



**“ONZE BEWONERS STAAN
CENTRAAL BIJ ALLES WAT
WIJ DOEN”**

- Maria Molenaar

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord Raad van Bestuur

Bestuursverslag

| | |
|----------------------------|----|
| Klanten en dienstverlening | 7 |
| Vastgoed en wijken | 19 |
| Organisatie en kengetallen | 30 |
| Verslagen | 35 |
| Governance en financiën | 48 |

Jaarrekening 2017

| | |
|------------------------------|-----|
| Geconsolideerde jaarrekening | 76 |
| Enkelvoudige jaarrekening | 132 |
| Ondertekening | 140 |

Overige gegevens

| | |
|---|-----|
| Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming | 141 |
| Balans per 1 januari 2018 DAEB/niet-DAEB | 142 |
| Controleverklaring accountant | 144 |

VOORWOORD RAAD VAN BESTUUR

In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Woonstad Rotterdam in 2017 op een rij. We zijn trots op de resultaten, waarmee we opnieuw hebben bijgedragen aan het steeds mooier maken van de stad Rotterdam en de Rotterdamse wijken. Onze bewoners waren ook in 2017 weer tevredener over onze dienstverlening en de kwaliteit van wonen. Vooruitblikkend zien we ons gesteld voor omvangrijke maatschappelijke uitdagingen, zoals de energietransitie, het blijven werken aan de inclusieve samenleving, de circulaire economie en de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen. Samen met het verbeteren van de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van onze woningen, met een efficiënte, mensgerichte organisatie, zijn dit grote opgaven, die wij adresseren in onze in 2017 opgestelde ondernemingsstrategie *Toekomstgericht met een menselijk gezicht*.

Onze bewoners

Betaalbaar wonen is voor onze bewoners van groot belang. Steeds meer mensen hebben moeite de eindjes aan elkaar te knopen. Uit onderzoeken blijkt dat vooral bewoners met de laagste inkomens problemen hebben met het betalen van de huur. Daarom hebben we ook in 2017 een sterk gematigde huurverhoging doorgevoerd, waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met de draagkracht van onze huurders. Ongeveer 5.000 huishoudens met de laagste inkomens kregen helemaal geen huurverhoging en voor ruim 31.000 huishoudens met een inkomen tot 40.349 euro is de huur verhoogd met slechts 0,6%, fors minder dan de inflatie. Wij doen ons uiterste best om juist die huurders te bereiken, die dit het meest nodig hebben.

De kwaliteit van de dienstverlening is in 2017 omhooggegaan: de gemiddelde waardering van onze bewoners steeg van een 7,1 in 2016 naar een 7,5 in 2017. Vooral de tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken nam toe, van een 6,6 naar een 7,3. Om de dienstverlening verder te verbeteren, meten we klantervaringen dagelijks, zodat onze medewerkers snel en gericht verbeteringen kunnen doorvoeren. Ook dit jaar is het aantal klantcontacten dat digitaal werd afgehandeld gestegen. Het verbeteren van onze dienstverlening krijgt ook de komende jaren veel aandacht met als uitgangspunt: digitaal waar het kan, persoonlijk waar het moet.

Om onze bewoners beter te leren kennen, organiseerden we op 7 oktober de Woonstad Woondag, een evenement waarmee we op een laagdrempelige manier in contact wilden komen met onze huurders, om naar hen te luisteren en om meer van ons werk te laten zien. De dag, die we samen met onze Klantenraad voorbereidden, trok enkele honderden bezoekers. De onderwerpen die onze huurders aandroegen gingen vaak over dagelijkse dingen, zoals de schoonmaak van portieken, de inzet van huismeesters, reparaties en de communicatie vanuit Woonstad. Een veelgehoorde opmerking ging over de behoefte aan persoonlijk contact met onze medewerkers, dat in deze tijden van toenemende digitalisering en automatisering steeds

schaarser wordt. Om die reden is 'de menselijke maat' een belangrijk vertrekpunt bij al onze bewonerscommunicatie en dienstverlening.

Het Rijk en de gemeente Rotterdam

De herziene Woningwet, die op 1 juli 2015 van kracht werd, vroeg ook in 2017 nog om veel uitwerking. Om te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving heeft Woonstad Rotterdam het volledige bezit gescheiden in een niet-commercieel (daeb) en commercieel (niet-daeb) deel, met afzonderlijke administraties. Eind oktober keurde de minister ons definitieve scheidingsvoorstel goed. Ook stelt de Woningwet aanvullende rapportageverplichtingen, zoals de indeling van de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. In 2017 hebben we veel tijd en energie gestoken om vanaf 1 januari 2018 te kunnen voldoen aan alle verplichtingen.

Op 20 december zijn de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam getekend. Hierin leggen we vast, samen met de gemeente Rotterdam, de Klantenraad en de Stichting Huurdersbelangen Stadswonen, hoe we in 2018 bijdragen aan de doelstellingen van de gemeentelijke Woonvisie en welke tegenprestaties de gemeente levert. De ondertekening volgde na een aantal stevige onderhandelingen die resulteerden in scherpe afspraken.

Investeren in Rotterdam

Net als in voorgaande jaren investeerden we in 2017 fors in de vernieuwing van onze woningen, door sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie. Onze ambitie is om jaarlijks 1,5% van de voorraad te vernieuwen. Dit jaar realiseerden we aanzienlijk meer, met 1.055 opleveringen en 826 bouwstarts. Bij onze woningvernieuwing speelt, naast bouwkwaliteit, ook esthetische kwaliteit een belangrijke rol. Niet zonder trots constateren we dat onze projecten geregeld worden genomineerd voor, of onderscheiden met architectuur- en bouwprizen. Ook was er veel publieke waardering voor de herontwikkeling van woon- en winkelpanden aan de Oude Binnenweg, evenals voor de nieuwbouw aan de Putsebocht, waarvan de historiserende architectuur mooi aansluit op de omliggende woningen.

Een grote opgave bij onze woningvernieuwing is funderingsherstel. Veel panden van Woonstad Rotterdam staan op funderingen met houten palen en een deel daarvan is van slechte kwaliteit. We maken steeds de afweging wat de beste oplossing is: renoveren inclusief funderingsherstel of sloop/nieuwbouw. In 2017 is op grote schaal de staat van funderingen onderzocht en in een aantal buurten begonnen we met herstel. Funderingsherstel is voor een deel weinig zichtbaar en vooral als er geen scheefstand of diepe scheuren te zien zijn, kunnen bewoners de urgentie lastig inschatten. Daarom werken wij, samen met de gemeente, bewoners en andere partijen, aan voorlichting, bewustwording en oplossingen. Funderingsproblemen raken niet alleen onze eigen huurders, maar ook eventuele particuliere eigenaren en bedrijfspanden in een aan te pakken complex. Tijdige, persoonlijke en heldere communicatie is essentieel bij dit soort projecten.

Duurzaamheid is een vanzelfsprekend onderdeel bij onze investeringen in Rotterdam. In 2017 had Woonstad Rotterdam opnieuw de laagste energie-index van alle woningcorporaties met meer dan 25.000 woningen. Dat hebben we onder meer bereikt door het grootschalig invoeren

van led-verlichting, zonnepanelen te plaatsen, duurzame renovaties uit te voeren en na-oorlogse hoogbouwflats los te koppelen van het aardgas en aan te sluiten op het Rotterdamse warmtenet. De komende jaren maken we in een gebiedsgerichte aanpak nog vele honderden huurwoningen per jaar gasloos. In november kondigden we samen met NUON aan dat we op deze wijze in Pendrecht 600 woningen van het aardgas willen afhaken. Doordat wij energetische maatregelen niet doorrekenen in de huur van zittende bewoners, profiteren zij van meer wooncomfort en van lagere woonlasten. Ook is het belangrijk dat bewoners voldoende kennis hebben over duurzaam energiegebruik. Onze energicoaches helpen daarbij. Dat zijn huurders van Woonstad Rotterdam die na het volgen van een cursus, voorlichting kunnen geven aan burens, vrienden en kennissen over energiebesparing.

Onze investeringen in Rotterdam Zuid vinden plaats in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Ook in 2017 hebben we weer bijgedragen aan het verder verbeteren van het toekomstperspectief van Zuid. Met nieuwbouw, renovatie en transformatie, maar ook met leer/werkplekken: in het kader van Social Return on Investment (SROI) zijn in totaal 144 mensen geplaatst met een afstand tot de arbeidsmarkt. Bijzonder was de opening in maart van het open leercentrum 'De brug', een samenwerkingsverband tussen Woonstad Rotterdam, het Havenbedrijf en het Scheepvaart- en Transportcollege. De Havenkamer is een laagdrempelige leeromgeving in de wijk Feijenoord, waar basisschoolleerlingen en hun ouders kennis kunnen maken met de haven en haar moderne technologie.

Wijkaanpak nieuwe stijl

De afgelopen jaren opereerden we onder het motto Dit is Ons Rotterdam, dat zegt dat Woonstad Rotterdam onlosmakelijk is verbonden met de stad Rotterdam. Wij zijn uitsluitend actief binnen de stadsgrenzen en meer dan honderdduizend Rotterdammers wonen of werken in een pand van ons. De verantwoordelijkheid die hierbij hoort vullen wij met volle overtuiging in. Daarbij hebben we altijd gekozen voor een brede maatschappelijke taak: naast het aanbieden van een goede, betaalbare woning en goede dienstverlening, werken we ook aan aantrekkelijke buurten en wijken. In het verleden hebben wij meermaals bewezen dat onze aanpak van Rotterdamse wijken en buurten werkt. Door jarenlang doelgericht aanpakken, volhouden en doorzetten hebben wij, samen met andere partijen, wijken als Katendrecht, Pendrecht, Oude Westen, Spangen en Overschie er weer bovenop gekregen. De grote maatschappelijke uitdagingen van de komende jaren worden zichtbaar, tastbaar en voelbaar in buurten en wijken. Daarom pleiten wij voor meer ruimte in de Woningwet voor een 'wijkaanpak nieuwe stijl'. Hoe zo'n wijkaanpak er uit kan zien, onderzochten wij in 2017 in de *Next Generation Woonwijk*.

Wat snelle technologische, digitale en sociale innovaties kunnen betekenen bij wijkontwikkeling, verkenden wij samen met stakeholders tijdens ons succesvolle stadsdebat over de 'slimme stad'. Deze denkrichting is in 2017 verder uitgewerkt in het concept *Next Generation Woonwijk* (NGW) dat Woonstad ontwikkelt in het kader van de *Roadmap Next Economy* (RNE). Een NGW is een toekomstbestendige wijk, die sterk bijdraagt aan het welbevinden en de gezondheid van de inwoners, een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk heeft en de inwoners economische en

sociale voordelen en talrijke digitale mogelijkheden biedt. Prinsenland en Het Lage Land zijn gekozen om dit integrale concept als eerste toe te passen, in nauwe samenwerking met de gemeente Rotterdam en andere partners.

Financieel resultaat

Het financiële resultaat van Woonstad Rotterdam was in 2017 goed. De woningmarkt is verder aangetrokken en de vraag naar nieuwbouw- en bestaande woningen nam toe. Daardoor stegen de huizenprijzen fors. Het is dan ook goed om te beseffen dat van het resultaat voor belastingen van € 886 miljoen euro, een groot deel, namelijk € 798 miljoen, wordt veroorzaakt door de waardestijging van onze vastgoedvoorraad. Dit portefeuilleresultaat bestaat alleen op papier en kunnen wij niet inzetten. Het operationele resultaat van € 88 miljoen dat we wel kunnen besteden, gebruiken we in zijn geheel voor investeringen in vernieuwing en verduurzaming van onze voorraad.

Wij zijn trots op de resultaten en prestaties die zijn vastgelegd in dit jaarverslag. Die konden uitsluitend worden gerealiseerd dankzij de grote inzet van de medewerkers van Woonstad Rotterdam. Daarom willen wij op deze plaats onze medewerkers bedanken en ook de Klantenraad, de SHS, de gemeente en overige stakeholders en samenwerkingspartners, voor hun betrokkenheid en inzet.

Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam,

Maria Molenaar, voorzitter

Richard Feenstra, bestuurslid

Toekomstgericht met een menselijk gezicht: ondernemingsstrategie 2018-2020

Elke drie jaar herijken we onze strategische koers. In 2017 formuleerden we onze nieuwe ondernemingsstrategie, Toekomstgericht met een menselijk gezicht, 2018-2020. Hierin beschrijven we onze doelen voor deze periode. Onze kerntaak is een gegeven: die is vastgelegd in wet- en regelgeving. Door de strategische keuzes die we hebben gemaakt kunnen we die kerntaak de komende jaren zo goed en efficiënt mogelijk uitvoeren, met de hoogste meerwaarde voor onze bewoners en voor de Rotterdamse samenleving als geheel.

Dit zijn de keuzes op hoofdlijnen:

- De klant staat in het hart van onze dienstverlening. Daarbij hebben we extra aandacht voor kwetsbare bewoners.
- Niet iedere Rotterdammer is hetzelfde. Bij het toewijzen van geschikte woningen hebben sommige groepen extra aandacht nodig.
- Onze inzet op duurzaamheid verdubbelt.
- Jaarlijks vernieuwen we minimaal 1,5% van onze woningvoorraad.
- We brengen de kwaliteit van onze woningen in een 10-jarig programma op een hoger plan.
- We zien grote kansen die digitale innovaties kunnen bieden voor onze bedrijfsvoering, dienstverlening en in het bouwen en wonen.
- We zoeken en initiëren innovatieve en resultaatgerichte samenwerkingsverbanden, met de beste partners.
- We willen een lerende organisatie zijn, met deskundige en vakkundige medewerkers die het beste uit zichzelf halen.

BESTUURSVERSLAG

KLANTEN EN DIENSTVERLENING

Woonstad Rotterdam stond in 2017, samen met andere woningcorporaties, voor de opgave om een oplossing te bieden voor de stijgende vraag naar huurwoningen ten behoeve van zorgcliënten. Om de minst draagkrachtige bewoners te ontlasten, hebben we in 2017 een nog sterker gematigde huurverhoging doorgevoerd dan in 2016. Ook is er veel aandacht besteed aan het verder verbeteren van de dienstverlening aan klanten.



SOCIALE VERHURINGEN EN DOELGROEPEN

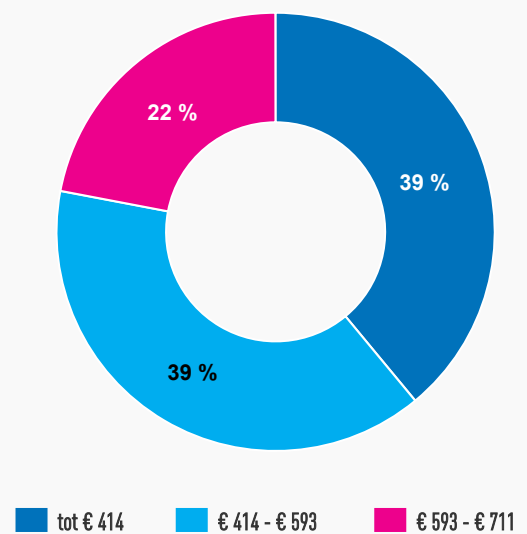
Doelgroepen

Tot de kerndoelgroep van Woonstad Rotterdam behoren Rotterdammers met een jaarinkomen tot de sociale huurgrens (2017: Wet Huurtoeslag € 36.165). We spannen ons extra in voor bijzondere doelgroepen en de groeiende groep kwetsbare Rotterdammers. Daarnaast zetten we ons in voor lagere middeninkomens (€ 36.165 – € 40.349). Deze groep heeft weliswaar een inkomen boven de sociale huurgrens, maar ondervindt toch veel moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Met ons bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam richten we ons op studenten en jongeren.

Verhuurde sociale woningen

In 2017 verhuurde Woonstad Rotterdam in totaal 4.242 sociale huurwoningen. Daarvan had 80% een huurprijs tot € 593, deze woningen worden in eerste instantie toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165. In de categorie sociaal-plus, met een huurprijs tussen de € 593 en € 711, viel 20%. Deze woningen worden in eerste instantie toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Woonstad Rotterdam verhuurde 429 grote woningen met 4 kamers of meer, waarvan 108 woningen een huurprijs hadden tot € 635 per maand.

