel Historisch Rotterdam te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap en/of invloed van betekenis. Omdat de jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam niet tijdig beschikbaar is, is in bovenstaand overzicht het eigen vermogen en het resultaat van 2017 gepresenteerd.

## 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 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. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarde van de verkregen activa en verplichtingen, dan is er sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

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

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonstad Rotterdam en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Woonstad Rotterdam is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In de Woningwet 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 anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

## Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

## Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van stelselwijzigingen.

## Schattingswijzigingen

### Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Zoals uit de CAO Woondiensten 2017-2018 artikel 10.4.1. blijkt is het loopbaanontwikkelingsbudget (hierna: LOB) een recht van de medewerker. Op basis van RJ271.201 voldoet het loopbaanontwikkelingsbudget aan een vergoeding in natura, omdat de medewerker scholing in de vorm van een training of cursus ontvangt en geen geld. Over een periode van 5 jaar wordt door de medewerker een recht opgebouwd, maar het is voor Woonstad als werkgever nog onzeker of dit recht volledig wordt gebruikt en wanneer. Dit is de reden dat een voorziening LOB is gevormd.

In juni 2018 is de nieuwe CAO 2017-2018 gepubliceerd. Met deze CAO is de optie voor corporatiemedewerkers van 55 jaar en ouder om van hun LOB extra roostervrije uren te kopen, komen te vervallen per 1 januari 2019. Deze wijziging gaf aanleiding de berekening tegen het licht te houden. Bij de evaluatie is de ontwikkeling van de voorziening van de afgelopen jaren in beeld gebracht, inclusief de verhouding van de totale omvang versus de onttrekking. Gezien het percentage onttrekking ten opzichte van de totale omvang van de voorziening is het niet nodig om voor 100% van het LOB-recht een voorziening te vormen. De impact van deze wijziging bedraagt € 1,0 miljoen. Dit sluit aan met RJ 252.304

## Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## Oordelen en 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 jaarrekeningpost.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de fiscale positie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waarvoor het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

### Fiscale positie

De fiscale positie in de jaarrekening is naar beste weten verantwoord op grond van de meest recent beschikbare informatie. Hierbij maken wij met name in relatie tot de belastinglatentie VpB schattingen voor wat betreft de fiscale resultaten voor de komende jaren.

Wij handelen daarbij op basis van ons Fiscaal Statuut. Ons Fiscaal Statuut draagt in belangrijke mate bij aan de naleving van vigerende fiscale wet- en regelgeving en maakt een betere sturing, controle en evaluatie van het gevoerde fiscale beleid mogelijk. Fiscale afwegingen en beslissingen geschieden op basis van juiste en actuele uitgangspunten. De standpunten welke ten grondslag liggen aan de individuele posten van de fiscale positie zijn, uitgaande van de wetgeving en jurisprudentie zoals per heden bekend.

De consistentie van de gehanteerde methodiek en de aansluiting met de commerciële cijfers wordt mede getoetst door onze externe fiscaal adviseur.

Op het gebied van de vennootschapsbelasting zijn wij in nauw overleg met de belastingdienst bezig om de aangiften met betrekking tot de 'oude jaren' zo spoedig mogelijk in te dienen en af te wikkelen. Er is in 2018 een grote inhaalslag gemaakt. De aanslagen tot en met boekjaar 2015 zijn opgelegd door de belastingdienst. De definitieve aangifte 2016 is ingediend. De aangiften 2017 en 2018 worden in 2019 ingediend.

Alle suppletie-aangiften BTW met betrekking tot de jaren tot en met 2018 verwachten we voor eind 2019 ingediend en afgewikkeld te hebben.

Het opstellen van de aangifte en/of suppleties kan nadien alsnog tot afwijkingen op de nu gepresenteerde fiscale positie aanleiding geven.

## Marktwaarde

De definitie van de marktwaarde is als volgt:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde in verhuurde staat te maken, wordt gebruik gemaakt van taxaties. Uitgaande van de gegeven definitie en de aan de externe taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Bij de waardering van de onder voorwaarden verkochte woningen wordt een modelmatige schatting gemaakt van de leegwaarde op basis van de in de organisatie aanwezige kennis van de vastgoedportefeuille en recente referentietransacties in de markt. De verplichtingen zijn gebaseerd op de contractuele afspraken met de eigenaren.

## Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonstad Rotterdam verantwoordt haar activiteiten naar DAEB en niet DAEB op basis van een administratieve scheiding.

De gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB is opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstad Rotterdam zien toe op:

- het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en de leefbaarheid van de buurt te vergroten.
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 30 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht die niet direct aan DAEB of niet-DAEB activiteiten zijn toe te rekenen wordt gebruik gemaakt van een verdeelsleutel. De verdeelsleutel wordt naar rato van gewogen vastgoedeenheden (definitie AW) jaarlijks bepaald en vastgesteld bij het opstellen van de meerjarenbegroting op basis van het verwachte voorraadverloop 10 jaar vooruit.

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de *niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*.

**Primaire financiële instrumenten**

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de *grondslagen voor de waardering van activa en passiva*.

**Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

**DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

DAEB 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 juli door de minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post *niet-DAEB vastgoed* gepresenteerd. De overheveling van DAEB vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2018 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. De definitie van maatschappelijke organisaties is opgenomen in de bijlage van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

**Grondslag waardering tegen actuele waarde, gebaseerd op marktwaarde**

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 is voorgeschreven conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde). Bij het toepassen van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de posten ongerealiseerde waardeverandering over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt middels de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De

herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waarop de reserve betrekking heeft. Er wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

## Materiële vaste activa

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

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Overige vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

#### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Woonstad Rotterdam beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt de vennootschap op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij objectieve

aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

#### Onderhoud

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

## Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonstad Rotterdam in deze situatie geheel of ten dele in staat 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.

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

#### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar is voor verrekening.

Deze actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonstad Rotterdam geldende rente voor langlopende leningen (3,219%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op verliescompensatie.

#### Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de

directe loonkosten en overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

#### **Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

## Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten, vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

## Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking wordt er gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.



## 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 zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 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 omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

### Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

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 Woonstad Rotterdam zijn gedaan richting huurders, gemeente Rotterdam en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rond projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

### Voorziening pensioenen

Woonstad Rotterdam heeft een pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De regeling die zich kenmerkt als middelloonregeling, 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 beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van de afgelopen 12 maanden) van SPW bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 104,1%.

Woonstad Rotterdam heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

### Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

### 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.

## Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstad Rotterdam heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

## Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De tabel geeft de maximale huurstijging per inkomensgroep weer.

inkomen	maximale huurverhoging	totaal %
<= € 41.056 (inkomensjaar 2016)	inflatie + 2,5%	3,90%
> € 41.056 (inkomensjaar 2016)	inflatie + 4,0%	5,40%

De inflatie bedraagt 1,4%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, aangezien bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

## Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

## Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- kosten Klantcontact Centrum

De systematiek van toerekening is toegelicht onder *toerekening baten en lasten*.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder *toerekening baten en lasten*. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder *toerekening baten en lasten*.

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

## Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post *netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille* betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de niet gerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hier worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

## Afschrijvingen (im)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 geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) en vastgoed Verkocht onder Voorwaarden 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.

## 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 aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek, zoals toegelicht in toerekening baten en lasten.

## Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar *voorziening pensioenen*. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek, zoals toegelicht in toerekening baten en lasten.

## Overige organisatiekosten

Dit betreffen kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek, zoals toegelicht in toerekening baten en lasten.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat kosten van sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

## Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft de VSO1 en VSO2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonstad Rotterdam geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonstad. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten (zoals kosten voor het bestuur en assetmanagement) aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De verdeelsleutels zijn op basis van de personeelskosten bepaald.

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

# Toelichting op de geconsolideerde balans

## Vaste activa

### 1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht in onder voorwaarden	vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
<b>31 december 2017</b>					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	1.939.268	669.669	464.948	46.125	3.120.010
cumulatieve herwaarderingen	2.116.606	558.795	525.286	0	3.200.687
cumulatieve waardeverminderingen	-327.141	-64.914	0	1.208	-390.847
voorziening	0	0	0	-11.574	-11.574
<b>boekwaarde per 31 december 2017</b>	<b>3.728.733</b>	<b>1.163.550</b>	<b>990.234</b>	<b>35.759</b>	<b>5.918.276</b>
boekwaarde per 1 januari 2018	3.728.733	1.163.550	990.234	35.759	5.918.276
<b>mutaties</b>					
investeringen	29.912	6.957	1.055	65.593	103.517
desinvesteringen	-8.531	-7.819	-61.056	0	-77.406
categoriewijziging	3.473	-3.473	0	11.323	11.323
opleveringen	44.938	8.274	0	-53.212	0
opleveringen naar resultaat	0	0	0	-13.531	-13.531
subsidies	0	0	0	-7.649	-7.649
inbreng vastgoed in project	-13.185	-1.015	0	14.200	0
herwaarderingen	1.040.406	230.486	156.409	-446	1.426.855
waardeverminderingen en terugnemingen	-19.950	3.187	0	0	-16.763
mutatie voorziening	0	0	0	-26.476	-26.476
overboeking naar voorziening ORT (STIKO)	0	0	0	-14.248	-14.248
overboeking naar voorziening ORT (voorz.)	0	0	0	28.400	28.400
saldo naar overlopende passiva	0	0	0	780	780
<b>totaal mutaties 2018</b>	<b>1.077.063</b>	<b>236.596</b>	<b>96.408</b>	<b>4.734</b>	<b>1.414.802</b>
<b>31 december 2018</b>					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	1.995.875	672.593	404.947	57.030	3.136.548
cumulatieve herwaarderingen	3.157.012	789.281	681.695	762	4.622.647
cumulatieve waardeverminderingen	-347.090	-61.727	0	0	-408.818
Subsidies	0	0	0	-7.649	-7.649
voorziening	0	0	0	-9.650	-9.650
<b>boekwaarde per 31 december 2018, incl voorziening</b>	<b>4.805.797</b>	<b>1.400.146</b>	<b>1.086.642</b>	<b>40.493</b>	<b>7.333.078</b>



De categoriewijziging DAEB/niet-DAEB betreft de overheveling van DAEB eenheden naar niet-DAEB eenheden als gevolg van het ingediende scheidingsvoorstel per 01-01-2017 conform de gewijzigde wet- en regelgeving.

## Verzekering

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

## Marktwaarde

De in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
index markthuur	0,60%	1,10%	1,50%	2,00%	2,00%

De marktwaarde is gebaseerd op een full versie waardering, waarbij gebruik is gemaakt van de expertise van externe en interne taxateurs. De toepassing van de vrijheidsgraden, parameters en eventuele bandbreedtes zijn afgestemd met de taxateurs in het Rotterdambrede Generieke Parameteroverleg. Om specifieke aspecten van de vastgoedportefeuille goed in de waardering tot uitdrukking te laten komen, zijn enkele vrijheidsgraden nader uitgewerkt en afgestemd met de taxateurs. Dit betreft instandhoudingsonderhoud, bouwkundige gebreken, funderingskwaliteit, gemeentelijk verkoopkader, erfpachtverplichtingen en de MVE beklemming. Deze uitgangspunten zijn vervolgens uitgewerkt per complex. Hierna volgt een omschrijving van de toegepaste vrijheidsgraden.

vrijheidsgraad	woongelegenheden	parkeergelegenheden	bedrijfsmatig onroerend goed		zorgvastgoed	
schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurderheffing bij complexmatige verhuurde woningen		n.v.t.	
markthuur	3,25% - 9,25% van de leegwaarde	€ 25 - € 150 per stuk / maand	€ 40 - € 400 per m <sup>2</sup> /jaar		€ 75 - € 190 per m <sup>2</sup> /jaar	
markthuurstijging	2,0% per jaar	2,0% per jaar	2019	0,5%	2019	0,5%
			2020	1,0%	2020	1,0%
			2021	1,5%	2021	1,5%
			2022	2,0%	2022	2,0%
exit yield	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
leegwaarde	€ 1.500 - € 5.000 per m <sup>2</sup>	€ 5.000 - € 30.000 per stuk	n.v.t.		n.v.t.	
leegwaardestijging	2019	2020	2018	2019	n.v.t.	
laag	5%	2%	5%	2%	n.v.t.	
middel	6%	2%	6%	2%	n.v.t.	
top	7%	2%	7%	2%	n.v.t.	
disconteringsvoet	5,35% - 8,0%	6,75% - 8,25%	5,7% - 12,0%		6,35% - 16,0%	
onderhoud	€ 250 - € 1.650 per jaar	€ 20 - € 130 per stuk/jaar	€ 5,40 per m <sup>2</sup> BVO/jaar		€ 8,60 per m <sup>2</sup> BVO/jaar	
technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
mutatie en verkoopkans	4% - 35%	6%	n.v.t.		n.v.t.	
erfpacht (incl. bijbetalingsregeling)	€ 200 - € 70.000	n.v.t.	22% van WOZ-waarde		22% van WOZ-waarde	
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencomplexen	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	

#### Methode

De marktwaarde in verhuurde staat is conform het Waarderingshandboek bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt.

Categorie onroerende zaken	Methoden
woongelegenheden (reguliere complexen)	hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteren of uitponden)
woongelegenheden (studentencomplexen)	scenario doorexploiteren
bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	scenario doorexploiteren
parkeergelegenheden	hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteren of uitponden)
intramuraal vastgoed	scenario doorexploiteren

### Taxatie

In 2018 is een derde deel van de woningen en parkeercomplexen getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige taxatie. Na toetsing van de door Woonstad Rotterdam opgestelde waarderingen was dit voldoende representatief voor de externe taxateur om een aannemelijkheidsverklaring te kunnen afgeven op de overige complexen. Al het bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed is in 2018 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

### Complexindeling

Een waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type, bouwperiode en locatie. Aparte waarderingscomplexen worden onderscheiden voor reguliere woningen, studenteenheden (zelfstandig en onzelfstandig), complexmatig verhuurde woningen, (intramuraal) zorgvastgoed, winkelplinten, overig BOG en parkeren.

gemiddeld per woongegelegenheid	2018	2017
leegwaarde	€ 185.500	€ 149.500
leegwaardestijging 2018	6,0%	6,0%
markthuur	€ 864	€ 821
mutatiekans	8,1%	8,4%
disconteringsvoet	6,7%	7,5%
exit yield	5,7%	6,4%
onderhoud/woning	€ 730	€ 747

### Leegwaarde

Voor alle zelfstandige woningen zijn op modelmatig wijze leegwaardes bepaald op basis van referentietransacties. In geval van een volledige taxatie zijn deze door de externe taxateurs getoetst en indien noodzakelijk bijgesteld. Voor de overige complexen zijn deze intern getoetst en indien noodzakelijk bijgesteld.

### Leegwaardestijging

De verwachte leegwaardestijging voor 2019 is ingeschat op 5% tot 7%, variërend per buurt.

*Markthuur*

De modelmatig bepaalde markthuur per woning is gebaseerd op een analyse van de vrije sector verhuurtransacties van grootstedelijke corporaties.

*Markthuurstijging*

Voor de woning- en parkeercomplexen is een jaarlijkse markthuurstijging gehanteerd van 2,0%. Bij het overig vastgoed geldt gedurende de eerste jaren een lagere markthuurstijging en wordt vanaf jaar 5 een markthuurstijging van 2,0% gehanteerd.

*Mutatie- en verkoopkans*

Per complex is een inschatting gemaakt van de mutatiekans. Er is rekening gehouden met de ontwikkeling van mutaties, een bandbreedte (minimum/maximum) en een afname naar 70% in jaar 6.

*Disconteringsvoet*

De externe taxateurs hebben de basis disconteringsvoet verlaagd met 0,4%, vanwege de grote vraag naar beleggingsvastgoed, bij een beperkt aanbod van woningcomplexen en een verbeterde positie van Rotterdam ten opzichte van de andere grote steden. Daarnaast is een nieuwe – eenduidige – methodiek toegepast voor de modelmatige bepaling van de risico-opslagen per complex, deze is in 2018 met taxateurs en collega-corporaties ontwikkeld. Ook deze leidt tot een lagere disconteringsvoet, versterkt door een neerwaartse bijstelling van de risico-opslag voor de MVE-beklemming.

*Exit Yield*

De eindwaarde is in alle gevallen berekend conform het Handboek, de taxateurs hebben deze niet bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

*Onderhoud*

Hierbij is gebruik gemaakt van de kosten voor instandhoudingsonderhoud conform de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) van Koeter.