Verhuringen sociale huurwoningen naar huurprijs



Verhuringen naar huishoudens

| | |
|------------------------------|-------|
| 1-persoonshuishouden | 74% |
| 2-persoonshuishouden | 10% |
| 3- en meerpersoonshuishouden | 9% |
| bijzondere doelgroepen: | |
| (ex)-gedetineerden | 0,02% |
| zorg | 4% |
| statushouders | 3% |
| (z)Onderdak | 0,02% |

Bijzondere doelgroepen

Woonstad Rotterdam richt zich eveneens op bijzondere doelgroepen: kwetsbare mensen die minder goed in staat zijn zelfstandig een woning te vinden. Elk jaar maken wij afspraken met de gemeente Rotterdam over het huisvesten van deze doelgroep, de zogenoemde taakstelling. Het aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen (291) daalde ten opzichte van 2016 (394). Het aantal verhuringen aan statushouders nam af van 270 in 2016 naar 122 in 2017. Dit aantal is overeengekomen in overleg tussen de gemeente, Woonstad Rotterdam en andere woningcorporaties. In totaal zijn 167 woningen aan zorgcliënten verhuurd, een stijging ten opzichte van 2016 (120). De vraag naar deze woningen is groter geworden in de afgelopen jaren.

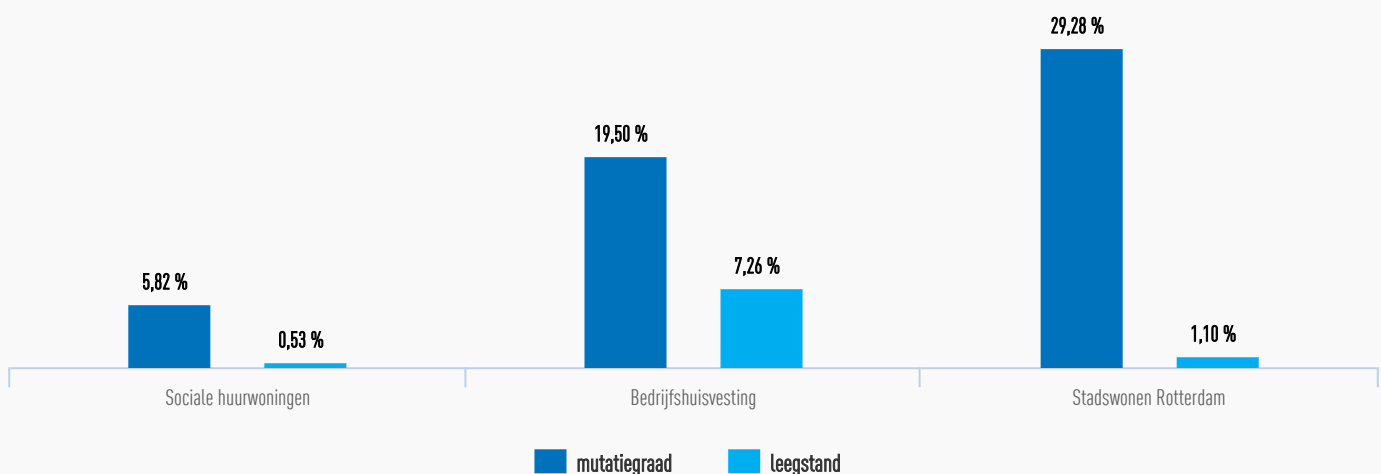
Mutatiegraad Woonstad Rotterdam

De doorstroming in de verhuureenheden van Woonstad Rotterdam verliep in 2017 minder vlot dan voorgaande jaren. Dat is te zien aan de dalende mutatiegraad (2017: 5,82%) ten opzichte van vorig jaar (2016: 6,78%). Door het passend toewijzen dat sinds 2016 wordt gehanteerd is het aanbod voor de primaire en secundaire doelgroep kleiner. Deze doelgroepen komen alleen in aanmerking voor een woning in een huurklasse die past bij hun inkomen. Een andere oorzaak ligt in de stijgende vrijesectorhuur- en koopprijzen. Voor veel van onze sociale huurders is de stap naar een vrije sector huurwoning of een koophuis (te) groot geworden.

Mutatiegraad Stadswonen Rotterdam

De doelgroepen van Stadswonen Rotterdam veranderen duidelijk in woonwens naarmate studie en carrière zich ontwikkelen. Dit komt tot uitdrukking in de jaarlijkse mutatiegraad (ruim 29%). De gemiddelde wachttijd voor een studentenwoning bij Stadswonen Rotterdam is in 2017 opvallend gestegen naar 12 maanden (2016: 9 maanden). Deze stijging komt met name door de studio's (wachttijd 2017: 22 maanden). Voor kamers bedraagt de wachttijd 6 maanden (in 2016: 4 maanden). De mutatieleegstand van woningen van Stadswonen Rotterdam daalde van 2,1% (2016) naar 1,1% in 2017, mede door verbeterde interne processen.

Mutatiegraad, leegstand naar afdeling/domein



BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Wet Doorstroming Huurmarkt

In 2017 werd de Wet Doorstroming Huurmarkt van kracht. Deze wet stelt onder andere een maximum aan de jaarlijkse huurstijging (de huursom). De huurinkomsten uit harmonisatie en huurverhoging mogen jaarlijks met maximaal 1% boven inflatie toenemen. Via de huursombenadering kan de huurprijs meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Woonstad Rotterdam had in 2017 een huursomstijging van 1,27%.

Sterk gematigde huurverhoging

In 2017 was de gemiddelde huurverhoging van sociale huurwoningen bij Woonstad Rotterdam 0,61%. Daarmee was de huurverhoging nog gematigder dan in 2016, omdat we het wonen voor minima en gezinnen in Rotterdam graag zo betaalbaar mogelijk willen maken en houden. Voor een deel van de huurders van Woonstad Rotterdam zijn de woonlasten relatief hoog. Daarom zijn in 2017 de mogelijkheden onderzocht om huurders met een minimuminkomen te ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging. In een 'minimacampagne' hebben we 32.000 brieven verstuurd naar huurders die mogelijk aanspraak maakten op deze uitzondering op de huurverhoging in 2017, waarop huurders konden reageren via een digitaal antwoordformulier. Ongeveer 8.000 huurders hebben dat gedaan. Van deze 8.000 aanvragen zijn er 5.000 gehonoreerd: Woonstad heeft de huur van deze 5.000 huurders in 2017 niet verhoogd. De mogelijkheid om uitgezonderd te worden van de huurverhoging, sluit aan bij het beleid van de gemeente Rotterdam om te voorkomen dat Rotterdammers onnodig in financiële problemen komen door hoge huurlasten.

Om de beschikbaarheid te vergroten, besteden we extra aandacht aan groepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Daarom zijn ook in 2017 weer grote woningen met een afgetopte huur verhuurd aan (grote) gezinnen en goedkope woningen aan jongeren met een laag inkomen. Ook was er extra aandacht voor bijzondere doelgroepen.

Bezwaarbeleid

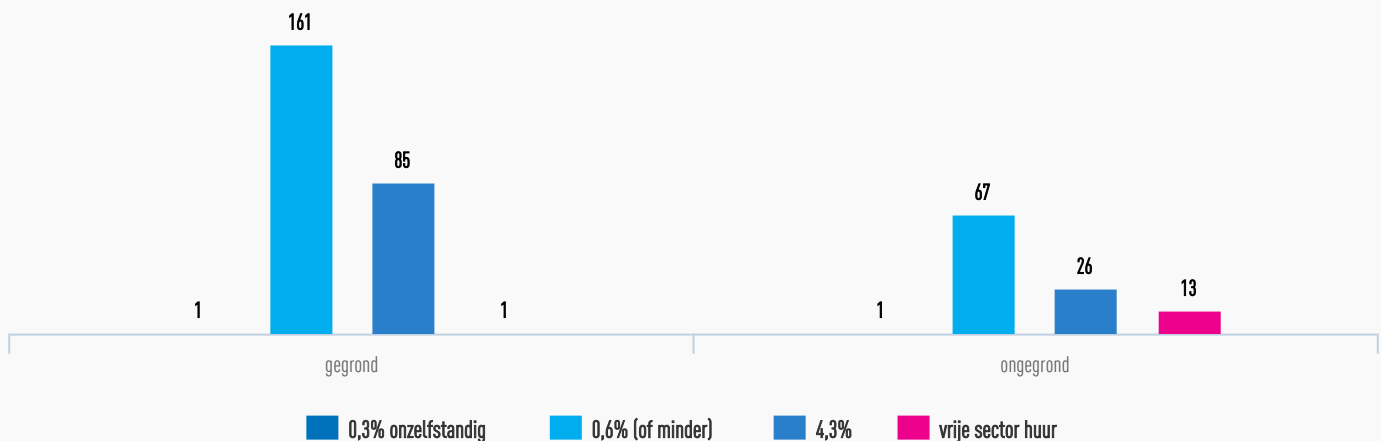
Het bezwaarbeleid rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging van Woonstad Rotterdam was de afgelopen jaren ruimhartiger dan de wet voorschrijft. Waar volgens de wet bij de inkomensafhankelijke huurverhoging rekening gehouden moet worden met het inkomen van twee jaar terug, of uit het voorgaande jaar, rekenden wij in bepaalde gevallen ook het inkomen uit het betreffende jaar zelf mee. Bezwaren van huurders die in 2017 een forse inkomensdaling meemaakten, zijn dankzij dat beleid gehonoreerd.

Voor mensen met een hoger inkomen, die een woning boven de liberalisatiegrens van € 710,68 huurden en in 2017 een grote inkomensval meemaakten, hebben we de mogelijkheid bekeken om de huur terug te brengen naar het bedrag van € 710,68. Op deze manier kunnen deze huurders aanspraak maken op huurtoeslag.

Er waren in 2017 iets meer bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging dan in 2016: 0,7% van het totaal aantal huishoudens dat een huurverhoging kreeg (355 bezwaren), tegenover 0,6% in 2016 (266 bezwaren). Dit komt vooral doordat huurders die meenden recht te hebben om uitgezonderd te worden van de jaarlijkse huurverhoging, in 2017 de mogelijkheid hadden om alsnog aan te tonen dat zij een minimuminkomen hadden. Dit betreft 64% van de bezwaren.

Vormde in 2016 het aantal bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging nog 65% van het totaal, in 2017 was dat 31%. Dat komt vooral doordat de regeling zo vereenvoudigd is, dat huurders eerder en beter inzien of bezwaar maken zin heeft. In 2017 gingen 46 ongegrond verklaarde bezwaren door naar de Huurcommissie (2016: 59). De extra brief van de Huurcommissie aan de huurder om het bezwaar alsnog in te trekken, leverde nauwelijks meer intrekkingen op dan in 2016 (15 tegenover 14).

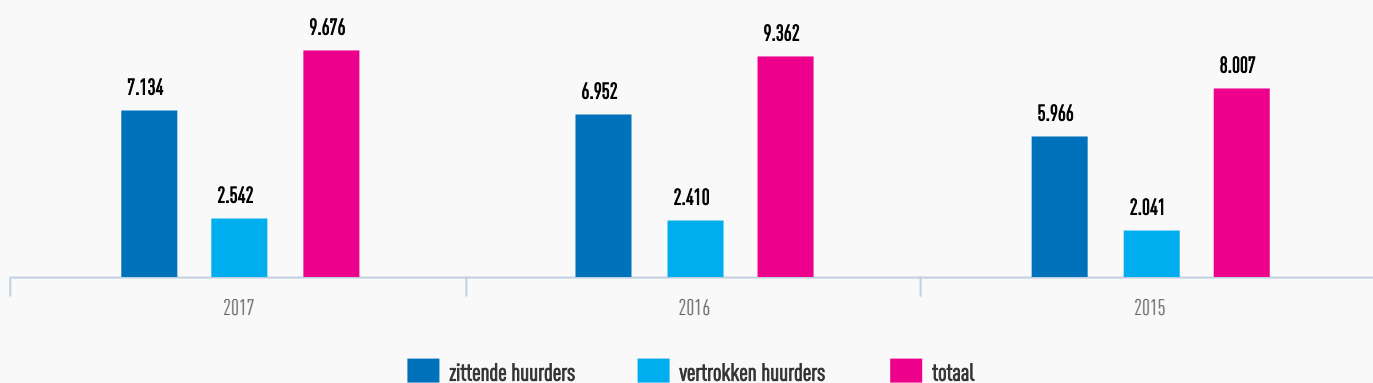
Bezwaren tegen huurverhoging 2017



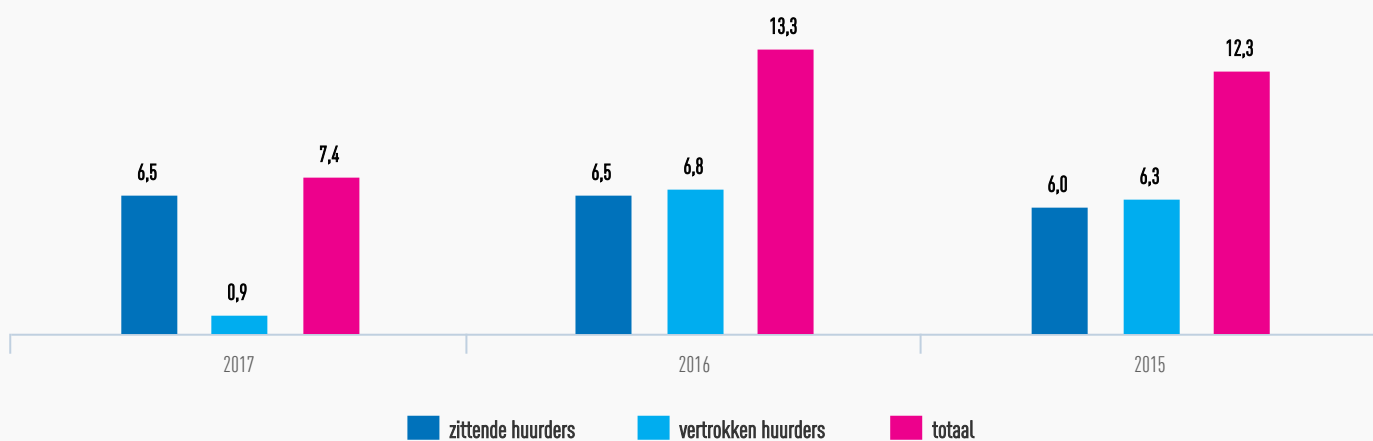
Betalingsachterstanden

Woonstad Rotterdam wil betalingsachterstanden zo laag mogelijk houden, om huisuitzettingen door huurschuld zoveel mogelijk te voorkomen. De afgelopen jaren nam het aantal huurders met een betalingsachterstand toe. Dat is een maatschappelijk probleem waar Woonstad veel aandacht voor heeft. Smart data analyses en een betere samenwerking met de ketenpartners Meldpunt Preventie Huisuitzetting, Kredietbank Rotterdam en Vraagwijzer hebben ervoor gezorgd dat Woonstad betalingsachterstanden eerder kan signaleren. Hierdoor kunnen we de huurder eerder op de ontstane achterstand attenderen en samen met de huurder proberen tot een oplossing te komen, bijvoorbeeld een betalingsregeling. Dat gebeurt in een minnelijk traject waarbij verschillende communicatiemiddelen worden ingezet. In 2017 is besloten een groot deel van de openstaande betalingsachterstand van vertrokken huurders af te boeken. Dit verklaart het verschil met de voorgaande jaren.