*Erfpacht*

Het gehanteerde uitgangspunt is dat een marktpartij de meest gerede koper is van het vastgoed. De praktijk is dat de koper van het vastgoed vraagt om levering op eigen grond en de gemeente een vergoeding verlangt voor de functiewijziging van het sociale segment naar het marktsegment. Deze kosten worden ingerekend op waardepeildatum.

*Verkoopbeperking*

De verkoopbeperking die voortvloeit uit de Woningwet is – indien van toepassing – volledig ingerekend in de kasstromen. Bij grotere complexen (vanaf 20 eenheden) hebben de externe taxateurs de disconteringsvoet in dat kader verlaagd met 0,25%.

*Bijzondere omstandigheden*

Bij de van toepassing zijnde complexen is een correctie toegepast op de marktwaarde voor achterstallig onderhoud en bouwkundige gebreken of voor beklemmingen, waaronder het verkoopkader van de gemeente Rotterdam.

Conform voorgaande jaren wordt er een correctie voor funderingsherstel ingerekend in de waardering van het vastgoed. De inschatting van de kosten voor funderingsherstel is gebaseerd op uitgevoerd funderingsonderzoek en reeds uitgevoerde herstelwerkzaamheden.

De taxateurs hanteren voor de Rotterdamse markt een disconteringsvoet van 5,20% als ondergrens bij woningcomplexen en een ondergrens van 5,70% bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed. Daarnaast wordt een maximale risico-opslag van 5,0% gehanteerd. Alle woning- en parkeercomplexen vallen binnen deze bandbreedte. Bij het overig vastgoed wordt daar incidenteel op afgeweken.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de parameter heeft op de ontwikkeling van de marktwaarde.

	DCF	markthuur jaar 1	leegwaarde jaar 1	marktwaarde ontwikkeling
basis TMS	5,2%	2,0%	gem. 6,0%	
disconteringsvoet +/- 0,25%	5,5%	2,0%	gem. 6,0%	-3,5%
disconteringsvoet -/- 0,25%	5,0%	2,0%	gem. 6,0%	3,8%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	5,2%	6,0%	gem. 6,0%	1,1%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	5,2%	-2,0%	gem. 6,0%	-1,4%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	5,2%	2,0%	10,0%	2,0%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	5,2%	2,0%	2,0%	1,9%

## Beleidswaarde

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstad Rotterdam en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonstad Rotterdam. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonstad Rotterdam hanteert een gedifferentieerd streefhuurbeleid.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonstad Rotterdam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Een afslag op de marktwaarde voor ernstige bouwkundige gebreken,
  - Een afslag op de marktwaarde voor woningen met een E, F of G-label.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonstad Rotterdam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - geprognosticeerde beheer- en verhuurlasten;
  - zakelijke lasten en verhuurderheffing conform de wettelijk dan wel lokaal vastgestelde tarieven.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	ultimo 2018
streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	95,9%
onderhoudsnorm	€ 1.497
beheerlasten	€ 1.025
verhuurderheffing*	€ 381
disconteringsvoet	6,4%

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	model	marktwaarde	beleidswaarde	sensitiviteit scenario 1 disconterings voet + 0,5%	sensitiviteit scenario 2 streefhuur + €25	sensitiviteit scenario 3 lasten + €100
x € 1.000						
DAEB	woningen	4.775.342	2.962.976	2.649.778	3.035.048	2.877.194
	BOG	34.178	34.178	31.846	34.211	34.211
	parkeren	144	145	132	145	145
niet-DAEB	woningen	1.219.334	939.739	835.014	963.377	924.395
	BOG	155.076	155.076	145.293	155.043	155.043
	parkeren	21.869	21.955	20.400	21.955	21.955
<b>totaal</b>		<b>6.205.942</b>	<b>4.114.070</b>	<b>3.682.463</b>	<b>4.209.779</b>	<b>4.012.944</b>
			beleidswaarde als % marktwaarde	scenario 1 als % beleidswaarde	scenario 2 als % beleidswaarde	scenario 3 als % beleidswaarde
DAEB	woningen		62%	89%	102%	97%
	BOG		100%	93%	100%	100%
	parkeren		101%	91%	100%	100%
niet-DAEB	woningen		77%	89%	103%	98%
	BOG		100%	94%	100%	100%
	parkeren		100%	93%	100%	100%
<b>totaal</b>			<b>66%</b>	<b>90%</b>	<b>102%</b>	<b>98%</b>

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

De aard van ons vastgoed en onze focus op langdurig bezit van ons vastgoed, onze doelgroepbenadering, aanvullende incasso en sociale activiteiten, lokaal afwijkende zakelijke lasten en specifieke afspraken met de gemeente Rotterdam dragen bij aan de correctie op de marktwaarde verhuurde staat voor het totaal van de ingerekende beheerskosten. Onze norm voor de reguliere beheerskosten (€ 725 /vhe) ligt in lijn met de commerciële vastgoed sector en is binnen de corporatiesector goed voor een A-score in de Aedes Benchmark.

Woonstad Rotterdam heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

	x € 1.000
<b>marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>6.205.943</b>
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-1.050.589
betaalbaarheid (huren)	-296.848
kwaliteit (onderhoud)	-369.000
beheer (beheerkosten)	-443.337
correctie op marktwaarde ivm afslagen risico's	67.900
<b>beleidswaarde na taxatie</b>	<b>4.114.069</b>

## 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 meest recente WOZ-beschikking bedraagt € 6,9 miljard (waardepeildatum: 01-01-2018).

## Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2018.

### MVE-A

Als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden, waarna de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. De woning wordt getaxeerd en de overwaarde op 50/50 basis verdeeld. Bij taxatie onder de aanschafprijs wordt ook het verlies op 50/50 basis verrekend. MVE-A wordt sinds 2014 niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen. Bij de MVE-A constructie heeft Woonstad Rotterdam tevens een onderhoudsverplichting en ontvangt daarvoor een vergoeding van de eigenaren.

### 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 de waardeverandering gedurende een periode van vijf jaar verdeeld tussen de koper en Woonstad Rotterdam (zie tabel). Na vijf jaar is de winst of het verlies volledig voor rekening van de koper. MVE-C wordt sinds 2014 niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen. Bij de MVE constructie heeft Woonstad Rotterdam tevens een onderhoudsverplichting en ontvangt daarvoor een vergoeding van de eigenaren.



**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%

**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 tot en met 2017	537	4.561	386	133	5.617
terugkopen	-15	-310	-21	-4	-350
<b>verkocht tot en met 2018</b>	<b>522</b>	<b>4.251</b>	<b>365</b>	<b>129</b>	<b>5.267</b>

## 2 Materiële vaste activa

saldo per 31 december 2017	kantoorpand en inrichting	computer systemen	roerende zaken in exploitatie	totaal
aanschaffingswaarde	18.784	1.298	7.521	27.603
cumulatieve afschrijvingen	-8.372	-1.298	-4.273	-13.943
boekwaarde 31 december 2017	10.412	0	3.248	13.660

### mutaties in het boekjaar 2018

investeringen	355	0	828	1.184
afschrijvingen	-814	0	-628	-1.442
desinvestering	0	0	-171	-171
desinvestering deel afschrijvingen	0	0	90	90
	-459	0	120	-339

### saldo ultimo 2018

aanschaffingswaarde	19.139	1.298	8.178	28.615
cumulatieve afschrijvingen	-9.186	-1.298	-4.810	-15.294
<b>boekwaarde 31 december 2018</b>	<b>9.953</b>	<b>0</b>	<b>3.368</b>	<b>13.321</b>

De gehanteerde afschrijvingstermijnen bedragen 5 tot 50 jaar (bedrijfsgebouwen en inrichting), 2 tot 10 jaar (computerapparatuur en telefonie) en 10 tot 12 jaar (roerende zaken in exploitatie). Over eigen grond wordt niet afgeschreven.

## 3 Financiële vaste activa

### 3.1 Overige deelnemingen

	2018	2017
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
<b>totaal</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

verloop van de post deelnemingen	2018	2017
boekwaarde per 1 januari 2018	89	89
mutatie	0	0
<b>boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

### 3.2 Latente belastingvordering

	2018	2017
latente belastingvordering(en)	57.018	69.446
<b>totaal</b>	<b>57.018</b>	<b>69.446</b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen.

#### Vastgoed in exploitatie

Voor het bepalen van de latentie is het vastgoed in exploitatie verdeeld in drie categorieën:

1. Bezit bestemd voor doorexplotatie
2. Bezit bestemd voor sloop
3. Bezit bestemd voor verkoop

#### 1. Bezit bestemd voor doorexplotatie

Voor dit deel van het bezit is onduidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

#### 2. Bezit bestemd voor sloop

Bij het bezit bestemd voor sloop met herbouw van huurwoningen schuift het waarderingsverschil door naar de boekwaarde van de nieuw gerealiseerde woningen. Daarmee is onduidelijk op welk moment de latentie kan worden gerealiseerd en wordt om die rede de contante waarde van de latentie op nihil gewaardeerd.

Wanneer na de sloop van het bezit koopwoningen worden gerealiseerd is het moment van realisatie van het waarderingsverschil op basis van de door het bestuur vastgestelde begroting bepaald. De latentie voor dit deel is afgenomen ten opzichte van 2017 doordat een groot deel van de latentie eind 2017 in 2018 daadwerkelijk is gerealiseerd. Dit komt tot uitdrukking in de neerwaartse bijstelling van de projectresultaten in de raming 2018.

#### 3. Bezit bestemd voor verkoop

De latentie met betrekking tot bezit bestemd voor verkoop is gebaseerd op het verkoopprogramma dat is ingerekend in de meerjarenbegroting 2018-2027. Ook voor dit deel van het bezit is de latentie afgenomen, de afname wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde.

Voor het deel van het bezit waarvoor de contante waarde van de latentie op nihil is gewaardeerd bedraagt het nominale waarderingsverschil €2,1 miljard (2017: €201,5 miljoen). De nominale waarde van deze passieve belastinglatentie bedraagt € 526,0 miljoen (2017: € 50,4 miljoen). De latentie is aanzienlijk toegenomen ten opzichte van 2017. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde. Het verschil tussen de boekwaardes bedroeg eind 2017 € 770 miljoen, maar is eind 2018 opgelopen tot € 2,1 miljard.

#### Latentie voor leningen

Voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening is een latente belastingvordering verantwoord. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen waar de latentie betrekking op heeft.

### Fiscaal verrekenbare verliezen

Na verrekening van de fiscale winst 2018 bedraagt het beschikbare compensabele verlies eind 2018 €297,0 miljoen, hiervan kan naar verwachting €12,7 miljoen niet gecompenseerd worden. Voor alle verliezen die in de komende jaren naar verwachting gecompenseerd kunnen worden is een latentie gevormd voor zover volgens de fiscale meerjarenbegroting in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn. Deze latentie is gemuteerd als gevolg van aanpassingen in de meerjarenbegroting, de impact van de renteaftrekbepanking en de toekomstige verlaging van het belastingtarief.

### Verloop belastinglatenties

	Vastgoed – toekomstige sloop en verkoop	langlopende leningen	verliescom- pensatie	<b>totaal</b>
boekwaarde per 1 januari 2018	8.382	306	60.758	<b>69.446</b>
mutatie belastinglatentie in 2018	-8.031	-54	-4.342	<b>-12.427</b>
boekwaarde per 31 december 2018	350	252	56.416	<b>57.018</b>
nominale waarde ultimo 2018	125	239	60.903	<b>61.267</b>
realisatie binnen een jaar	1.659	46	7.220	<b>8.925</b>

Naar verwachting is er eind 2019 een passieve latentie voor toekomstige sloop en verkoop. Daardoor is de verwachte afloop 2019 hoger dan de actieve latentie ultimo 2018.

## Flottende activa

### 4 Voorraden

#### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
voorraad nieuwbouw koopwoningen	0	560
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	9.898	6.031
<b>totaal</b>	<b>9.898</b>	<b>6.591</b>

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen)	2018	2017
beginvoorraad teruggekochte woningen	37	62
teruggekochte woningen	352	362
verkochte woningen	-79	-93
woningen terug naar verhuur	-258	-294
<b>eindvoorraad teruggekochte woningen</b>	<b>52</b>	<b>37</b>

#### 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2018	2017
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	2.667	123
<b>totaal</b>	<b>2.667</b>	<b>123</b>

## 5 Onderhanden projecten

### 5 Onderhanden projecten

	2018	2017
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
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 2017 en 2018 verantwoord onder post 11.3.

## 6 Vorderingen

### 6.1 Huurdebiteuren

	2018	2017
huurdebiteuren	5.646	6.737
voorziening wegens oninbaarheid	-1.465	-2.589
	<b>4.181</b>	<b>4.148</b>
huurdebiteuren vertrokken huurders	608	1.047
voorziening wegens oninbaarheid	-555	-936
	53	111
<b>totaal</b>	<b>4.234</b>	<b>4.259</b>

In 2018 is meer grip en inzicht verkregen op de betalingsachterstanden. Dit heeft geleid tot een lagere debiteurensaldo en verklaart tevens de afname van de voorziening.

### 6.2 overheid en gemeente

	2018	2017
vorderingen op overheid	1.819	0
vorderingen op gemeente	0	13
<b>totaal</b>	<b>1.819</b>	<b>13</b>

De vordering op overheid betreft nog te ontvangen subsidies in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP).

### 6.3 Vorderingen op verbonden partijen

	2018	2017
VvE's	11	157
voorziening VvE's	-7	-4
<b>totaal</b>	<b>4</b>	<b>153</b>

### 6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
omzetbelasting	1.891	7.004
loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	0
<b>totaal</b>	<b>1.891</b>	<b>7.004</b>

In 2018 is overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de afwikkeling van de BTW-suppleties tot en met het jaar 2013. Hiermee is het grootste deel van de openstaande vordering gerealiseerd. Het nog openstaand saldo heeft betrekking op de BTW-suppleties voor de jaren tot en met 2018. We verwachten in 2019 deze suppleties volledig af te kunnen wikkelen.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

### 6.5 Overige vorderingen

	2018	2017
debiteuren (niet-huurders)	1.706	3.542
voorziening	-2	-82
	<b>1.704</b>	<b>3.461</b>
te ontvangen koopsommen en depotbedragen	68	3.791
voorziening	-21	-55
	47	3.736
<b>totaal</b>	<b>1.751</b>	<b>7.197</b>

De afname van debiteuren (niet-huurders) betreft afwikkeling van de overeenkomst met Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC).

De te ontvangen koopsommen hebben betrekking op de ultimo van het jaar in rekening gebrachte termijnen van verkochte woningen en nog te ontvangen bedragen verkopen bestaand bezit, gepasseerd bij de notaris. De stand is aanzienlijk lager als gevolg van minder onderhanden koopprojecten aan het eind van het jaar.

### 6.6 Overlopende activa

	2018	2017
vooruit betaalde bedragen	346	633
vooruit ontvangen facturen	0	0
nog te ontvangen bedragen	118	154
<b>totaal</b>	<b>464</b>	<b>787</b>

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

## 7 Liquide middelen

### 7 Liquide middelen

	2018	2017
saldo 31 december	2.673	2.706
<b>totaal</b>	<b>2.673</b>	<b>2.706</b>

Het betreft hier de aangehouden middelen bij de BNG, ING en ABN-AMRO. De netto schuld van de stichting bij de BNG is opgenomen onder post 11.1.

## Passiva

### 8 Groepsvermogen

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

#### 8 Groepsvermogen

	2018	2017
overige reserve	426.868	556.188
herwaarderingsreserve	4.236.675	2.799.825
<b>totaal</b>	<b>4.663.543</b>	<b>3.356.013</b>

### overige reserves

	2018	2017
boekwaarde per 1 januari 2018	556.188	407.144
resultaat boekjaar	-149.745	141.278
realisatie door verkopen	7.517	7.766
realisatie door sloop	9.700	0
realisatie door overige mutaties	3.208	0
<b>boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>426.868</b>	<b>556.188</b>



## Herwaarderingsreserve

Woonstad Rotterdam vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.

Per 31 december 2018 is in totaal € 4.236,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves opgenomen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 2.799,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.131 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstad Rotterdam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### herwaarderingsreserve

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2018	1.766.364	508.176	525.285	2.799.825
realisatie door verkopen	-6.580	-937	0	-7.517
mutatie door sloop	-9.368	-332	0	-9.700
overige mutaties	-3.211	2	0	-3.209
herwaardering	1.071.919	228.948	156.409	1.457.276
<b>boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>2.819.124</b>	<b>735.857</b>	<b>681.694</b>	<b>4.236.675</b>

Realisatie door verkopen betreft de onttrekking van de gevormde herwaarderingsreserve op de verkochte eenheden.