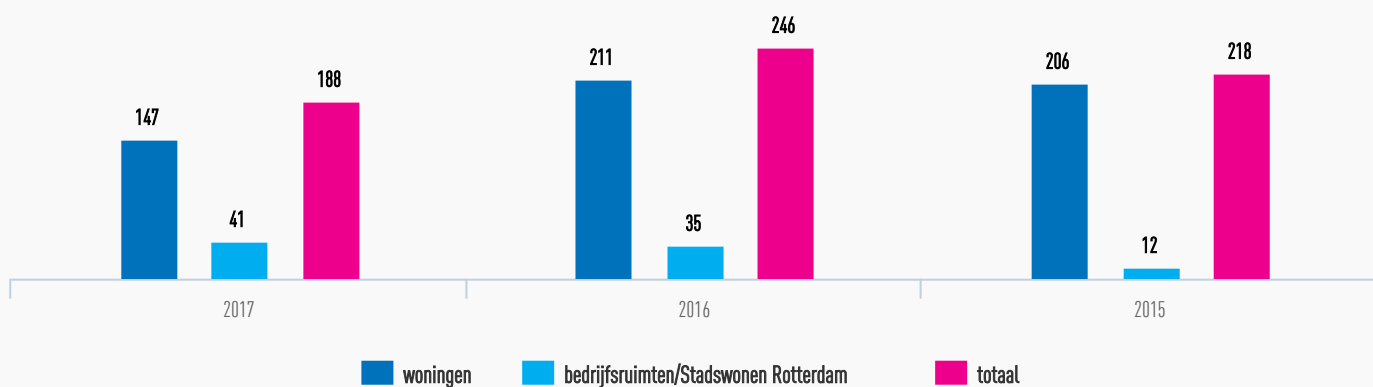
Betalingsachterstand aantal



Betalingsachterstand totaal (x miljoen €)



Ontruimingen huurschuld naar eenheid



1 41 ontruimingen in combinatie met andere problematiek (bijv. woonfraude, overlast)

Forse afname woningontruimingen

Met woningontruimingen zijn noch de huurder, noch de maatschappij noch Woonstad Rotterdam gebaat. Door vroegtijdig betalingsachterstanden te signaleren en vervolgens samen met de huurder tot een oplossing te komen, is het aantal woningontruimingen met 30% flink gedaald ten opzichte van 2016. Bij een op de vijf ontruimingen speelden behalve huurschuld ook andere problemen, zoals woonfraude of overlast.

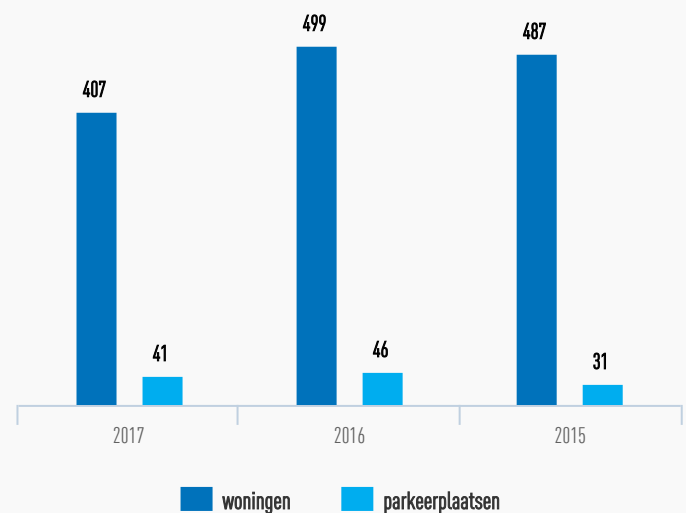
COMMERCIEËLE VERHURINGEN EN VERKOOP

Verhuringen in de vrije sector

In 2017 waren er ruim 400 verhuringen in de vrije huursector. Ten opzichte van 2016 is dit een afname van ruim 18%. Hiervoor zijn twee redenen aan te geven: er zijn in 2017 fors minder nieuwe vrije sector huurwoningen opgeleverd (25 ten opzichte van 103 in 2016) en minder huurders zegden de huur op in 2017.

Het gemiddeld aantal vrije sector huurwoningen dat leegstond in 2017 is flink gedaald met 23%: in 2017 stonden gemiddeld 40 woningen leeg, terwijl dat er in 2016 nog 53 waren. Ook het gemiddeld aantal leegstanddagen is afgenomen van 63 dagen in 2016 naar 40 dagen in 2017. Deze terugloop heeft Woonstad Rotterdam gerealiseerd door processen sneller en efficiënter af te wikkelen.

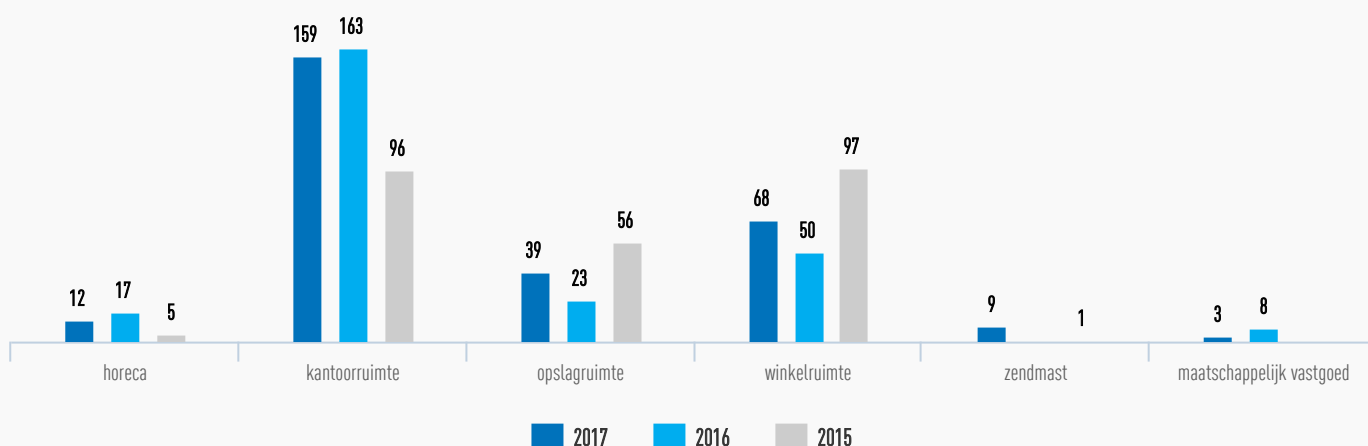
Verhuringen vrije sector



Verhuringen bedrijfshuisvesting

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

Verhuringen bedrijfsphuisvesting



Woonstad Rotterdam bezit ongeveer 1.400 bedrijfsverhuureenheden. Dit zijn overwegend kleine bedrijfsruimten (kleiner dan 100 m²) in de plint van wooncomplexen.

In 2016 heeft Woonstad Rotterdam een nieuwe bedrijfsphuisvestingsstrategie geformuleerd die in 2017 verder is uitgerold. Hierbij gaat sturen op een gezonde waardeontwikkeling van de zakelijke vastgoedportefeuille samen met de gewenste wijkontwikkeling. Door ons bedrijfsonroerendgoed in te zetten voor creatieve en innovatieve initiatieven van ondernemers, stimuleren we de wijk economie en klein ondernemerschap, ook in de meer kwetsbare wijken. Ook zetten we onze bedrijfsruimten in voor maatschappelijke initiatieven. Het totaal aantal verhuringen van bedrijfsonroerendgoed nam licht toe in 2017.

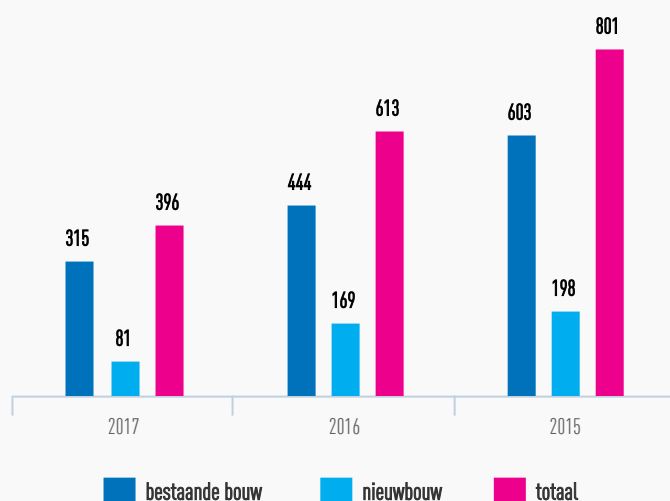
Bedrijfsontuimingen

In 2017 nam het aantal bedrijfsontuimingen beperkt toe. Samen met verschuivingen binnen de detailhandel naar online aankopen, sluit een steeds groter aantal winkeliers de deuren. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich in 2018 voort. Woonstad Rotterdam speelt hierop in met een grondige selectie van nieuwe huurders: goede ondernemers die een straat kunnen versterken. Ook hebben we bedrijfsruimten getransformeerd tot woningen.

Koop en verkoop

In 2017 trok de woningmarkt verder aan. De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen neemt toe. Ook de huizenprijzen stijgen. Vergeleken met 2016 heeft Woonstad Rotterdam aanzienlijk minder woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Dat wordt veroorzaakt door een gewijzigd portefeuillebeleid: in het kader van de grote verduurzamingsopgave streven we zo veel mogelijk naar homogene complexen. Van de 361 teruggekochte MVE woningen (in het verleden verkocht Woonstad Rotterdam woningen uit de bestaande voorraad met terugkoopplicht) zijn er 111 doorverkocht en zijn er 250 woningen terug in de verhuur gebracht.

Aantal verkopen



DIENSTVERLENING

Klanttevredenheid

Woonstad Rotterdam wil haar dienstverlening en die van haar ketenpartners voortdurend verbeteren met een optimale combinatie van digitaal en menselijk contact. Het dagelijks meten van klantervaringen en klanttevredenheid geeft medewerkers van Woonstad de mogelijkheid om snel en gericht de kwaliteit van dienstverlening te verbeteren. De klanttevredenheid is in 2017 op alle fronten gestegen. Vooral de toegenomen tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken valt op: van 6,6 in 2016 naar 7,3 in 2017. Het betreft de gemiddelde klanttevredenheid van huurders in de sociale en vrije sector, exclusief Stadswonen Rotterdam en bedrijfshuisvesting.

| Gemiddelde klanttevredenheid Woonstad Rotterdam ¹ | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------|------|------|
| nieuwe huurders | 7,8 | 7,7 | 7,3 |
| vertrokken huurders | 7,3 | 6,9 | 7,3 |
| reparatieverzoeken | 7,3 | 6,6 | 6,9 |
| koop bestaande bouw | 7,6 | 7,3 | 7 |
| gemiddeld | 7,5 | 7,1 | 7,1 |

¹ wijziging berekeningsmethodiek

Klantcontacten

Klanten kunnen via meerdere kanalen contact zoeken met Woonstad Rotterdam. Naast de traditionele kanalen (telefoon, balie, brief, fax) zijn er steeds meer online kanalen bijgekomen, zoals e-mail, websites, sociale media en apps. In 2017 steeg het aantal klantcontacten dat

online werd afgewikkeld van 21% naar 23%. Als gevolg daarvan zette de daling voort die traditionele klantcontacten de afgelopen jaren laten zien. Ongeveer de helft van alle klantcontacten betreft verzoeken om reparatie en onderhoud. Naar verwachting zal een steeds groter aantal klantcontacten via online kanalen plaatsvinden. Veel klanten waarderen deze selfservice mogelijkheden.

| Online klantcontacten | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Social media | 1.709 | 21.672 |
| MijnWoonstad App | 20.233 | 1.133 |
| MijnWoonstad.nl | 21.370 | 15.704 |
| E-mail | 30.899 | 40.865 |
| Webformulieren | 3.976 | 2.137 |
| Totaal online klantcontacten | 78.187 | 81.511 |
| Offline klantcontacten | | |
| Brieven | 3.231 | 4.544 |
| Balie | 50.862 | 62.338 |
| Telefoon | 208.003 | 238.665 |
| Totaal offline klantcontacten | 262.096 | 305.547 |
| Totaal klantcontacten | 340.283 | 387.058 |

Klachtenmanagement

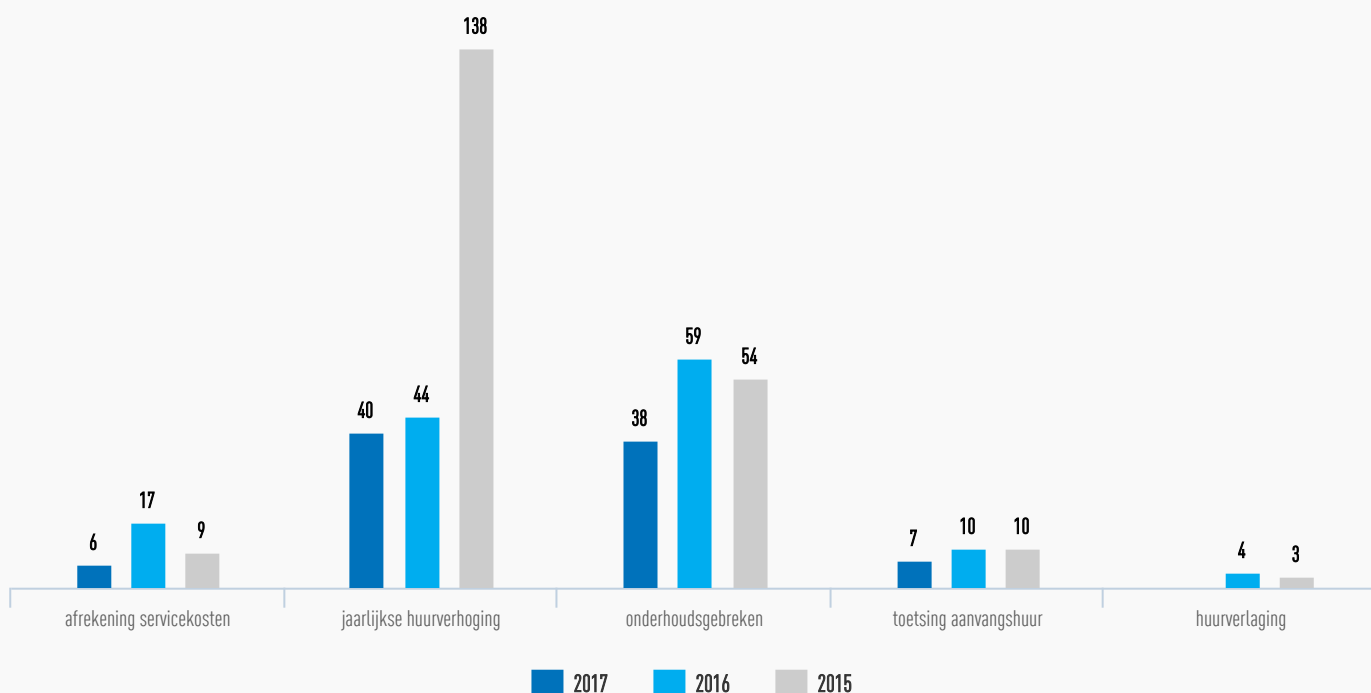
In 2017 ontving Woonstad Rotterdam 903 klachten van klanten (2016: 811). Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de afhandeling van een melding, het gevoerde beleid, medewerkers of derden. Samen met de klant zoeken we een oplossing voor de klacht. De top-3 klachten is:

- afhandeling van reparaties en onderhoud (31%)
- klachten over derden (15%)
- klachten over medewerkers (15%)

Klachten voorgelegd aan de Huurcommissie

Als Woonstad Rotterdam en de klant er onderling niet uitkomen, dan kan de Huurcommissie worden ingeschakeld. De Huurcommissie is een onafhankelijke, landelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurders en verhuurders in de sociale huursector. Geschillen gaan vooral over de huur, het onderhoud of servicekosten. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend.

Huurcommissie



Het aantal ingediende verzoekschriften bij de Huurcommissie neemt de afgelopen jaren flink af, in 2017 met 32% ten opzichte van vorig jaar. Dit komt vooral doordat huurders steeds minder klachten voorleggen over de jaarlijkse huurverhoging. De uitgebreide informatie van Woonstad over deze huurverhoging en wanneer het zin heeft bezwaar te maken, draagt bij aan de daling.

Geschillenadviescommissie

Klanten van Woonstad Rotterdam kunnen met geschillen ook terecht bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie (GAC), een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van negen woningcorporaties in de regio Rotterdam. Anders dan de Huurcommissie behandelt de GAC ook geschillen van huurders in de vrije sector. Een uitspraak van de geschillenadviescommissie is niet bindend.