Mutatie door sloop betreft de onttrekking van de gevormde herwaarderingsreserve op de gesloopte eenheden.

Overige mutaties betreft onder meer samenvoeging van vastgoedeenheden.

Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed.

## 9 Voorzieningen

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herwaarderingen en einde exploitatie

	2018	2017
saldo per 1 januari 2018	44.151	45.751
dotatie	4.472	4.196
onttrekking	-13.633	-5.796
<b>saldo per 31 december 2018</b>	<b>34.990</b>	<b>44.151</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. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

### 9.2 Overige voorzieningen

	2018	2017
saldo per 1 januari 2018	2.025	2.126
onttrekking	-295	-92
dotatie	471	230
vrijval	-1.247	-240
<b>saldo per 31 december 2018</b>	<b>954</b>	<b>2.025</b>

Deze voorziening bestaat uit:

- € 0,2 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten), deze verplichting heeft voornamelijk een langlopend karakter. Vanwege schattingswijziging significant lager dan 2017.
- € 0,4 miljoen garantstelling jegens BNG voor stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,2 miljoen voor bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op de balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,1 miljoen voor overige posten.

## 10 Langlopende schulden

### 10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	2018	2017
schuldrestant per 1 januari 2018	1.520.686	1.508.329
nieuwe leningen	80.000	68.000
aflossingen	-56.192	-55.642
<b>schuldrestant per 31 december 2018</b>	<b>1.544.494</b>	<b>1.520.686</b>
aflossingsverplichting komend boekjaar	-56.772	-56.193
<b>schuldrest. per 31 dec. 2018 langlopende schulden</b>	<b>1.487.722</b>	<b>1.464.494</b>
leningen overheid	49.272	53.109
leningen kredietinstellingen	1.438.450	1.411.385
	<b>1.487.722</b>	<b>1.464.494</b>
leningsdeel met een looptijd >5 jaar	1.322.014	1.278.594

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2018 bedraagt 3,22% (2017: 3,44%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2018 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2018 € 1,79 miljard.

### 10.2 verplichting uit hoofde van Verkoop onder Voorwaarden (VOV)

	2018	2017
boekwaarde per 1 januari 2018	956.127	749.428
<i>mutaties</i>		
- mutaties voorgaande jaren	1.055	89
- terugkopen	-59.794	-42.953
- einde terugkoopplicht	0	0
- eerste verkopen	0	0
- oplevering nieuwbouw	0	0
- wederverkopen	0	0
- afname voorraad in ontwikkeling	0	0
- herwaardering	145.453	249.563
saldo mutaties	86.714	206.699
<b>boekwaarde per 31 december 2018</b>	<b>1.042.841</b>	<b>956.127</b>

**10.3 Waarborgsommen**

	2018	2017
ontv. waarborgsommen per 1 januari 2018	3.002	2.762
mutaties		
- ontvangen waarborgsommen	926	1.000
- uitbetaalde waarborgsommen	-753	-760
- vrijval waarborgsommen	-11	0
totaal mutaties	162	240
<b>ontv. waarborgsommen per 31 december 2018</b>	<b>3.164</b>	<b>3.002</b>

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

**11 Kortlopende schulden****11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid**

	2018	2017
kortlopende deel van de langlopende schulden	3.837	3.617
overige schulden aan overheid	12	37
<b>totaal schulden aan overheid</b>	<b>3.849</b>	<b>3.654</b>

	2018	2017
kortlopende deel van de langlopende schulden	52.935	52.576
overige schulden aan kredietinstellingen	33.928	24.835
<b>totaal</b>	<b>86.863</b>	<b>77.411</b>

**11.2 Schulden aan leveranciers**

	2018	2017
<b>schulden aan leveranciers</b>	<b>19.449</b>	<b>13.081</b>

**11.3 Onderhanden projecten**

	2018	2017
gefactureerde termijnen	7.523	20.116
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	-6.821	-13.870
<b>totaal</b>	<b>702</b>	<b>6.246</b>

	2018	2017
debetstand onderhanden projecten	0	0
creditstand onderhanden projecten	702	6.246
<b>totaal</b>	<b>702</b>	<b>6.246</b>

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

**11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	2018	2017
omzetbelasting	3.450	2.023
vpb	0	36
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.510	1.377
<b>totaal</b>	<b>4.960</b>	<b>3.437</b>

**11.5 Overige schulden**

	2018	2017
<b>uitbetaling netto lonen</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**11.6 Overlopende passiva**

	2018	2017
niet vervallen rente	23.467	26.113
vooruit ontvangen huur	7.591	7.566
nog te verrekenen servicekosten	6.151	5.754
overige overlopende passiva	42.655	61.227
<b>totaal overlopende passiva</b>	<b>79.864</b>	<b>100.660</b>

overige overlopende passiva	2018	2017
nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten	7.367	12.203
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud	4.664	14.181
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten	2.446	328
nog niet gefactureerde prestaties externen	1.153	1.026
overige overlopende passiva	3.611	3.875
nog te besteden investeringssubsidies	23.414	29.614
<b>totaal</b>	<b>42.655</b>	<b>61.227</b>

	2018	2017
VvE's	5	0
<b>totaal</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

**Aangegane verplichtingen**

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 57,2 miljoen (2017: € 52,3 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit (planmatig) onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

**Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een 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 € 59,1 miljoen (2017: € 58,6 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningportefeuille.

## Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen. 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. Van de kredietfaciliteit is € 25,0 miljoen opgenomen.

## Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstad Rotterdam vormt met de deelnemingen Woonstad Holding BV, Woonstad Warmte BV, Woonstad Vastgoed BV en Kennis & Energie BV een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting.

Met de deelnemingen Woonstad Holding BV, Woonstad Warmte BV, Woonstad Vastgoed BV en Kennis & Energie vormt Woonstad Rotterdam een fiscale eenheid voor de Omzetbelasting.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonstad Rotterdam en de met haar gevoegde dochteronderneming elk hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

## 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.

jaar	verplichting
2019	352
2020	87
2021	87
2022	0

## Lease- en huurverplichtingen

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast voor het wagenpark, kopieer- en koffiemachines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten en neemt de verplichting van de lopende contracten geleidelijk af.

te betalen	
binnen één jaar	282
tussen één en vijf jaar	579
meer dan vijf jaar	0
<b>totaal</b>	<b>861</b>

## 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.

## MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. MVE-D kent geen terugkoopverplichting. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel 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 596 MVE-D woningen verkocht sinds de invoering van het MVE-D label.

## Heffing saneringsfonds

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 16,4 moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

## Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2018 vier bankgaranties afgegeven, totaal € 0,7 miljoen (LD1821300001, LD1831100001, LD1831100002 en LB1816300001).

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na de balansdatum die toelichting noodzakelijk maken.



# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## Bedrijfsopbrengsten

### 12 Huuropbrengsten

	2018	2017
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	313.013	306.709
onroerende zaken niet zijnde woningen	14.338	14.181
	<b>327.351</b>	<b>320.890</b>
huurderving wegens frictieleegstand	-3.363	-3.595
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-1.863	-1.693
mutatie voorziening huurdebiteuren	-1.845	-3.201
<b>totaal</b>	<b>320.280</b>	<b>312.401</b>

Ten opzichte van 2017 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie, opleveringen en lagere leegstand. Rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zijn de huurverhogingspercentages conform de volgende tabel toegepast.

### Huurverhoging 2018 sociale huurwoningen

inkomen	huurverhoging
minimuminkomen sociale huur	0,0%
overige sociale huur tot € 41.056	3,9%
> € 41.056	5,4%
onzelfstandige woningen	1,4%

De totale huurverhoging komt uit op 1,1%. Dit is lager dan de maximale huursomstijging ad. 3,9%.

De huurverhoging van de vrije sector woningen is gekoppeld aan de markthuur. Wanneer de huur lager is dan de markthuur, dan is de huurverhoging 3,9%. Is de huur gelijk aan de markthuur, dan is de huurverhoging gelijk aan inflatie 1,4%. Bij een huur hoger dan de markthuur, is er geen huurverhoging doorgevoerd.

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.

**13.1 Opbrengsten servicecontracten**

	2018	2017
overige goederen, leveringen en diensten	23.051	22.847
	23.051	22.847
opbrengstenderving wegens leegstand	-186	-194
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-1.217	-710
	-1.403	-904
<b>totaal</b>	<b>21.648</b>	<b>21.943</b>

**13.2 Lasten servicecontracten**

	2018	2017
overige goederen, leveringen en diensten	23.624	24.020

**14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

	2018	2017
toegerekende personeelskosten	17.951	17.880
toegerekende overige organisatiekosten	4.727	5.442
toegerekende afschrijvingen	603	309
<b>totaal</b>	<b>23.281</b>	<b>23.631</b>

**15 lasten onderhoudsactiviteiten**

	2018	2017
onderhoudslasten (niet cyclisch)	38.037	35.200
onderhoudslasten (cyclisch)	67.042	69.576
toegerekende personeelskosten	9.368	7.269
toegerekende overige organisatiekosten	5.102	4.051
toegerekende afschrijvingen	251	129
<b>totaal</b>	<b>119.800</b>	<b>116.225</b>

**16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2018	2017
zakelijke lasten	20.135	19.482
toegerekende personeelskosten	0	0
toegerekende overige organisatiekosten	5.264	4.584
toegerekende afschrijvingen	0	0
verhuurdersheffing	19.817	9.407
<b>totaal</b>	<b>45.216</b>	<b>33.473</b>

De stijging ten opzichte van 2017 wordt voornamelijk veroorzaakt door de bijdrage saneringssteun en hogere lasten verhuurderheffing als gevolg van een lagere korting uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing(RVV).

**17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

	2018	2017
<b>omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</b>		
opbrengst verkopen projecten	13.426	27.554
bij: resultaatneming op projecten	6.015	7.076
<b>totaal omzet</b>	<b>19.441</b>	<b>34.630</b>
<b>totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
	<b>12.473</b>	<b>27.070</b>
<b>toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
lonen en salarissen	74	69
overige organisatiekosten	260	300
financieringskosten	354	302
<b>totaal toegerekende kosten</b>	<b>688</b>	<b>671</b>
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>6.280</b>	<b>6.889</b>

**18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**

	2018	2017
opbrengst verkopen bestaand bezit	38.640	41.795
direct toerekenbare kosten	-2.585	-1.916
boekwaarde	-27.678	-32.246
toegerekende organisatiekosten	-1.512	-1.414
verkoopresultaat bestaand bezit	6.865	6.218
<b>totaal</b>	<b>6.865</b>	<b>6.218</b>

In het boekjaar zijn 233 eenheden verkocht (2017: 321), waarvan 22 eerste verkopen MVE-D (2017: 103), 88 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2017: 111), 123 eenheden zijn vrij verkocht (2017: 59) en 0 woningen zijn complexmatig verkocht (2017: 48).

**19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2018	2017
<b>vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>45.922</b>	<b>64.897</b>

Overige waardeveranderingen ontstaan door onrendabele investeringen die Woonstad Rotterdam vanuit haar maatschappelijke functie doet. Een ander onderdeel is het terug in verhuur nemen van teruggekochte woningen. De marktwaarde in verhuurde staat ligt doorgaans lager dan de leegwaarde. Het verlies wordt genomen in de overige waardeveranderingen.

**19.2 niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2018	2017
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
toename marktwaarde	1.061.539	670.666
afname marktwaarde	-21.247	-31.100
<b>totaal DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>1.040.292</b>	<b>639.566</b>
<b>niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
toename marktwaarde	254.646	218.274
afname marktwaarde	-24.494	-17.188
<b>totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>230.152</b>	<b>201.086</b>
<b>totaal</b>	<b>1.270.444</b>	<b>840.652</b>

De toename ten opzichte van 2017 wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterk gestegen leegwaarde en een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen. Daarnaast is een nieuwe -eenduidige- methodiek toegepast voor de modelmatige bepaling van de disconteringsvoet, deze is in 2018 met taxateurs en collega-corporaties ontwikkeld.

### 19.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht Onder Voorwaarden

	2018	2017
toename marktwaarde	163.942	278.075
afname marktwaarde	-7.532	-4.329
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-145.453	-249.563
<b>totaal</b>	<b>10.957</b>	<b>24.183</b>

### 19.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-299	-285
<b>totaal</b>	<b>-299</b>	<b>-285</b>

## 20 Nettoresultaat overige activiteiten

	2018	2017
beheerdiensten MVE VvE	3.617	4.253
<b>totaal</b>	<b>3.617</b>	<b>4.253</b>

## 21 Overige organisatiekosten

	2018	2017
communicatiekosten	699	412
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	2	2
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.529	2.796
algemene kosten	1.054	1.402
personeelskosten	6.695	6.574
belasting suppleties	-1.963	-875
<b>totaal</b>	<b>8.016</b>	<b>10.311</b>

**22 leefbaarheid**

	2018	2017
algemene bedrijfskosten	3.555	4.543
<b>totaal</b>	<b>3.555</b>	<b>4.543</b>

De leefbaarheidsuitgaven zijn ten opzichte van 2017 gedaald vanwege een verschuiving van fysieke projecten naar onderhoudsactiviteiten.

**Financiële baten en lasten****23.1 Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten**

	2018	2017
rente beleggingen lange termijn	0	2

**23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2018	2017
rente op uitgezette middelen	63	94
rente tijdens de bouw	958	861
overige rentebaten	72	102
<b>totaal</b>	<b>1.093</b>	<b>1.057</b>

**23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2018	2017
rente langlopende schulden	50.931	54.156
overige rentelasten	579	240
<b>totaal</b>	<b>51.510</b>	<b>54.396</b>

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

**24 Belastingen**

	2018	2017
acute vennootschapsbelasting	0	-45
latente vennootschapsbelasting	-12.428	39.722
<b>totaal</b>	<b>-12.428</b>	<b>39.677</b>

**25 Resultaat deelnemingen**

	2018	2017
resultaat deelnemingen	0	0

## Specificatie berekening vennootschapsbelasting 2018

	2018	2017
groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.319.959	885.818
herberekening verkoopopbrengsten	-10.059	-13.733
herberekening toegerekende rente projecten	-388	-439
herberekening voorzieningen	-1.079	-92
herberekening resultaat projecten	-11.808	-15.938
herberekening niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.280.117	-864.835
herberekening onderhoudslasten	-31.911	-35.681
herberekening afschrijving op activa	-11.537	-4.490
fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-575	-755
commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	884	453
correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	66.690	77.797
herberekening saneringsheffing	3.137	0
aftrekbeperking gemengde kosten	105	100
fiscale vrijval agio leningen O/G	683	761
fiscaal resultaat (winst)	43.984	28.966
verrekening met compensabele verliezen	-43.984	-28.966
belastbaar bedrag	0	0
acute vennootschapsbelasting	0	0
belastingdruk over fiscaal resultaat	0%	0%
belastingdruk over commercieel resultaat	0%	0%
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2019 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:	-54	7
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2019 t/m 2027 met betrekking tot de verwachte verkopen:	-5.379	4.533
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen:	-4.342	35.182
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2019 t/m 2027 met betrekking tot verwachte sloop:	-2.653	0
latente vennootschapsbelasting	-12.428	39.722
<b>totale latente vennootschapsbelasting</b>	<b>-12.428</b>	<b>39.722</b>

Het effectieve belastingtarief bedraagt 0,9% (2017: 4,5%).



**Afschrijvingen op materiële vaste activa**

	2018	2017
activa ten dienste van exploitatie	884	685
roerende zaken in exploitatie	0	0
immateriële vaste activa acquisitie Stadswonen Rotterdam	0	-233
<b>totaal</b>	<b>884</b>	<b>453</b>

**Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten**

	2018	2017
lonen en salarissen	26.732	26.205
sociale lasten	4.463	4.024
pensioenlasten	4.193	4.113
<b>totaal</b>	<b>35.388</b>	<b>34.342</b>

## Formatieplaatsen

werkzame medewerkers ultimo 2018 berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit

	2018	2017
wonen (verhuur en verkoop)	239	242
nieuwbouw	17	10
beheer	69	81
strategie en communicatie	19	18
financiën	47	46
overige	121	102
<b>totaal</b>	<b>512</b>	<b>499</b>

Gedurende het jaar 2018 had Woonstad gemiddeld 503,0 werknemers in dienst (2017: 499,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

**Honoraria onafhankelijke accountant (PwC)**

	2018		
	accountants	overig	totaal
controle van de jaarrekening	273	0	273
andere controlewerkzaamheden	0	0	0
fiscale advisering	0	0	0
andere niet-controlediensten	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>273</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonstad en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Voor het boekjaar 2018 heeft Woonstad een nieuwe accountant en worden de vergelijkende cijfers van 2017 niet getoond.