Gelet op de omvang van onze corporatie zijn er in 2017, net als in voorgaande jaren, relatief weinig geschillen ingediend (49). De meest voorkomende geschillen gaan over technische gebreken zoals schimmel en zwam en over de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken. Het aantal ingediende geschillen is met ruim een kwart gedaald ten opzichte van 2016. Huurders lijken met hun klacht steeds beter het juiste loket te vinden. Relatief gezien zijn er in 2017 meer behandelde geschillen gegrond verklaard dan vorig jaar (55% ten opzichte van 41% in 2016). Een derde van de geschillen is in 2017 opgelost voordat het tot een hoorzitting kwam.

VvE-beheer

Bijna 16.000 huurders van Woonstad Rotterdam wonen in een appartement dat deel uitmaakt van een VvE (Vereniging van Eigenaren). Van een groot aantal appartementencomplexen is Woonstad Rotterdam de grootste eigenaar. Vanwege dit grote belang hebben we het professionele beheer van 558 VvE's ondergebracht bij de eigen afdeling VvE Beheer.

VvE-beheer levert VvE's financiële, administratieve en technische dienstverlening. Dat kan bijvoorbeeld zijn het beheren van de ledenadministratie, de financiële administratie, het behandelen van verzekeringszaken, het opstellen van meerjarenonderhoudsbegrotingen en het voorbereiden en bijwonen van de algemene ledenvergadering (ALV). Daarnaast ondersteunt de afdeling besturen van VvE's bij de benodigde professionalisering. In 2017 had de afdeling 1.259 bankrekeningen in beheer, werden 600 verzekeringsclaims afgewikkeld, 26.108 facturen verwerkt en 7.425 individuele eigenaren bediend.

BESTUURSVERSLAG

VASTGOED EN WIJKEN

Woonstad Rotterdam investeerde in 2017 weer fors in de kwaliteit van de woningvoorraad. Goed onderhouden woningen dragen bij aan leefbare wijken en tevreden klanten. Evenals in 2016 waren de uitgaven aan planmatig onderhoud fors. In energetische maatregelen is ook in 2017 flink geïnvesteerd. Deze dragen bij aan een beter milieu, de beheersing van totale woonlasten van klanten, het wooncomfort en een gezonde waardeontwikkeling van de woningvoorraad.



PORTEFEUILLEMANAGEMENT

Samenstelling van de portefeuille

In 2017 hadden we 60.906 verhuureenheden in beheer, waarvan 55.290 in eigendom. Van het totale aantal huurwoningen heeft 94% een sociale huur (47.837 woningen).

| | |
|--|---------------|
| Eenheden in beheer en eigendom | 2017 |
| <hr/> | |
| Zelfstandige huurwoningen: | |
| Sociaal en sociaal plus | 43.487 |
| VSH (geliberaliseerd) | 2.903 |
| Onzelfstandige huurwoningen (student): | |
| Sociaal en sociaal plus | 4.350 |
| VSH (geliberaliseerd) | 3 |
| Bedrijfsruimten, winkels: | 1.665 |
| Parkeerplaatsen | 2882 |
| MVE woningen, MGE woningen & Fair Value woningen | 5.607 |
| totaal aantal vhe's in beheer | 60.907 |
| <hr/> | |

Vernieuwing van de portefeuille

Woonstad Rotterdam heeft de ambitie om jaarlijks minimaal 1,5% van de woningvoorraad te vernieuwen. In het verslagjaar zijn 1.055 woningen opgeleverd. Ook begon Woonstad Rotterdam in 2017 met de bouw van 826 woningen, waarvan er 393 nog in hetzelfde jaar zijn opgeleverd. De projecten lopen uiteen van grootscheepse renovatie en transformatie tot nieuwbouw, en van sociale (DAEB) tot markt woningen (niet-DAEB, vrijesectorhuur en koop).

Projecten waarvan de bouw startte in 2017

| | adres | wijk | aantal | huur/koop | categorie | type |
|---|---|-------------------------|------------|-----------------------|-----------|---------------|
| Kleinrijk fase 2 | Abtsweg | Overschie | 64 | 40 koop en 24 huur | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Putsebocht | Putsebocht, Egelantierstraat | Feijenoord/ Bloemhof | 50 | huur | DAEB | nieuwbouw |
| Paradijshof | Paradijslaan, Kerkhoflaan, Rusthofstraat | Nieuw Crooswijk | 44 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Staringbuurt fase 4 | Vosmaerstraat, Nicolaas Beetstraat, Multatulistraat | Delfshaven | 80 | huur | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Jaffa fase 2 Blok A koop | Catharinastraat | Kralingen West | 12 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| funderingsherstel cluster 1 Krallingen | Jaffa, Jaffadwarsstraat, Libanonweg | Kralingen West | 83 | huur | DAEB | renovatie |
| funderingsherstel cluster 0 Oude Noorden | Hoyledestraat, Blommersdijkselaan | Oude Noorden | 15 | huur | DAEB | renovatie |
| Schutterskwartier 1A | Excerciestraat, Schuttersweg | Nieuw Crooswijk | 9 | huur | DAEB | transformatie |
| ERA flat fase 2 Kelloggplaats | Kelloggplaats | Ommoord | 175 | huur | DAEB | renovatie |
| Middelharnis 21-49 fase 4 | Middelharnisstraat | Pendrecht | 57 | huur | DAEB | transformatie |
| Sterflats fase 2 Husleystraat | Husleystraat | Lage Land | 156 | huur | DAEB | renovatie |
| Skaeve Huse | Soesterbergstraat 20-42 | Schiebroek | 12 | huur | DAEB | nieuwbouw |
| Struisenburgdwarsstraat | Struisenburgdwarsstraat 53-76 | Kralingen Crooswijk | 25 | huur | DAEB | transformatie |
| 's-Gravendijkwal 8 | s-Gravendijkwal 8 | Oude Westen | 12 | huur | DAEB | transformatie |
| Bajonetstraat blok 4 | Bajonetstraat | Oude Westen | 32 | huur | niet-DAEB | transformatie |
| totaal | | | 826 | | | |

Projecten opgeleverd in 2017

| | adres | wijk | aantal | huur/koop | categorie | type |
|------------------------------------|---|---------------------------|--------------|-----------|-----------|---------------|
| Palestinastraat | Palestinastraat | Kralingen West | 12 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Hof aan de Hef | Prins Hendrikkade, Tulpstraat, Van der Takstraat, Burg. Hoffmanplein | Noordereiland | 36 | combi | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Oude Binnenweg/Blok Timmer | Oude Binnenweg 106-120 | Cool | 70 | huur | combi | transformatie |
| Kaapvaarder (Stad & Lande) | Brede Hilledijk, Atjehstraat | Katendrecht | 32 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Kleinrijk fase 1-3 koop | Abtsweg | Overschie | 18 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Kleinrijk fase 1-3 huur | Abtsweg | Overschie | 10 | huur | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Jaffa fase 2 blok C | Fuikstraat | Kralingen West | 26 | koop | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Jaffa fase 2 blok A huur | Catharinastraat | Kralingen West | 20 | huur | niet-DAEB | nieuwbouw |
| Sterflats F1 Viervant | Viervantstraat | Lage Land | 156 | huur | DAEB | Renovatie |
| ERA flat F1 Hammerskjoldplaats | Hammerskjoldplaats | Ommoord | 175 | huur | DAEB | Renovatie |
| Middelharnisstraat 22-50 fase 3 | Middelharnisstraat | Pendrecht | 57 | huur | DAEB | transformatie |
| Malieklos | Putsestraat (even zijde)/ Slaghekbuur | Feijenoord/ Hillesluis | 33 | huur | DAEB | renovatie |
| Sterflats F2 Husleystraat | Husleystraat | Lage Land | 156 | huur | DAEB | renovatie |
| Skaeve Huse | Soesterbergstraat 20-42 | Schiebroek | 12 | huur | DAEB | nieuwbouw |
| Putsebocht | Putsebocht, Egelantierstraat | Feijenoord/ Bloemhof | 50 | huur | DAEB | nieuwbouw |
| Eendrachtstraat 155-161 | Eendrachtstraat | Cool | 9 | huur | niet-DAEB | transformatie |
| ERA flat F2 Kelloggplaats | Kelloggplaats | Ommoord | 175 | huur | DAEB | renovatie |
| Oude Binnenweg 109-111 | Oude Binnenweg | Cool | 8 | huur | niet-DAEB | transformatie |
| totaal | | | 1.055 | | | |

Enkele in het oog springende projecten**Oude Binnenweg**

In 2016 startte Woonstad Rotterdam met de herontwikkeling van twee negentiende-eeuwse panden aan de Oude Binnenweg 109 en 111. Beide panden zijn in 2017 opgeleverd. Uitgangspunt tijdens de herontwikkeling was het behouden van het oorspronkelijke karakter en dat waar mogelijk terug te brengen. Eén van die ontbrekende karakteristieke elementen betrof negen gootklossen (ondersteuning van een dakgoot). Deze zijn gereproduceerd door middel van 3D-printing.

Hof aan de Hef

Het nieuwbouwproject Hof aan de Hef in historische stijl op het Noordereiland in Rotterdam is opgeleverd in het eerste kwartaal van 2017. In het nieuwe woonblok zijn 37 stadswoningen en

10 appartementen gebouwd. Deze vervingen het negentiende-eeuwse woonblok 'Ons Blok' dat eind 2014 hiervoor is gesloopt.

Melissantstraat en Middelharnisstraat

Opvallend aan de grondige renovatie van vier woongebouwen in de Melissantstraat en de Middelharnisstraat is de glaskunst van Kamiel Verschuren in de zijgevels. Woonstad Rotterdam renoveerde de gevels met respect voor de sterke wederopbouwuitstraling. In de flats is meer ruimte gecreëerd en de woningen zijn energetisch, technisch en qua comfort verbeterd om de komende dertig jaar mee te kunnen. De twee flats in de Melissantstraat zijn in voorgaande jaren opgeleverd en in 2017 is het eerste complex in de Middelharnisstraat opgeleverd. De renovatie van het vierde en laatste gebouw in de deze straat wordt naar verwachting in 2018 afgerond. In totaal levert Woonstad Rotterdam hiermee 228 sociale huurwoningen op.

50 energiezuinige nieuwbouwwoningen opgeleverd aan de Putsebocht

Aan de Putsebocht op Rotterdam-Zuid bouwde Woonstad Rotterdam in 2017 vijftig nieuwe gezinswoningen in de sociale huur met in totaal 678 zonnepanelen op de daken. De woningen zijn eind 2017 opgeleverd en aangesloten op het warmtenet van Rotterdam.

Skaeve Huse

Aan de Soesterbergstraat in Overschie zijn in juni 2017 twaalf Skaeve Huse opgeleverd. Deze huizen zijn bedoeld om veroorzakers van extreme woonoverlast in een omgeving met minimum aan prikkels weer hun draai te laten vinden. Bij de elf huizen voor bewoners staat een begeleidersunit die in het eerste jaar 24 uur per dag en zeven dagen per week bezet is. Aanvankelijk riepen de plannen voor Skaeve Huse veel weerstand op bij omwonenden, maar de vrees voor overlast bleek ongegrond.

Funderingsherstel

Uit onderzoek van Woonstad Rotterdam blijkt dat de komende tien jaar bij ten minste 2.200 woningen funderingsherstel nodig is. De helft van deze woningen heeft binnen vijf jaar herstel nodig. Funderingsherstel heeft grote gevolgen voor bewoners: overlast, een gedwongen tijdelijke verhuizing of een verplichte investering door woningeigenaren. Bouwtechnisch en financieel een complexe opgave die tegelijk ook een forse investering vraagt in het betrekken van bewoners.

In 2017 is gestart met het funderingsherstel van tien complexen, verspreid over Rotterdam. Vijf van deze projecten, onder andere in de wijken Cool, Middelland en het Oude Noorden, zijn in 2017 opgeleverd. Geslaagde voorbeelden van funderingsherstel zijn de aanpak van Woongebouw Timmer en verschillende woningen aan de Bloklandstraat.

Het gebouw Timmer is een beeldbepalend pand aan de Oude Binnenweg dat jarenlang gestut werd met een stalen frame vanwege funderingsproblematiek. In 2017 is het hele gebouw grootschalig aangepakt. Het funderingsherstel is gestart midden in de drukke winkelstraat, terwijl een aantal ondernemers in het pand hun zaak draaiende konden houden. Het project is in 2017 succesvol afgerond en daarmee zijn er tevens 64 studio's voor studenten gerealiseerd.

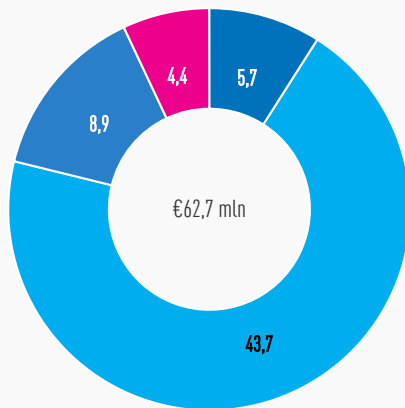
Woonstad Rotterdam is in 2017 een samenwerking aangegaan met onder andere de gemeente Rotterdam om nieuwe monitoringsmethodieken te onderzoeken. In 2018 worden onder andere de mogelijkheden onderzocht voor monitoring via satellieten, het volgen van grondwaterpeilen en hightech sensoren die de staat van panden realtime meten.

ONDERHOUD

De kerntaak van Woonstad Rotterdam is: zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen. Vanuit die zorg hebben we ook in 2017 weer fors ingezet op het onderhoudsprogramma. Goed onderhouden woningen zonder onverwachte gebreken dragen in belangrijke mate bij aan de tevredenheid van onze klanten en aan de leefbaarheid van wijken en buurten. Daarom is Woonstad Rotterdam de laatste jaren aanzienlijk meer geld gaan besteden aan planmatig onderhoud.

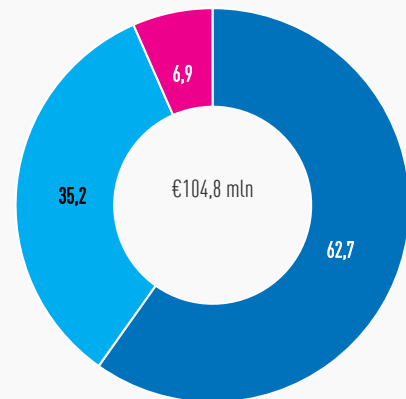
De kwaliteit van onze woningen monitoren we met conditiemetingen. Door het gebruik van objectieve en vergelijkbare normen en kaders kan het onderhoud nog sneller worden uitgevoerd. We onderscheiden planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud. Per verhuureenheid besteedde Woonstad Rotterdam in 2017 gemiddeld € 622 aan niet-planmatig onderhoud en € 1.026 aan planmatig onderhoud.