## Jaarrekening 2018

## Enkelvoudige jaarrekening

## Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2018	31 december 2017
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	4.805.797	3.728.733
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.399.861	1.163.171
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.086.642	990.234
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	40.493	35.759
		7.332.792	5.917.897
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	9.953	10.412
roerende zaken in exploitatie	2	3.368	3.247
		13.322	13.659
<b>financiële vaste activa</b>	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.354	2.435
overige financiële vaste activa	3.2	57.018	69.446
		59.372	71.881
<b>som der vaste activa</b>		<b>7.405.486</b>	<b>6.003.437</b>
<b>vlottende activa</b>			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	9.898	6.591
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	2.667	123
		12.565	6.714
onderhanden projecten	5		0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	4.234	4.259
gemeenten	6.2	1.819	13
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	94	153
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.891	7.003
overige vorderingen	6.5	1.751	7.106
overlopende activa	6.6	440	860
		10.229	19.395
liquide middelen	7	503	524
<b>som der vlottende activa</b>		<b>23.297</b>	<b>26.634</b>
<b>totaal activa</b>		<b>7.428.783</b>	<b>6.030.071</b>

**Enkelvoudige balans per 31 december 2018**

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	31 december 2018	31 december 2017
eigen vermogen	8	4.663.543	3.356.013
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	34.990	44.151
overige voorzieningen	9.2	954	2.025
		35.944	46.175
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	49.272	53.109
leningen kredietinstellingen	10.1	1.438.450	1.411.385
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.042.841	956.127
waarborgsommen	10.3	3.164	3.002
		2.533.727	2.423.623
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan kredietinstellingen	11.1	86.863	77.411
schulden aan overheid	11.1	3.849	3.654
schulden aan leveranciers	11.2	19.442	13.066
onderhanden projecten	11.3	702	6.246
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.970	3.356
overige schulden	11.5	0	4
overlopende passiva	11.6	79.737	100.523
schulden aan verbonden partijen	11.7	5	0
		195.568	204.260
<b>totaal passiva</b>		<b>7.428.782</b>	<b>6.030.071</b>

# Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2018

x € 1.000	toelichting	2018	2017
huuropbrengsten	12	320.280	312.402
opbrengsten servicecontracten	13.1	21.648	21.944
lasten servicecontracten	13.2	-23.473	-23.982
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-23.268	-23.689
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-119.724	-116.174
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-45.482	-33.674
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>129.981</b>	<b>136.826</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		19.441	34.630
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-12.473	-27.070
toegerekende organisatiekosten		-334	-371
toegerekende financieringskosten		-354	-301
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>6.280</b>	<b>6.887</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		36.055	39.878
toegerekende organisatiekosten		-1.512	-1.417
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-27.678	-32.247
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>6.865</b>	<b>6.215</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-45.922	-64.897
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	1.270.538	840.605
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	10.957	24.183
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-299	-285
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.235.274</b>	<b>799.607</b>
opbrengsten overige activiteiten		7.706	7.716
kosten overige activiteiten		-4.089	-3.470
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>3.617</b>	<b>4.246</b>
overige organisatiekosten	21	-8.016	-10.311
leefbaarheid	22	-3.555	-4.543
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	12
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.093	1.057
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-51.497	-54.394
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-50.404</b>	<b>-53.325</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>1.320.042</b>	<b>885.601</b>
belastingen	24	-12.428	39.722
resultaat deelnemingen	25	-81	173
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.307.532</b>	<b>925.495</b>
<b>geconsolideerd resultaat na belastingen</b>			

resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		1.307.532	925.495

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In de Woningwet 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 enkelvoudige 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.

### Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen wordt gevormd ter hoogte van het aandeel van Woonstad Rotterdam in de resultaten en rechtstreekse vermeerderingen van de deelnemingen sinds de eerste waardering van deze deelnemingen op nettovermogenswaarde, voor zover Woonstad Rotterdam uitkering niet zonder beperkingen kan bewerkstelligen. De wettelijke reserve deelnemingen wordt op individuele wijze bepaald.

# Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2018

## 1 Vastgoedbeleggingen

	2018	2017
niet DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.400.146	1.163.550
activa Holding BV	0	0
activa Kennis en Energie BV	-285	-378
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>1.399.861</b>	<b>1.163.172</b>

## 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2018	2017
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	1.924	1.964
Kennis & Energie BV	341	382
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>2.354</b>	<b>2.435</b>

## 6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	4	0
Woonstad Holding BV	90	0
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>94</b>	<b>0</b>

## 6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.891	7.004
Woonstad Holding BV	0	0
Kennis en energie	0	0
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>1.891</b>	<b>7.004</b>

**6.5 Overige vorderingen**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.751	7.197
Kennis en Energie BV	0	-91
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>1.751</b>	<b>7.106</b>

**6.6 Overlopende activa**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	464	787
Woonstad Holding BV	-24	73
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>440</b>	<b>860</b>

**7 Liquide middelen**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.673	2.706
Kennis en Energie BV	-144	-77
Woonstad Holding BV	-2.026	-2.104
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>503</b>	<b>525</b>

**11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	86.863	77.411
Kennis en Energie BV	0	0
Woonstad Holding BV	0	0
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>86.863</b>	<b>77.411</b>

**11.2 Schulden aan leveranciers**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	19.449	13.081
Kennis en Energie BV	0	0
Woonstad Holding BV	-7	-15
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>19.442</b>	<b>13.066</b>



**11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.959	3.437
Kennis en Energie BV	4	-51
Woonstad Holding BV	7	-30
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>4.970</b>	<b>3.356</b>

**11.6 Overlopende passiva**

	2018	2017
saldo geconsolideerde jaarrekening	79.864	100.660
Kennis en Energie BV	-101	-115
Woonstad Holding BV	-26	-22
<b>saldo enkelvoudige jaarrekening</b>	<b>79.737</b>	<b>100.523</b>

## Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

**25 Resultaat deelnemingen**

	2018	2017
resultaat deelnemingen	-81	173
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
<b>totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-81</b>	<b>173</b>

# Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

## Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB	Niet-DAEB
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	4.805.797	0
niet-DAEB in exploitatie	1	0	1.399.861
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	950.970	135.673
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	11.899	28.593
		5.768.666	1.564.127
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	9.929	24
roerende zaken in exploitatie	2	3.290	78
		13.219	102
<b>financiële vaste activa</b>	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.054.595	2.354
overige financiële vaste activa	3.2	26.179	30.840
interne lening	3.3	430.000	0
		1.510.774	33.194
<b>som der vaste activa</b>		7.292.659	1.597.423
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	994	8.904
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	2.667
		994	11.571
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurbiteuren	6.1	3.384	850
gemeenten	6.2	1.819	0
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	94
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.589	302
overige vorderingen	6.5	1.698	53
overlopende activa	6.6	394	47
		8.884	1.346
liquide middelen	7	0	29.403
<b>som der vlottende activa</b>		9.878	42.320
<b>totaal activa</b>		7.302.536	1.639.743