Kosten planmatig onderhoud



- conditiemeting onafhankelijk (1)
- conditiemeting afhankelijk (2)
- contractonderhoud (3)
- energetisch (4)

Onderhoudskosten totaal

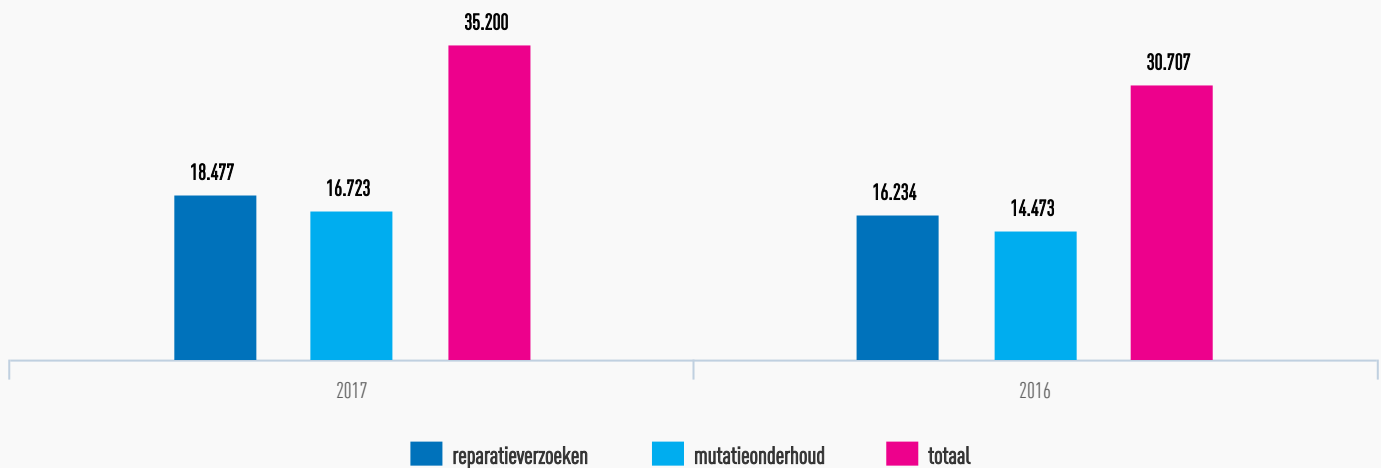


- planmatig onderhoud
- niet-planmatig onderhoud
- markttechnische ingrepen (1)

1 markttechnisch onderhoud (zoals funderingen, zwam, asbest)

Planmatig onderhoud

- 1 vervangen van cv-installaties, liften en installaties voor glasbewassing en mechanische luchtinstallaties
- 2 onderhoud aan casco, schil en algemene ruimten
- 3 onderhoud aan cv-installaties, liften, glasbewassing, groenonderhoud en vervanging van lampen
- 4 maatregelen die gericht zijn op het verbeteren van het energielabel, zoals het vervangen van gloeilampen door energiezuinige led-verlichting

Kosten niet-planmatig onderhoud (x 1000 €)**Niet-planmatig onderhoud**

Niet-planmatig onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

Reparatieverzoeken

Een reparatieverzoek is het op verzoek van de klant verhelpen van een klein gebrek aan de woning of bedrijfsruimte dat het gebruik verstoort. Dit proces begint altijd met een verzoek van een klant. In 2017 daalde het aantal reparatieverzoeken met 16% tot 178.393: de extra investeringen in het voorkomen van gebreken met extra planmatig onderhoud lijken resultaat te hebben. Het dagelijkse onderhoud van de woningvoorraad is ondergebracht bij vijf contractaannemers. In 2017 is gemiddeld per verhuureenheid een bedrag van € 309 besteed aan de afhandeling van reparatieverzoeken.

Mutatieonderhoud

Met mutatieonderhoud brengen we de kwaliteit van leegkomende woningen of bedrijfsruimten op een vastgestelde basisnorm om vervolgens weer te kunnen verhuren. Vaak betreft het de vervanging van badkamers, keukens, toiletten en installaties. In 2017 is bij 3.848 woningen en bedrijfsruimten mutatieonderhoud uitgevoerd, waarmee een bedrag was gemoeid van gemiddeld € 2.433 per mutatie.

DUURZAAMHEID

Investeren in energetische maatregelen, gedrag bewoners en medewerkers

Woonstad Rotterdam beheert ongeveer 60.000 eenheden. Met dat grote aantal woningen kunnen we in Rotterdam het verschil maken in de energietransitie.

In juni 2017 tekende Woonstad Rotterdam samen met 10 andere partijen een statement dat stelt dat Rotterdam in 2050 aardgasvrij moet zijn. Wij hebben zelf de ambitie geformuleerd om al tien jaar eerder een totaal gasloze vastgoedvoorraad te hebben, onder voorwaarde dat de

verhuurdersheffing hiervoor kan worden ingezet. We liggen voor op de doelstellingen uit het Energieakkoord om in 2012 gemiddeld een Energie-Index van 1,4 te realiseren. Naast de klimaatwinst die hiermee wordt geboekt, draagt deze ambitie bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor huurders, een hoger wooncomfort en een gunstige waardeontwikkeling van de vastgoedvoorraad.

Eind 2016 noteerde Woonstad Rotterdam een Energie-Index (EI) van 1,61. Met 90% groene energielabels (EI <2,10) zijn we koploper onder de grootstedelijke corporaties. Een omvangrijk pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat we eind 2017 een EI van 1,52 realiseerden. Hiermee liggen we voor op de eigen prognose van 1,65. Enkele projecten die hieraan bijdragen staan hierna.

Gebiedsgerichte aanpak

In 2017 werkte Woonstad samen met de gemeente Rotterdam en andere stakeholders aan een gebiedsgerichte benadering voor de energietransitie, met focus op de wijken Prinsenland/Lage Land, Ommoord en Pendrecht. Woonstad Rotterdam beoordeelt op basis van warmtekaarten de potentie van complexen en gebieden voor aansluiting op het Rotterdamse Warmtenet.

Op 30 november 2017 tekenden Woonstad Rotterdam, Nuon en de gemeente Rotterdam een convenant om in een gebiedsgerichte aanpak ongeveer 600 woningen in Pendrecht aan te sluiten op het Rotterdamse warmtenet. Alle betrokken partijen streven ernaar om ook andere vastgoedeigenaren in hun aanpak mee te nemen.

Ongeveer 8.000 woningen van Woonstad Rotterdam hebben geen gasaansluiting meer (ongeveer 15 procent van de woningvoorraad) en zijn bijvoorbeeld aangesloten op het warmtenet. Alle nieuwbouw- of transformatieprojecten waarover na 1 februari 2018 een besluit wordt genomen, worden gasloos.

Zonnepanelen

In 2017 plaatste Woonstad Rotterdam 1380 zonnepanelen op 250 woningen. Het totaal aantal woningen met zonnepanelen ligt inmiddels op 2.000. De energie die deze woningen (met 13.000 m² aan zonnepanelen) samen opwekken staat ongeveer gelijk aan het vermogen van een gemiddelde Nederlandse windmolen (1 megawatt).

Renovaties verhogen duurzaamheid en comfort

Woonstad Rotterdam zet jaarlijks stappen om het aantal woningen met een rood label (E, F, G of EI groter dan 2,1) te verlagen. In 2017 is het aantal rode energielabels verder afgenomen tot ca. 5.300 (10% van de woningvoorraad). Daarmee liggen we op koers om de doelstelling voor 2022 te behalen, waarbij maximaal 5% van de woningvoorraad een rood energielabel heeft. Deze woningen worden gesloopt of getransformeerd.

Energiecoaches

Woonstad Rotterdam startte in 2016 een gedragscampagne om bewoners en klanten bewust te maken van hun energieverbruik. In samenwerking met het Rotterdams Milieucentrum zijn

bewoners opgeleid tot energiecoach. Energiecoaches geven voorlichting aan andere bewoners hoe zij energie kunnen besparen. Begin 2017 ontvingen de eerste energiecoaches hun certificaat. In 2017 is de pool van energiecoaches verder uitgebreid.

Led-verlichting

In 2016 was meer dan de helft van de complexen al uitgerust met led-verlichting in algemene ruimten. In 2017 rondde Woonstad Rotterdam de tweede grote fase van het led-programma af. In twee jaar tijd bracht Woonstad Rotterdam ruim 42.000 led-armaturen aan. De collectieve energielasten voor huurders verlaagden hiermee.

Grootschalig onderhoud en verduurzaming bestaande woningen

Woonstad Rotterdam zet al enige jaren fors in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Geslaagde voorbeelden van in 2017 opgeleverde gerenoveerde woningen zijn de Sterflat Husley en de ERA-flats Hammarskjöld en Kellogg. Het onderhoud werd uitgevoerd in goed overleg met de bewoners. De werkzaamheden zorgden voor een energielabelstijging van E of F naar A, onder andere door de aansluiting op het warmtenet en betere isolering van gevels, daken en plafonds. Bewoners beleven hierdoor meer wooncomfort, terwijl de huurprijs voor hen gelijk blijft.

Duurzame bedrijfsvoering

De bedrijfsvoering van Woonstad Rotterdam is tevens onderdeel van het duurzaamheidsbeleid. Zo worden de kantoren van Woonstad Rotterdam voor 75% verlicht met led-verlichting en wordt afval gescheiden ingezameld. Op de daken van alle kantoren van Woonstad Rotterdam liggen in totaal ongeveer 400 zonnepanelen.

LEEFBARE WIJKEN

Meedoen en invloed

De participatiesamenleving doet een nadrukkelijk beroep op de eigen kracht van mensen en hun netwerken: zelfredzaamheid. Daarom faciliteren we initiatieven van bewoners die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.

Echter, niet iedereen kan even goed meekomen in de hedendaagse samenleving. Door goed te luisteren naar en in te spelen op de wensen en behoeften van kwetsbare bewoners, kan deze groep zich beter redden in de maatschappij.

Leefbaarheid

Bij het vergroten van de leefbaarheid werkt Woonstad Rotterdam samen met partners in de wijk. Juist door het bundelen van krachten worden resultaten bereikt. We zoeken actief naar nieuwe partnerschappen met partijen als Zorg en Welzijn, onderwijs, ondernemers en politie.

Sociaal Signaal

Een goed voorbeeld van een innovatieve samenwerking is het project Sociaal Signaal. Een deel van onze bewoners is kwetsbaar. Tijdige signalering van sociale problemen is belangrijk, zodat escalatie kan worden voorkomen. Daarom zijn we met een van onze aannemers een pilot gestart, waarbij aannemers aan Woonstad Rotterdam een signaal geven als ze bij onderhoudswerkzaamheden een situatie hebben aangetroffen die vermeend kwetsbaar is. Hierbij houden we rekening met de privacywetgeving. Aannemers worden getraind in het signaleren van eenzaamheid, dementie, alcoholisme, drugsgebruik en zorgmijding. Ook onze eigen medewerkers worden meer ingezet voor vroegsignalering.

Sociaal Beheer Label

Woonstad Rotterdam beschikt over een grote hoeveelheid data over leefbaarheid en sociaal beheer. Op basis van die data hebben wij het Sociaal Beheer Label ontwikkeld dat scores laat zien tussen de 1 (kleine beheeropgave) en 5 (grote beheeropgave) op de niveaus buurt en complex. De scores zijn gebaseerd op data over schoon, heel en veilig, overlast, financiële en sociale draagkracht van bewoners en leefbaarheid in het algemeen. Aan de hand van deze scores kunnen we beheer en budgetten gericht inzetten om de leefbaarheid te verbeteren.

Woonfraude en woonoverlast

Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, illegale bewoning of het bedrijfsmatig gebruiken van woningen, bijvoorbeeld voor het telen van hennep. In de aanpak komt het accent steeds meer te liggen op het voorkómen van woonfraude.

Bij woonoverlast is er sprake van burenruzie, geluidsoverlast, vandalisme, bedreiging of vervuiling. Vroegtijdige signalering en interventies van huismeesters en medewerkers Wijkbeheer kunnen voorkomen dat de overlast escaleert.

BESTUURSVERSLAG

ORGANISATIE EN KENGETALLEN

Bij Woonstad Rotterdam werken medewerkers vol overtuiging aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Digitaliseren van werkprocessen en moderniseren van de dienstverlening ondersteunen de medewerkers hierbij. Deze professionalisering draagt bij aan een efficiënte bedrijfsvoering en een betere dienstverlening.



ORGANISATIE

Meer focus op digitalisering en big data

Om de dienstverlening te verbeteren, heeft Woonstad Rotterdam in 2017 eerste stappen gezet op het gebied van digitalisering en big data. Voor de verschillende processen is een digitale stip op de horizon gezet. Deze zijn vertaald naar een *roadmap* met concrete activiteiten. Om het totale proces te versnellen, is een nieuwe afdeling opgezet die zich richt op digitale innovatie en transformatie.

Talentontwikkeling

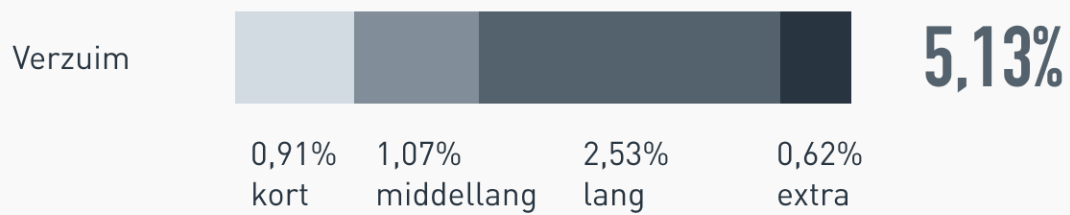
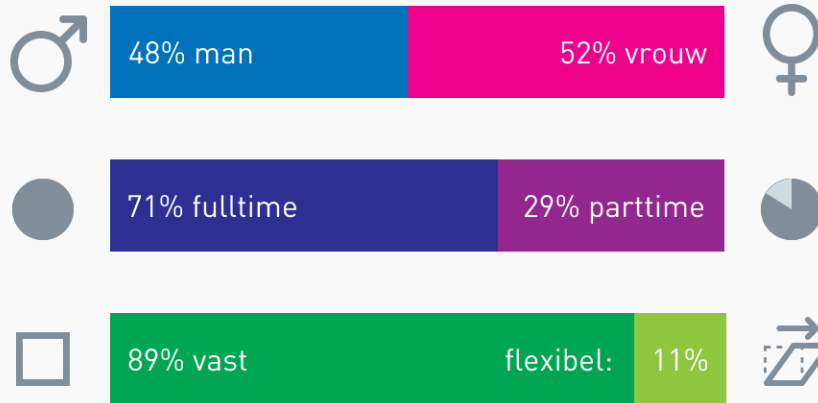
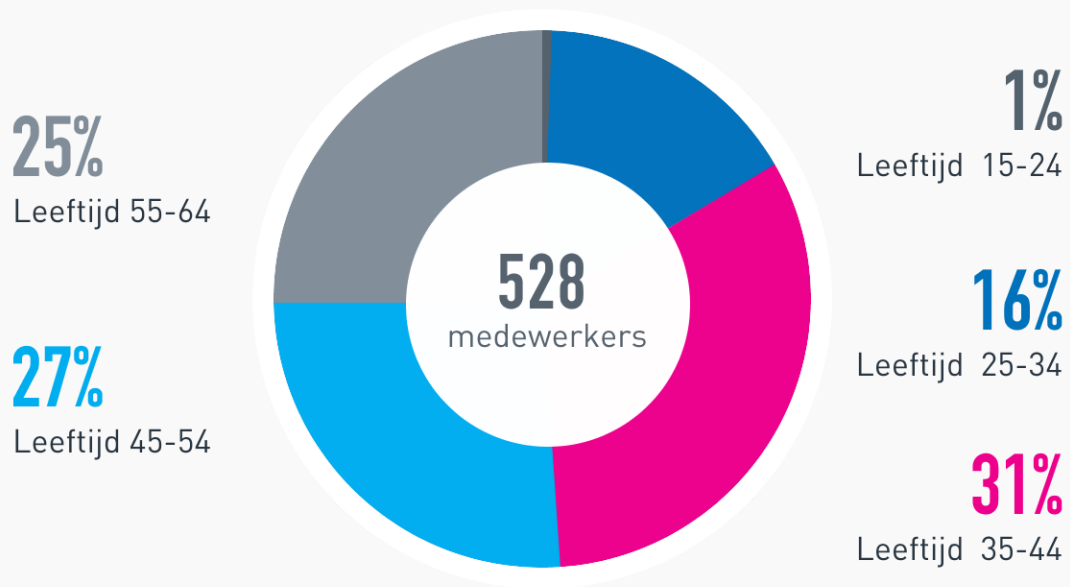
De versterkte focus op digitalisering vraagt specifieke (nieuwe) vaardigheden van medewerkers. Het werk verandert en de eisen die we aan onze medewerkers stellen, veranderen mee. We stimuleren medewerkers hun talenten te ontdekken en verder te ontwikkelen, onder andere met het programma Talentontwikkeling dat in 2017 startte. Ook van leidinggevenden vergt dit een andere aanpak. In 2018 gaat een traject van start dat leidinggevenden hierin ondersteunt.

Organisatieontwikkeling

In 2017 zijn onder andere een motivatieonderzoek, een onderzoek naar psychosociale werkdruk en een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd onder medewerkers van Woonstad Rotterdam. De belangrijkste conclusies uit deze onderzoeken zijn dat zij positief zijn als het gaat om autonomie, de regelmogelijkheden in het werk, de ontwikkelmogelijkheden, de werkinhoud en de steun van collega's. Aandachtspunt is de energiebalans van medewerkers tijdens het werk en het herstel na het werk. Vitaliteit blijft daarom de komende periode een speerpunt van Woonstad Rotterdam.

Formatie

Eind 2017 telt Woonstad Rotterdam 528 medewerkers (inclusief Stadswonen Rotterdam). Het aantal voltijds banen bedraagt 499. Ten opzichte van 2016 is dat een kleine toename.



Diversiteit

De inwoners van Rotterdam hebben uiteenlopende kenmerken. Woonstad Rotterdam streeft ernaar deze diversiteit ook tot uitdrukking te laten komen in de personele samenstelling in alle lagen van de organisatie. Voor wat betreft het aandeel vrouwelijke medewerkers lukt dit goed: ruim 50% van alle medewerkers is vrouw, 50% van de Raad van Bestuur en 33% van de Raad van Commissarissen. In 2017 is Woonstad Rotterdam aangesloten bij 010inclusief, een Rotterdams platform dat zich inzet tegen arbeidsdiscriminatie.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim is tussen 2015 en 2016 gedaald van 5,5% naar 4,73% en in 2017 gestegen tot 5,13%. Dit percentage is hoger dan de norm van 4,5% die Woonstad Rotterdam hanteert en is ook iets hoger dan het branchecijfer Verhuur en Zakelijke Dienstverlening. Het korte en middellange ziekteverzuim is met 0,49% respectievelijk 0,7% niet hoog. Het langdurige ziekteverzuim blijkt voor het grootste gedeelte niet werkgerelateerd te zijn.

Vanwege het gestegen ziekteverzuimpercentage en het risico op langdurige uitval, heeft Woonstad Rotterdam een casemanager Verzuim ingezet. Deze casemanager bepaalt rondom alle verzuimdossiers met de leidinggevenden hoe het werk op een verantwoorde wijze zo snel mogelijk hervat kan worden. Voor medewerkers is er een interventieprogramma van diverse weerbaarheidstrainingen om bewustwording te creëren en signalen beter te leren herkennen. Ook voor leidinggevenden worden trainingen georganiseerd om signalen eerder te herkennen en bespreekbaar te maken.

KENGETALLEN

| Kengetallen | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| gegevens vastgoedbezit | | | | | | |
| huurwoningen totaal | 46.353 | 46.426 | 46.028 | 44.282 | 44.646 | 45.386 |
| onzelfstandige overige eenheden | 4.353 | 4.366 | 4.719 | 803 | 841 | 698 |
| garages | 2.882 | 1.897 | 1.641 | 701 | 644 | 97 |
| bedrijfsruimten/winkels/overig | 1.665 | 1.579 | 1.498 | 1.306 | 1.339 | 1.375 |
| aantal VOV woningen voorraad teruggekocht | 37 | 61 | 78 | 106 | 218 | 204 |
| totaal vhe's in eigendom | 55.290 | 54.329 | 53.964 | 47.198 | 47.688 | 47.760 |
| aantal VOV woningen | 5.617 | 5.976 | 6.215 | 6.422 | 6.528 | 6.489 |
| totaal vhe's in beheer | 60.907 | 60.305 | 60.179 | 53.620 | 54.216 | 54.249 |
| verhuring van woningen (%) | | | | | | |
| mutatiegraad ^[*] | 10,2 | 10,2 | 11,1 | 8,76 | 9,6 | 9,3 |
| huurachterstand totaal | 2,2 | 3,8 | 4,1 | 3,9 | 3,5 | 3,3 |

| Kengetallen | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
| huurderving | 1,7 | 2,1 | 2,6 | 2,9 | 3,1 | 2 |

kengetallen WSW

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| Interest Coverage Ratio | 2,2 | 1,7 | 1,8 | 1,5 | 1,4 | |
| Debt Service Coverage Ratio | 1,6 | 1,3 | 1,3 | 1,1 | 1,1 | |
| Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde) | 29% | 26% | 28% | 25% | 31% | 32% |
| Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde) | 59% | 64% | 62% | 65% | 65% | 64% |
| dekkingsratio | 28% | 26% | 0% | 0,0 | 0,0 | 24,1 |

continuïteit (%)

| | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|
| solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat) | 55,7 | 50,2 | 45,8 | 0,5 | 50,1 | 50 |
| gemiddelde rentevoet in % | 3,4 | 3,6 | 3,8 | 4,4 | 4,4 | 4,6 |
| direct rendement | 3,5 | 3,6 | 3,5 | 4,7 | 4,1 | 3,8 |
| indirect rendement | 20,4 | 8,5 | 0,4 | 1,7 | 0,4 | -3,9 |
| totaal rendement | 23,8 | 12,1 | 3,9 | 6,3 | 4,5 | -0,2 |
| marktwaarde verhuurde staat / WOZ waarde | 85,8 | 72,6 | 69,5 | 67,7 | 64,1 | 60,5 |
| huuropbrengsten / WOZ waarde | 6,4 | 5,6 | 5,5 | 5,3 | 5,0 | 4,5 |
| totale vreemd vermogen / WOZ waarde | 25,7 | 43,8 | 47,3 | 44,1 | 36,6 | 34,4 |

Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| eigen vermogen (o.b.v. marktwaarde) | 3.356.013 | 2.430.518 | 2.080.699 | 2.032.164 | 1.929.064 | 1.919.910 |
| leningenportefeuille | 1.464.494 | 1.452.686 | 1.458.329 | 1.232.199 | 1.259.865 | 1.229.499 |
| totale opbrengsten | 363.090 | 353.834 | 339.373 | 304.426 | 294.748 | 295.734 |
| rentelasten | 54.396 | 57.166 | 58.667 | 60.419 | 59.296 | 59.978 |
| onderhoudsuitgaven | 104.776 | 104.409 | 89.399 | 67.669 | 54.969 | 53359 |
| leefbaarheid | 4.543 | 5.614 | 6.826 | 6.983 | | |
| overige bedrijfslasten | 53.048 | 61.345 | 58.928 | 64.434 | | |
| aantal fte ultimo boekjaar | 499 | 493 | 498 | 466 | 479 | 520 |
| Aedes Benchmark | - | 743 | 776 | 881 | 874 | |

* Dit betreft alle woningen, sociaal en VSH, zelfstandig en onzelfstandig.

BESTUURSVERSLAG VERSLAGEN

Hier staan de verslagen van de Raad van Commissarissen, de Ondernemingsraad, de Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam en de Stichting Huurdersbelang Stadswonen.



RAAD VAN COMMISSARISSEN

Voorwoord

De Raad van Commissarissen is vanuit haar drie rollen (toezichthouder, klankbord en werkgever) intensief betrokken geweest bij de werkzaamheden van Woonstad Rotterdam.

Met genoegen heeft de raad gezien hoe op talrijke locaties wordt gewerkt aan een toekomstbestendige, duurzame portefeuille. In gesprekken met bewoners en uit wijkbezoeken blijkt hoe een goede samenwerking leidt tot het vergroten van de leefbaarheid in wijken en tot een verbeterd oordeel over de dienstverlening van Woonstad Rotterdam. Zaken om trots op te zijn.

De raad is blij met het behaalde financiële resultaat in 2017. De operationele kasstroom die daarvan het gevolg is, wordt gebruikt voor de realisatie van de hiervoor genoemde werkzaamheden en voor het beperken van de woonlasten van onze huurders.

In het afgelopen jaar heeft Woonstad Rotterdam de nieuwe ondernemingsstrategie vastgesteld. Het resultaat van een mooi proces, waarbij huurders en overige stakeholders, medewerkers, management en bestuur gezamenlijk de lijnen naar de toekomst hebben uitgezet. Een goede en goed uitgewerkte visie die een uitstekende basis legt onder het werk in de komende jaren.

Over besturen en toezicht houden

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur (RvB) van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen. Gevraagd en ongevraagd adviseert de RvC het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de raad de accountant opdracht voor het controleren van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die Woonstad Rotterdam elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie, governancecode

De Raad van Commissarissen handelt op basis van bevoegdheden conform de statuten en hanteert een werkwijze die in het reglement Raad van Commissarissen is beschreven. Hierin is opgenomen dat de raad met twee separate commissies werkt: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie, voor beide commissies is een reglement opgesteld. Deze commissies adviseren 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 RvC onverlet.

De Raad van Commissarissen 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 het bestuur en de Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
- principe 2 – bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
- principe 3 – bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak
- principe 4 – bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen
- principe 5 – bestuur en Raad van Commissarissen beheersen de risico's, verbonden aan hun activiteiten

Met betrekking tot besturen en toezicht houden heeft de raad diverse aspecten uitgewerkt in documenten die terug te vinden zijn op de website van Woonstad Rotterdam, zoals de toezichtvisie, het toezichtkader en het overlegkader met stakeholders. De raad houdt zich aan de principes en uitwerking; daar waar dat niet gebeurt, wordt dit uitgelegd in dit jaarverslag.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad van Commissarissen 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 2016 en de plannen voor 2017. Daarnaast is er veel gesproken over diverse stukken met betrekking tot de Woningwet: het scheidingsvoorstel en het (bod) prestatieafspraken. Ook heeft de governance veel aandacht gekregen, o.a. de gewijzigde statuten van de deelnemingen. Ten slotte zijn de stukken omtrent de ondernemingsstrategie goedgekeurd.

Verslag vanuit de 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 en de Raad van Commissarissen maakt van deze mogelijkheid gebruik: beide bestuurders hebben een aanstelling voor onbepaalde tijd.

Honorering

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. Deze regeling geeft de Raad van Commissarissen geen eigen beleidsruimte om een passende beloning te geven. De honorering bij een zeer grote corporatie, zoals Woonstad Rotterdam die opereert in een van de grootste en meest gecompliceerde gemeenten van Nederland, is te laag vergeleken met veel kleinere corporaties

die in een eenvoudiger werkveld opereren. Dat is bij de opvulling van toekomstige vacatures een serieus risico: kunnen de juiste mensen worden aangetrokken?

Functioneren

De Remuneratiecommissie heeft in april 2017 drie gesprekken gevoerd met de Raad van Bestuur over het functioneren, zowel in een 1-op-1 gesprek als gezamenlijk.

Gespreksonderwerpen waren: Executive agenda's 2016 en 2017, persoonlijke ambities, politiek krachtenveld, innovatie en verbinding met de organisatie. Tijdens deze gesprekken is ook over de bezoldiging van de RvB gesproken. Het oordeel van de Raad van Commissarissen over de Raad van Bestuur is positief.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

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

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De raad vult haar rol als klankbord voor het bestuur in langs een aantal lijnen. Allereerst door voorafgaand aan de reguliere vergadering tijd te nemen om met bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's. In 2017 waren dat de ondernemingsstrategie, doorstroming, wonen en zorg, betalingsachterstanden (incasso nieuwe stijl) en Next Generation Woonwijken (RNE). In een afzonderlijke strategiebijeenkomst heeft de raad extra aandacht besteed aan innovatie en digitale transformatie. Een hele dag heeft de Raad van Commissarissen investeringsprojecten bezocht en bij die gelegenheid werd expliciet aandacht besteed aan funderingsherstel, gebiedsontwikkeling en energietransitie.

Een tweede lijn betreft het overleg met de Auditcommissie. De agenda en het karakter van dat overleg bieden de commissarissen ruim gelegenheid om een klankbord voor bestuurder en management te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissie. Het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de bestuursvoorzitter en het overleg tussen de voorzitter van de Auditcommissie en het bestuurslid ten slotte, laten zich ook als zodanig kwalificeren.

Samenstelling en functioneren

In 2017 bestond de Raad van Commissarissen uit zes leden, er was geen sprake van herbenoemingen of van vacatures.

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 en secretaris van de Mandeville Stichting. Hij is

toegetreten tot het comité Onafhankelijkheidsdag Nederland en 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 & Ruimte.

De heer Heerkens is per 1 januari 2013 benoemd. Hij is lid van de Auditcommissie. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2021.

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

Voorheen onder meer wethouder Ruimtelijke Ordening & Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht en lid van de VROM-raad. Is zelfstandig adviseur en onderzoeker (Rijckenberg Advies Stedelijke Ontwikkeling) in combinatie met een aantal functies, zoals voorzitter van het Architectenregister. Mevrouw Rijckenberg is lid van de Raad van Commissarissen van Triodos Groenfonds en van de Raad van Toezicht stichting Waarborgfonds Kinderopvang/Ruimte voor Onderwijs & Kinderopvang. Zij was tot 1 juli 2017 voorzitter van Slagwerk Den Haag en is voorzitter van de stichting Trillende Lucht. Mevrouw Rijckenberg heeft ervaring met studentenhuisvesting 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. Haar tweede zittingsperiode loopt tot 6 februari 2020.

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

Zelfstandig boardroom consultant op het gebied van strategie, financiering, riskmanagement en governance, in het bijzonder in de financiële sector. Was van 2011 tot 2015 Chief Financial Officer van Robeco, tot 2008 vice chairman van NIBC en tot 2000 lid van de Raad van Bestuur van Fortis Bank Nederland. Hij is tevens commissaris bij ABN AMRO Group NV en Janssen de Jong Groep BV.

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

ing. F. Darkaoui (1974)

DGA van Zaken Expert BV, Rotterdam Investment BV, 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 werkt sinds 2007 bij de gemeente Den Haag, tot 2016 als stadsdeeldirecteur, aansluitend als manager bij het Projectmanagementbureau Den Haag en sinds december 2017 als afdelingsmanager Stedenbouw & Planologie. Voorheen bekleedde zij diverse functies binnen de publieke en semi-publieke sector op de beleidsterreinen Stedelijke Vernieuwing en Vastgoed. Mevrouw Schippers was juryvoorzitter van de Kartiniprijs 2015 en voormalig lid (en voorzitter) van de Raad van Toezicht Woningcorporatie Rijnhart Wonen.

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

Aandachtsgebieden en taakverdeling

In de navolgende overzichten staan de aandachtsgebieden en taakverdeling van de leden van de Raad van Commissarissen in 2017.

| Raad van Commissarissen | leiding | Remuneratiecommissie | Auditcommissie | Ondernemingsraad huurders |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------|---------------------------|
| Breeman | voorzitter | lid | | |
| Rijckenberg | | lid | | contact |
| Schippers | | voorzitter | | contact |
| Stegmann | plv. Voorzitter | | voorzitter | |
| Heerkens | | | lid | |
| Darkaoui | | | | contact |

| RvC aandachtsgebieden | Breeman | Schippers | Heerkens | Stegmann | Rijckenberg | Darkaoui |
|--|---------|-----------|----------|----------|-------------|----------|
| governance en openbaar bestuur | ++ | + | | + | ++ | |
| volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling | + | ++ | | | ++ | ++ |
| ontwikkeling, bouw en commercieel beheer | | + | ++ | | ++ | |
| financiën, bedrijfseconomie en treasury | + | | ++ | ++ | | + |
| juridische zaken, riskmanagement en compliance | ++ | | + | ++ | | |
| organisatieontwikkeling, HRM en ICT | + | ++ | + | + | + | ++ |

Commissies van de Raad van Commissarissen

Auditcommissie

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

De Auditcommissie heeft onder andere vergaderd over de jaarrekening en bijbehorende rapportage van Deloitte, de (meerjaren)begroting, diverse aspecten van de Woningwet, de frauderisicoanalyse, de accountantskeuze, funderingsrisico's, fiscale aangelegenheden, Verbijzonderde Interne Controle (VIC), het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst, de Aedes Benchmark, treasuryrapportages en herfinancieringsvraagstukken, het continuïteitsoordeel en de 4-maandelijks bestuursrapportages en interim rapportage van de externe accountant.

De Auditcommissie bestond uit de heren Stegmann (voorzitter) en Heerkens. In 2017 is de commissie vier keer bijeen geweest.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, het functioneren en honorering van de leden van de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur. De commissie heeft gesproken over het functioneren van het bestuur (o.a. eindverslag Executive agenda 2016) en de doelen voor 2017 (o.a. Executive agenda 2017) en de permanente educatie van de Raad van Bestuur. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie de externe zelfevaluatie voorbereid en geregistreerd en gesproken over het functioneren van de Raad van Commissarissen, alsmede de permanente educatie van 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 belangenverstremming. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de raadsleden zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

Met begeleiding van een extern deskundige heeft de RvC in april 2017 haar functioneren geëvalueerd. Tijdens deze evaluatie is aandacht besteed aan o.a. de wijze van vergaderen, de invulling van de drie rollen van de raad, de verdeling van aandachtsgebieden en de onderlinge samenwerking en die met het bestuur. Een aantal leerpunten is meegenomen naar het gesprek van de Remuneratiecommissie met het bestuur.

Governance Inspectie Autoriteit Woningcorporaties

In september 2017 voerde de Autoriteit Woningcorporaties (AW) een governance inspectie uit bij Woonstad Rotterdam. In het kader van deze inspectie was er een gesprek met een vertegenwoordiging van de RvC en beide bestuurders. De AW concludeert dat de governance van Woonstad Rotterdam op orde is en de *checks and balances* en *countervailing power* is gewaarborgd. De governance van Woonstad Rotterdam voldoet aan de criteria voor *good governance*. Uit het oogpunt van continuïteit adviseert de AW meer evenwicht in de RvC te brengen voor wat betreft de zittingstermijnen: relatief veel commissarissen zijn bezig met de tweede termijn. De RvC volgt dat advies op.

Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) schrijft 10 PE-punten in twee jaar voor, Woonstad Rotterdam streeft naar gemiddeld 10 PE-punten per jaar. Alle leden voldoen aan de norm van de VTW. Op 31 januari 2017 is met inschakeling van diverse extern deskundigen – mede ter voorbereiding van de ondernemingsstrategie – het Stadsdebat gehouden met als thema Wonen in de Slimme Stad. Slimme steden ('smart cities') zijn steden die succesvol innovatieve technologie inzetten om (economische) groei te verenigen met optimale veiligheid, mobiliteit, duurzaamheid en kwaliteit van leven. Deze collectieve activiteit is opgenomen met 3 PE.

| PE-punten | totaal 2017 | individueel 2017 | collectief 2017 | totaal 2016 |
|-------------|-------------|------------------|-----------------|-------------|
| Breeman | 8 | 5 | 3 | 15 |
| Rijckenberg | 10 | 7 | 3 | 36 |
| Schippers | 14 | 11 | 3 | 15 |
| Darkaoui | 63 | 63 | - | 42 |
| Heerkens | 9 | 6 | 3 | 8 |
| Stegmann | 58 | 58 | - | 82 |

Bezoldiging

De honorering van de commissarissen is, evenals die van de bestuurders, gemaximeerd in de Wet /Normering topinkomens (WNT) en afhankelijk van de grootte van de corporatie en de omvang van de gemeente waarin wordt gewerkt. De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de Beroepsregel Bezoldiging Commissarissen. Deze regeling van de VTW geeft voor 2017 als maxima € 18.100 voor een lid van de Raad van Commissarissen en € 27.150 voor de voorzitter. In 2015 heeft de RvC besloten om het eigen honorarium te begrenzen op 80% van dat maximum, te bereiken in drie jaar. Een dergelijke reductie acht de raad in het kader van maatschappelijk verantwoord handelen gepast. De honorering (excl. BTW) voor 2017 bedraagt voor een lid € 14.480 en voor de voorzitter € 21.720 (80% van het VTW maximum). In 2016 waren deze bedragen € 12.888 voor een lid en € 19.332 voor de voorzitter (72% van het VTW maximum).

Vergaderingen en overleg

Overleg met de Raad van Bestuur

In 2017 heeft de raad zes keer vergaderd met het bestuur: er waren vier reguliere vergaderingen (voorafgegaan door een themadiscussie), een strategiebijeenkomst over innovatie en digitale transformatie en een bezoek aan investeringsprojecten (hele dag). In het verleden werd vijf maal per jaar regulier vergaderd, dit jaar viel er één vergadering uit vanwege de vertraagde oplevering van de jaarrekening (Handboek Taxaties kwam vertraagd beschikbaar). De belangrijkste onderwerpen van de reguliere vergaderingen staan in het overzicht.

| RvC vergaderingen | besluitvormend | ter bespreking |
|-------------------|---|--|
| 07-03-2017 | reglement RvC longlist selectie accountant | T3-2016 Bestuursrapportage Aedes Benchmark ontwikkeling Wielewaal IAD Jaarverslag 2016 |
| 20-06-2017 | scheidingsvoorstel benoeming accountant jaarstukken 2016 decharge RvB bod prestatieafspraken 2018 Executive agenda 2017 aandachtsgebieden RvB | ondernemingsstrategie ontwikkeling Wielewaal T1-2017 Bestuursrapportage voortgang Executive agenda T1-2017 Internal Control Statement verslag Executive agenda 2016 Managementletter Deloitte |
| 24-10-2017 | ondernemingsstrategie benoeming accountant wijziging Investeringsprogramma 2017 prestatieafspraken 2018 Financieel Beleid & Beheer investeringsstatuut | T2-2017 Bestuursrapportage voortgang Executive agenda T2-2017 governance inspectie AW analyse ziekteverzuim ontwikkeling Wielewaal jaarverslag Geschillenadviescommissie evaluatie overname Stadswonen Rotterdam |
| 05-12-2017 | Meerjarenbegroting 2018-2022 Jaarplan & Begroting 2018 Audit Jaarplan 2018 honorarium RvC 2018 wijziging investeringsprogramma 2017 Internal Audit Charter (IAD) | Managementletter Deloitte Aedes Benchmark uitvoeringsprogramma's Ondernemingsstrategie coalitieovereenkomst NPRZ |

Klantenraad en SHS

Een delegatie van de RvC, onder wie de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft eenmaal overlegd met de Klantenraad over diverse onderwerpen uit de actualiteit en over de ondernemingsstrategie. Met de huurders van Stadswonen Rotterdam, vertegenwoordigd door de SHS, is in 2017 eenmaal gesproken.

Ondernemingsraad

Tweemaal heeft een delegatie van de RvC met een delegatie van de Ondernemingsraad gesproken over de samenwerking met de RvB, de bedrijfscultuur, de Woningwet en (digitale) dienstverlening aan de klant.

Dialogo met stakeholders

Veel contacten tussen individuele leden van de raad en stakeholders vinden buiten het vergadercircuit van Woonstad Rotterdam plaats in de persoonlijke netwerken.

De raad was medeorganisator van het Woonstad Stadsdebat, met als thema Wonen in de Slimme Stad. Deze bijeenkomst werd bijgewoond door een groot aantal belangrijke stakeholders. Een vertegenwoordiging van de RvC bezocht in oktober 2017 de Woonstad Woondag die samen met de Klantenraad werd georganiseerd. Er was geen centraal thema, maar verschillende programmaonderdelen, waaronder Bakkie met de Huismeester, In Gesprek met Maria Molenaar en het Langer Thuis Café. Een prima gelegenheid voor de commissarissen om met de belangrijkste stakeholder (onze huurders) te spreken. De raad hecht eveneens grote waarde aan het horen van de stem van de toekomstige huurder. Het vinden van een goede invulling van deze dialoog blijkt weerbarstig te zijn.

Ten slotte

Ook in 2018 gaat Woonstad Rotterdam door met haar werkzaamheden in Rotterdam, een taak die maatschappelijk van groot belang is. De focus zal liggen op dienstverlening, duurzaamheid en digitalisering. Voor het bestuur, management en medewerkers was 2017 een hectisch jaar. Er is erg veel werk verzet, ook door de Klantenraad en SHS, en er is nauw samengewerkt met de gemeente en collega-corporaties. De Raad van Commissarissen dankt een ieder voor hun inzet en de geleverde prestaties.

De Raad van Commissarissen heeft decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2017.

ONDERNEMINGSRAAD

In januari startte de nieuw gekozen Ondernemingsraad voor de zittingstermijn 2017-2019. De nieuwe ploeg heeft gezamenlijk een visie opgesteld voor deze periode.

De OR gaat en staat voor een organisatie, waarvan de cultuur open en transparant is. Waarin leren en ontwikkelen voorop staan. Waar medewerkers de ruimte krijgen invulling te geven aan hun werk en waar het leiderschap ondersteunend, coachend en vol vertrouwen is.

Vanuit deze visie heeft de OR in het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan de positie van de medewerkers in de veranderende organisatie.

Lees het volledige verslag van de OR online.

STICHTING KLANTENRAAD WOONSTAD ROTTERDAM

De Klantenraad is een kritische gesprekspartner van het bestuur van Woonstad Rotterdam, een raad die naar signalen van bewoners luistert en die ook actief ophaalt, een organisator van (bewoners)consultaties en adviseur bij het voorgenomen beleid van Woonstad Rotterdam en toetser van de kwaliteit van de realisatie van dat beleid.

Samenstelling

De Klantenraad bestaat uit 13 klanten die gesolliciteerd hebben naar hun functie. Een sollicitatiecommissie gaat met kandidaten in gesprek over hun motivatie, kennis en vaardigheden. Er wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke samenstelling van de raad, waarbij leeftijd, man/vrouwverdeling, culturele achtergrond en afkomstig uit verschillende wijken meetellen. Ook ervaring, motivatie, persoonlijke en beroepsachtergrond, interesses en maatschappelijke betrokkenheid spelen daarbij een grote rol.

Kritische gesprekspartner

Elf keer heeft de Klantenraad met Woonstad Rotterdam overlegd, zowel formeel als informeel. Onderwerpen tijdens de maandelijkse overleggen met Woonstad Rotterdam waren onder meer het meten van de klanttevredenheid, de nieuwe ondernemingsstrategie, de huurverhoging 2017 en prestatieafspraken met de gemeente.

Werkgroepen

Werkgroepen bestaan uit raadsleden, waarbij medewerkers van Woonstad Rotterdam regelmatig aansluiten. De vier werkgroepen in 2017 (Betaalbaarheid, Prestatieafspraken, Woonstad & Klant en werkgroep Wonen & Zorg) hebben tal van onderwerpen behandeld die betrekking hadden op het thema van de werkgroep. Mede dankzij de inspanningen van de Klantenraad kwam onder andere een gematigd huurbeleid en 0% huurverhoging voor de laagste inkomensgroepen tot stand en ging de website van de Klantenraad online om onze achterban beter van dienst te kunnen zijn.

Oppikken en ophalen van bewonerssignalen

Het organiseren van bewonersconsultaties vond in het voorjaar en najaar plaats met een inspiratiebijeenkomst met huurders over duurzaamheid en een workshop over het toepassen en omgaan met gegevens van huurders. Op 7 oktober 2017 organiseerde de Klantenraad samen met Woonstad Rotterdam de Huurdersdag. Op die dag werden verschillende workshops aangeboden (o.a. langer thuis, herkenbaarheid wijkmeesters en de dilemma's van Woonstad Rotterdam) en ging de Klantenraad met klanten in gesprek over de verschillende thema's.

Adviseren

Behalve invloed uitoefenen heeft de Klantenraad ook een adviserende rol. In 2017 is formeel advies aan Woonstad Rotterdam uitgebracht over het verkoopbeleid, de ondernemingsstrategie, uitgangspunten voor de huurverhoging 2017 en het Jaarplan & Begroting 2018. Er is formeel en positief gereageerd op het beleid voor de inkoop van energie, het huurbeleid en er zijn zienswijzen geformuleerd voor zeven complexgewijze verkopen. De Klantenraad heeft in december, samen met Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam de prestatieafspraken ondertekend.

Overige activiteiten

Niet alleen Woonstad Rotterdam krijgt warme belangstelling, de Klantenraad richt zich ook op de omgeving. Zo is er een themabijeenkomst over wonen en zorg bijgewoond van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) en werd er informatie gedeeld met de gezamenlijke huurdersorganisaties over de inbreng op de prestatieafspraken met de gemeente. Op 9 mei 2017 organiseerde de Klantenraad een college over de positie van de lage middeninkomens die goed werd bezocht door huurdersorganisaties.

De Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS is belangenvertegenwoordiger van bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam) en de Klantenraad maakten afspraken over het uitwisselen van kennis en informatie. Eind 2017 heeft de Klantenraad zich aangesloten bij het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH). Bijna alle huurdersorganisaties van woningcorporaties in Rotterdam nemen deel aan het GOH.

Ten slotte

Op 31 december 2017 eindigde de samenwerkingsovereenkomst tussen Woonstad Rotterdam en de Klantenraad, maar met wederzijds goedvinden is afgesproken om de samenwerkingsovereenkomst in zijn huidige vorm een jaar te verlengen.

Voor het volledige jaarverslag, zie: www.klantenraadwoonstadrotterdam.nl

STICHTING HUURDERSBELANG STADSWONEN

Bestuur

Het bestuur van Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) bestaat uit maximaal 8 leden. In 2017 heeft een nieuw bestuur van wisselende grootte en samenstelling hard gewerkt om de belangen van de ruim 6.100 huurders van Stadswonen Rotterdam (SWR) te behartigen. Het bestuur van SHS wordt onder alle huurders geworven en via een getrapte structuur verkozen, waarbij bewonerscommissies een centrale rol spelen.

Taken

Als huurdersorganisatie in het kader van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder behartigt SHS de belangen van alle huurders binnen Stadswonen Rotterdam. Naast de rechten en plichten die voortvloeien uit deze wet heeft SHS ook een eigen samenwerkingsovereenkomst

met Woonstad 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. De meeste signalen komen bij SHS binnen vanuit de bewonerscommissies. Daarnaast enquêteert SHS zelfstandig onder alle huurders wanneer zij dit nodig acht. Naast het wettelijke adviesrecht en instemmingsrecht praat SHS graag in een vroeg stadium mee over de vorming van beleid. Zo is er sprake van constructief overleg, kunnen knelpunten tijdig worden ontdekt en is er daadwerkelijk sprake van invloed.

Gesprekspartner

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 volkshuisvesting.

Thema's in 2017

In 2017 is de participatie van huurders bij Stadswonen Rotterdam opnieuw naar een hoger plan getild. De portefeuillehouders van SHS hebben hier ieder op eigen terrein aan bijgedragen door met betrokken huurders, bewonerscommissies en Stadswonen Rotterdam om tafel te gaan en zo tot beter afgestemd beleid en nieuwe ideeën te komen. Een greep uit de onderwerpen en projecten die de revue zijn gepasseerd:

- Er is een succesvolle enquête onder bewonerscommissies gehouden over de onderhoudsstaat van de grote panden. De conclusies hieruit zijn voortvarend opgepakt en worden in samenwerking met Stadswonen Rotterdam verder onderzocht.
- Voor het eerst is de beheerstructuur van Stadswonen Rotterdam het hele jaar ondersteund door een bestuurslid dat zich specifiek op deze huurdersparticipatie toelegt.
- Er is hard gewerkt om het complexe stelsel van servicekosten nog eerlijker, transparanter en toekomstbestendig te maken.
- In samenwerking met de gemeente is een project over afvalscheiding opgezet. Dit project wordt in 2018 voortgezet met een enquête onder huurders en mede met Stadswonen Rotterdam naar passende maatregelen vertaald.

Voor meer informatie over SHS en haar beleid, zie: 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 wijze waarop dat gebeurt, is beschreven in de nota Visie op Bestuur en Toezicht, gepubliceerd op de website. Over de werkzaamheden en activiteiten van de raad legt deze in haar jaarverslag verantwoording af.

Raad van Bestuur

Samenstelling en Nevenfuncties

De stichting Woonstad Rotterdam is een Toegelaten Instelling en wordt bestuurd door de Raad van Bestuur (RvB). De samenstelling van het bestuur is in 2017 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 2017 de volgende nevenfuncties:

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

De heer Feenstra had in 2017 de volgende nevenfuncties:

- lid van het verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
- lid van de Raad van Toezicht van de stichting Jeugdbescherming Brabant

Portefeuilleverdeling

De portefeuilleverdeling tussen beide bestuurders heeft in 2017 een kleine wijziging ondergaan. Per 1 oktober 2017 is de afdeling Digitale Innovatie & Transformatie (DIT) opgericht die deel uitmaakt van de portefeuille van de bestuursvoorzitter. De portefeuilleverdeling staat op de website van Woonstad Rotterdam en in navolgende tabel.

| voorzitter | lid |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Verhuur & Wijkbeheer | Vastgoedbeheer & -ontwikkeling |
| Stadswonen Rotterdam | |
| Commerciële Activiteiten | |
| Strategie & Communicatie | Finance & Control |
| | Portefeuillemanagement* |
| Bestuurlijke & Juridische Zaken | Facilitaire Zaken |
| Personeel & Organisatie | Informatie & Communicatie Technologie |
| Digitale Innovatie & Transformatie | Interne Audit Dienst |

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

Deskundigheid

Beide bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. In de Aedes regeling is de norm op 108 PE punten per drie jaar gelegd. De tabel laat de behaalde PE punten gedurende drie jaar zien.

| PE-punten | 2017 | 2016 | 2015 | totaal |
|-----------------|------|------|------|--------|
| M.B.T. Molenaar | 156 | 80 | 3 | 239 |
| R.J. Feenstra | 50 | 48 | 57 | 155 |

Overleg

Ondernemingsraad

De (voorzitter van de) Raad van Bestuur heeft in 2017 zes keer formeel vergaderd met de Ondernemingsraad en regelmatig informeel daarmee gesproken. Daarnaast is de Ondernemingsraad in vele informatieve gesprekken betrokken bij de voorbereiding van de ondernemingsstrategie. Eind 2016 vonden verkiezingen plaats voor een 'nieuwe' OR en begin 2017 is hiermee uitvoerig gesproken over de onderlinge samenwerking. De samenwerkingsovereenkomst (Convenant 2013-2016) is ongewijzigd voortgezet (Convenant 2017-2019).

In 2017 heeft de OR geadviseerd over en ingestemd met:

- de afdelingsreorganisatie I&A en VGBO
- het Arbobeleid
- een bedrijfsarts/casemanager
- het beoordelingssysteem
- een calamiteitenrooster
- de Klokkeluidersregeling
- de Nevenwerkzaamhedenregeling

- de overgang van de klantenservice Stadswonen Rotterdam naar Klantcontactcentrum Woonstad Rotterdam,
- het Privacyreglement
- de verplichte collectieve vrije dagen voor 2018

De OR doet elders in deze jaarstukken verslag van haar werkzaamheden. Het bestuur bedankt de OR voor haar positieve bijdragen en de prettige samenwerking.

Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam

De huurders en overige klanten (ondernemers, VvE-leden) van Woonstad Rotterdam worden vertegenwoordigd door de Klantenraad. In het verslagjaar heeft de Klantenraad meerdere keren formeel vergaderd met een vertegenwoordiger van Woonstad Rotterdam, onder andere met het bestuur en met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

De Klantenraad heeft intensief meegedacht en meegepraat in het voorbereidingstraject van de ondernemingsstrategie, een belangrijke en betekenisvolle bijdrage. Verder hebben Woonstad Rotterdam en de Klantenraad meerdere keren met elkaar gesproken over het thema betaalbaarheid, onder andere tijdens een inspiratiesessie Effectief Betaalbaarheidsbeleid op 13 november 2017. Dit heeft geresulteerd in een succesvol voorbereidingstraject voor de huurverhoging 2018.

Na onderhandeling heeft de Klantenraad de prestatieafspraken met de gemeente mede ondertekend. Deze onderhandelingen namen veel tijd in beslag. Het bestuur en de Klantenraad hebben in thema's rond betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid gezamenlijk opgetrokken richting de gemeente.

De Klantenraad is voor Woonstad Rotterdam een belangrijke partner in het gesprek met externe stakeholders, bijvoorbeeld op het gebied van het programma Langer Thuis, de betaalbaarheid van woningen en het duurzaamheidsprogramma. Tot slot kijkt Woonstad Rotterdam terug op een succesvolle Klantendag op 7 oktober 2017 (Woonstad Woondag) die in co-creatie met de Klantenraad werd georganiseerd. De Klantenraad doet elders in deze jaarstukken verslag van de werkzaamheden. Het bestuur bedankt de Klantenraad voor haar positieve bijdragen en de prettige samenwerking.

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Huurders van het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). De SHS is gesprekspartner van Woonstad Rotterdam voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). Zeven keer heeft de SHS in 2017 formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan, onder andere over de ondernemingsstrategie. Ook is eenmaal gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

SHS en Stadswonen Rotterdam hebben meerdere malen gesproken over zaken als duurzaamheid (in relatie tot betaalbaarheid), bestendiging van de servicekostenpost Inventaris, de afrekening servicekosten en het (jaar)programma voor het planmatig onderhoud. Beide partijen hebben goed en soms zeer intensief samengewerkt op het gebied van verhuur, de actualisatie van de (huur)voorwaarden en de Handleiding Beheer, maar ook op het bezien van de toekomstbestendigheid van zaken als de collectieve Kabel TV en internet (KenniGlas). De SHS heeft de prestatieafspraken mede ondertekend. De SHS doet elders in deze jaarstukken verslag van de werkzaamheden. Het bestuur bedankt de SHS voor haar positieve bijdragen en de prettige samenwerking.

Gemeente Rotterdam

Medio 2017 heeft Woonstad Rotterdam een zogeheten Bod Prestatieafspraken uitgebracht en aan het einde van dat jaar zijn de prestatieafspraken met de gemeente en een vertegenwoordiging van de huurders (Klantenraad en SHS) getekend. Evenals in 2016 gaat het om afspraken voor één jaar, onder andere over bouwproductie, duurzaamheid, leefbaarheid en NPRZ. Belangrijke onderleggers voor de prestatieafspraken zijn onder andere de Prestatieafspraken 2016, de gemeentelijke Woonvisie, het Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB en de realisatie van de nieuwe ondernemingsstrategie van Woonstad Rotterdam.

Naast het formele overleg over de prestatieafspraken is, vaak samen met collega corporaties of als Woonstad alleen, op tal van terreinen permanent de dialoog gevoerd. Naast bestuurlijke contacten met het college van B&W, afzonderlijke wethouders en raads- en gebiedscommissies, zijn er ook veel contacten geweest op ambtelijk niveau. Voorbeelden zijn het platform bijzondere doelgroepen, diverse NPRZ-overleggen, overleg met de directies van Stadsontwikkeling en Maatschappelijke Ontwikkeling, Veiligheid, Onderwijs en Energietransitie en het programmabureau Duurzaamheid.

Overleg Externe Toezichthouders (AW, AP, WSW)

In 2017 was er regulier overleg tussen de Raad van Bestuur en een vertegenwoordiging van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het belangrijkste onderwerp van gesprek met de AW betrof het voorstel voor de administratieve scheiding, de AW heeft op 30 oktober 2017 het voorstel van Woonstad Rotterdam definitief goedgekeurd.

Daarnaast voerde de AW in september 2017 een governance inspectie uit. Belangrijke gesprekspunten waren de samenwerking van het bestuur met de Raad van Commissarissen, de werkwijze van de RvC en de RvB, de inrichting en effectiviteit van de organisatie en integriteit. De Autoriteit Woningcorporaties concludeert dat de governance van Woonstad Rotterdam voldoet aan de criteria voor good governance, de uitgevoerde inspectie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies en er zijn geen nadere vragen gesteld.

Met de Autoriteit Persoonsgegevens zijn in 2017 geen contacten geweest.

In het kader van het jaarlijkse beoordelingsgesprek is met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in 2017 onder meer gesproken over: ontwikkeling strategie, beoordeling van de 24 business risks, portefeuillestrategie, de kwaliteit van het bezit en risicomanagement. Het WSW concludeert dat Woonstad Rotterdam een beheersbaar risicoprofiel heeft en als gevolg daarvan blijft de risicoclassificatie ongewijzigd. Het WSW heeft de borgbaarheidsverklaring verstrekt op 16 januari 2018 en het borgingsplafond gehandhaafd op € 1.568 miljoen.

Overleg overige belanghebbenden (stakeholders)

Woonstad Rotterdam besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen om het wederzijdse beleid en/of ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn hiervoor genoemd (bewoners, toekomstige bewoners, gemeente, toezichthouders en WSW). Daarnaast is in 2017 zowel als onderdeel van de voorbereidingen van de nieuwe ondernemingsstrategie, als ook in het kader van de nieuwe ondernemingsstrategie gesproken met een groot aantal partijen. Met hogere overheden (provincie, stadsregio, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, het waterschap, Roadmap Next Economy), met maatschappelijke organisaties (zorg, onderwijs), commerciële partijen, de sector en met kennisorganisaties (Brede Stroomversnelling, Clean Tech Delta, Blue City, TU Delft, Platform funderingen en Platform31). Het register van belanghebbende partijen (te vinden op de website van Woonstad Rotterdam) wordt na vaststelling van de ondernemingsstrategie herijkt.

Verbindingen

Eind 2016 had Woonstad Rotterdam zes verbindingen, eind 2017 vijf: een holdingmaatschappij en vier deelnemingen. In het afgelopen jaar is de inactieve tussenholding opgeheven. De statuten van de holdingmaatschappij en deelnemingen zijn aangepast aan de eisen van de Woningwet. Meer informatie over de verbindingen is te vinden in de jaarrekening.

Governancecode

Woonstad Rotterdam houdt zich aan de bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen zijn verwerkt in diverse werkprocessen. Relevante documenten zijn op de website gepubliceerd, een aantal daarvan is in het afgelopen jaar aangepast aan de Woningwet.

Compliance

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in compliance. Het wordt beleefd als een zaak van de gehele organisatie, waarbij de Raad van Bestuur en het management een voorbeeldfunctie hebben. In de afgelopen jaren is onder andere een Compliancestatuut opgesteld, evenals interne beleidsregels omtrent de inrichting en werking van de compliancefunctie. Onderdeel daarvan is dat er wordt gewerkt met een Jaarplan Compliance. Er is gewerkt langs drie lijnen:

- Periodiek vindt overleg plaats tussen Juridische Zaken en proceseigenaren. Daarin vindt afstemming plaats over relevante ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en eventueel benodigde acties.

- Verantwoord gedrag wordt gestimuleerd. Zo is er een onderzoek uitgevoerd naar de soft controls en een meerjarig programma in gang gezet om het onderwerp integriteit goed te verankeren.
- Compliance is opgenomen in de risicoregisters en risicoanalyses. Ook maakt Compliance deel uit van de audits door de Interne Audit Dienst.

In 2017 is er veel aandacht besteed aan de Woningwet en de privacywetgeving.

Woningwet

In juli 2015 werd de Woningwet van kracht, een wet met grote gevolgen voor de governance. De implementatie is volgens planning afgerond. Belangrijke zaken die in 2017 speelden zijn:

- het ontwerp scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) is goedgekeurd
- de administratieve scheiding is met ingang van 1 januari 2018 verwerkt in de (financiële) systemen
- onderdelen van werkprocessen en een aantal formele documenten zijn gewijzigd conform de wettelijke bepalingen
- eind 2017 heeft een extern bureau een compliance toets op de Woningwet uitgevoerd, de uitkomst was positief en er resteren geen acties

Beveiliging persoonsgegevens, privacy

Het onderwerp beveiliging van persoonsgegevens en privacy is voor Woonstad Rotterdam van groot belang. Met ingang van 25 mei 2018 vervangt de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) de huidige Wet Bescherming Persoonsgegevens. Woonstad Rotterdam werkt met een intern Privacyteam dat de opdracht heeft om ervoor te zorgen dat Woonstad Rotterdam goed voorbereid is op de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van privacy en gegevensbescherming. Dit gebeurt op basis van een werkplan.

Terugkijkend op 2017 is het algemene beeld dat Woonstad Rotterdam en haar medewerkers zich steeds meer bewust zijn van de privacy en de noodzaak om de privacyregelgeving optimaal in te bedden in de werkprocessen. Eind 2017 heeft een gespecialiseerd bureau een nulmeting uitgevoerd naar de privacy- en informatiebeveiliging in het algemeen. Dit geeft inzicht in wat er de komende jaren nog moet gebeuren.

In 2017 waren onder meer de volgende zaken aan de orde:

- beleid Databeveiliging uitwerken, publiceren (statement) en implementeren, technische voorzieningen op niveau (ISMS standaard) brengen
- organisatie en werkwijze aangaande databeveiliging en privacy uitwerken, opstellen Model Data Protection Impact Assessment
- privacy audit op klantgerichte processen, dataregisters opstellen, bijstellen en/of afsluiten van (bewerkers)overeenkomsten
- vraagbaak en operationele advisering, communicatie, scholing en voorlichting

Kerntaak van Woonstad Rotterdam (in de zin van de AVG) is het verwerken van persoonsgegevens bij het kunnen uitvoeren van haar diensten en/of producten. De AVG stelt eisen aan de interne organisatie. Woningcorporaties kunnen een onafhankelijke Data Protection Officer (Functionaris Bescherming Persoonsgegevens, voorheen privacyofficier) aanstellen, maar de AVG verplicht dit niet. Woonstad Rotterdam heeft onderzocht of het zinvol is om dit te doen en besloten om geen DPO aan te stellen: het interne Privacyteam is uitgebreid met de Interne Audit Dienst (IAD) en geeft op efficiënte wijze invulling aan de benodigde taken.

In 2017 zijn enkele interne meldingen gedaan inzake een incident met gegevens. Geen van de meldingen voldeed aan de criteria van een datalek, dus melding aan de Autoriteit Persoonsgegevens was niet vereist. Wel zijn waar nodig maatregelen ter verbetering getroffen.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt, zich volstrekt integer gedraagt. Dat gaat verder dan het naleven van regels. Het onderkennen van dilemma's, het daarover transparant durven/kunnen zijn en daarbij als management de juiste ondersteuning kunnen bieden hoort daar evenzeer bij. Woonstad Rotterdam heeft weinig incidenten gekend, maar we zijn in 2017 gestart met een meerjarig programma dat gericht is 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 traject bestaat uit een online tool met dilemma's en stellingen die individueel wordt ingevuld. Op basis van de uitkomsten zijn workshops voor gespreksleiders en integriteitsdiscussies in de teams georganiseerd. Als onderdeel hiervan wordt ook de gedragscode herzien.

In 2017 zijn twee incidenten gemeld, waarbij er mogelijk sprake was van schending van de interne gedragscode. Deze zijn onderzocht. In één geval was er geen sprake van schending van de interne gedragscode. In het andere geval bleek dat er sprake was van (de schijn van) belangenverstremgeling en heeft een medewerker een schriftelijke waarschuwing gekregen. Een externe medewerker die hierbij betrokken was heeft Woonstad Rotterdam vroegtijdig verlaten.

Alle woningcorporaties ontvingen van de Autoriteit Woningcorporaties een conceptbrief, waarin aandacht wordt gevraagd voor het inhuren van personeel uit netwerken van professionals. Binnen deze netwerken zou de heimelijke afspraak zijn gemaakt dat ingehuurde professionals op leidinggevende posities een aanbrengvergoeding ontvangen bij het inhuren van anderen uit het netwerk. Er zou worden afgezien van uitgebreide selectieprocedures. De IAD heeft dit voor Woonstad Rotterdam onderzocht en geen integriteitsproblemen gesignaleerd. Wel zijn er aanbevelingen gedaan ter verbetering van de risicobeheersing en die worden opgepakt.

FINANCIËN

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

Interne verantwoording

De interne verantwoording bestaat uit:

- de ondernemingsstrategie 2015–2018, inmiddels opgevolgd door de ondernemingsstrategie 2018-2020
- vastgestelde waarderinggrondslagen van Woonstad Rotterdam
- vastgesteld investeringsstatuut
- vastgesteld treasury- en beleggingsstatuut
- het control raamwerk
- het vastgestelde reglement Financieel Beleid & Beheer conform artikel 55a van de Woningwet
- vastgesteld Fiscaal Statuut

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.

Externe verantwoording

Voor de externe verantwoording zijn de volgende drie bronnen bepalend:

- Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 645
- normstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw / Autoriteit Woningcorporaties
- nieuwe Woningwet
- Governance code

Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645

Woonstad Rotterdam stelt (als toegelaten instelling) de jaarrekening 2017 op basis van BW2 Titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 op.

De Autoriteit Woningcorporaties beoordeelt de corporatie integraal op grond van artikel 61, 2e en 3e lid. Hierbij maken zij gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag inclusief het bestuursverslag, de jaarrekening en stukken van de accountant. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels)

en het risicoprofiel van Woonstad Rotterdam. Op deze aandachtsgebieden worden de risico's voor Woonstad Rotterdam door de Aw lager ingeschat dan de risico's van referentiecorporaties.

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.

Naast de ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteerde de Autoriteit Woningcorporaties (AW) in 2017 