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB	Niet-DAEB
<b>groepsvermogen</b>	<b>8</b>		
herwaarderingsreserve	8.1	3.443.598	793.078
overige reserves	8.2	1.219.946	261.517
		4.663.544	1.054.595
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	32.622	2.369
overige voorzieningen	9.2	570	384
		33.192	2.753
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	49.272	0
leningen kredietinstellingen	10.1	1.438.450	0
interne lening	10.1	0	430.000
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	910.761	132.080
waarborgsommen	10.3	196	2.968
		2.398.679	565.048
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan kredietinstellingen	11.1	115.762	0
schulden aan overheid	11.1	3.839	10
schulden aan leveranciers	11.2	13.596	5.846
onderhanden projecten	11.3	0	702
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.675	296
overige schulden	11.5	0	0
overlopende passiva	11.6	69.250	10.487
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	5
		207.122	17.347
<b>totaal passiva</b>		<b>7.302.537</b>	<b>1.639.743</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening 2018

x € 1.000	ref	DAEB	Niet-DAEB
huuropbrengsten	12	250.878	69.403
opbrengsten servicecontracten	13.1	19.779	1.869
lasten servicecontracten	13.2	-21.119	-2.354
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-20.038	-3.230
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-103.872	-15.852
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-35.563	-9.919
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>90.065</b>	<b>39.917</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	19.441
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-12.473
toegerekende organisatiekosten		0	-334
toegerekende financieringskosten		0	-354
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>6.280</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.043	21.012
toegerekende organisatiekosten		-1.309	-203
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.383	-17.295
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>18</b>	<b>3.351</b>	<b>3.514</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-44.770	-1.153
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	1.040.291	230.247
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	9.742	1.215
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-269	-30
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.004.994</b>	<b>230.279</b>
opbrengsten overige activiteiten		3.865	3.841
kosten overige activiteiten		-1.843	-2.246
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>20</b>	<b>2.022</b>	<b>1.595</b>
overige organisatiekosten	21	-6.690	-1.326
leefbaarheid	22	-3.517	-38
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	13.776	164
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-51.481	-12.863
saldo financiële baten en lasten		-37.705	-12.699
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>1.052.520</b>	<b>267.522</b>
belastingen	24	-32.156	19.729
resultaat deelnemingen	25	287.170	-81
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.307.534</b>	<b>287.170</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

volgens directe methode (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB
<b>ontvangsten</b>		
huren	251.504	69.763
vergoedingen	20.944	2.110
overheidsontvangsten	0	0
overige bedrijfsontvangsten	7.537	4.830
renteontvangsten	12.857	0
saldo ingaande kasstromen	292.842	76.703
<b>Uitgaven</b>		
erfpacht	0	0
personeelsuitgaven	29.184	7.590
onderhoudsuitgaven	86.385	12.445
overige bedrijfsuitgaven	62.748	13.245
rente-uitgaven	53.566	12.857
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2.724	704
verhuurdersheffing	14.918	2.892
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.413	16
vennootschapsbelasting	0	0
saldo uitgaande kasstromen	252.938	49.749
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>39.904</b>	<b>26.954</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoonegelegenheden	17.993	4.434
verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	11.821	3.488
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoonegelegenheden	0	15.486
verkoopontvangsten grond	0	0
(des)investeringenontvangsten overig	0	0
tussentelling ingaande kasstroom MVA	29.814	23.408
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden	45.134	17.617
woningverbetering, (niet)woonegelegenheden	4.001	865
leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
aankoop (niet)woonegelegenheden	61.645	3.581
nieuwbouw verkoop (niet) woonegelegenheden	0	0
aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	0	14.667
sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden	3.233	666
aankoop grond	0	0
investeringen overig	753	5
externe kosten bij verkoop	603	228
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	115.369	37.630
<b>FVA</b>		
ontvangsten verbindingen	0	0
ontvangsten overig	0	0
uitgaven verbindingen	0	0
uitgaven overig	0	0
saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
kasstroom uit (des)investeringen	-85.555	-14.221
<b>financieringsactiviteiten ingaand</b>		
nieuwe geborgde leningen	105.000	0
nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaven</b>		
aflossingen geborgde leningen	56.193	0
aflossingen ongeborgde leningen	0	0
kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.807	0
mutatie geldmiddelen	3.156	12.732
wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
<b>liquide middelen per 1 januari</b>	<b>-40.984</b>	<b>16.670</b>
<b>liquide middelen per 31 december</b>	<b>-37.828</b>	<b>29.403</b>

# Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

## Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie bedroeg in 2018 € 440.899 (2017: € 441.464). De bezoldiging van de bestuurders omvat:

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

De honorering van de leden van de Raad van Bestuur is bij hun aanstelling gebaseerd op de adviesregeling Arbeidsvoorwaarden Statutair Bestuurder Woningcorporaties (commissie Izeboud).

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 een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode.

Met de bestuurders zijn geen afspraken gemaakt over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria.

## 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 portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat corporatiestrategie, 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.

## WNT-verantwoording 2018 Woonstad Rotterdam

De WNT is van toepassing op Woonstad Rotterdam. Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woongelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonstad Rotterdam is ingedeeld in de hoogste klasse (H). Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor 2018 is € 189.000.

**bezoldiging Raad van Bestuur**

x € 1	M.B.T. Molenaar	R.J. Feenstra
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking?	ja	ja

**bezoldiging**

beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.978	187.248
beloningen betaalbaar op termijn	23.229	22.444
subtotaal	231.207	209.692
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>totaal bezoldiging 2018</b>	<b>231.207</b>	<b>209.692</b>

Reden waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-1	overgangsrecht WNT-2
--	----------------------	----------------------

**gegevens 2017**

x € 1	M.B.T. Molenaar	R.J. Feenstra
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte

**bezoldiging**

beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	209.641	187.248
beloningen betaalbaar op termijn	22.662	21.913
subtotaal	232.303	209.161
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>totaal bezoldiging 2017</b>	<b>232.303</b>	<b>209.161</b>

Reden waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-1	overgangsrecht WNT-2
--	----------------------	----------------------

De premie VPL/OVP is opgenomen in de bezoldiging onder *beloningen betaalbaar op termijn*, aangezien dit een verplicht onderdeel is van de WNT verantwoording. Hier vloeit voor beide bestuurders feitelijk geen (toekomstige) beloning uit voort, 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.



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 2018 niet van toepassing.

#### **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 het bestuur 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 bestaat uit zes 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. Op 17 oktober 2018 eindigde de tweede termijn van de heer Stegmann. Op 18 oktober 2018 is de heer Wieleman begonnen aan zijn eerste termijn. Eind december 2018 eindigt de eerste termijn van mevrouw Schippers. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is mevrouw Schippers herbenoemd voor een periode van vier jaar.

**Ieden Raad van Commissarissen**

x € 1	drs. A.M. Breeman (voorzitter)	drs. H.H.H. Wieleman RA	drs. A. Rijckenberg	ing. F. Darkaoui	ir. T.V.M. Heerkens	mr. J.B.J. Stegmann MIF	ing. C.J. Schipper MSUS
functiegegevens	<i>voorzitter RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>
aanvang en einde functievervulling 2018	01-01 - 31-12	18-10 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 18-10	01-01 - 31-12
<b>bezoldiging</b>							
totale bezoldiging	22.400	3.076	14.970	14.970	14.970	11.997	14.970
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	3.884	18.900	18.900	18.900	15.016	18.900
onverschuldigd betaald bedrag							
<b>totaal bezoldiging 2018</b>	<b>22.400</b>	<b>3.076</b>	<b>14.970</b>	<b>14.970</b>	<b>14.970</b>	<b>11.997</b>	<b>14.970</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>gegevens 2017</b>							
functiegegevens	<i>voorzitter RvC</i>		<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>	<i>lid RvC</i>
aanvang en einde functievervulling 2017	01-01 - 31-12		01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12
<b>bezoldiging</b>							
totale bezoldiging	21.720		14.480	14.480	14.480	14.480	14.480
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150		18.100	18.100	18.100	18.100	18.100
onverschuldigd betaald bedrag							
<b>totaal bezoldiging 2017</b>	<b>21.720</b>		<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Woonstad Rotterdam behoort op basis van aantal vhe's in eigendom tot de hoogste bezoldigingsklasse (VTW Beroepsregel J). De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2018 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 18.900 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 28.350 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 22.400) en leden (€14.970) valt hiermee binnen de WNT en binnen hetgeen is aangegeven in de sectorbrede beloningscode. Een algemene kosten- of vacatiegeldregeling is niet van toepassing. Voor de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen beloningen betaalbaar op termijn van toepassing.

## Jaarrekening 2018

# Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2018 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 25 april 2019

drs. M.B.T. Molenaar  
voorzitter Raad van Bestuur

drs. R.J. Feenstra  
lid Raad van Bestuur

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2018 en besluit deze vast te stellen.

Was getekend, Raad van Commissarissen, 25 april 2019

drs. A.M. Breeman  
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

ing. F. Darkaoui

drs. A. Rijckenberg

ing. C.J. Schippers MSUS

ir. T.V.M. Heerkens

## Overige gegevens

# Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van Woonstad Rotterdam staat het volgende vermeld: *De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.* Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Overige gegevens

# Controleverklaring accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant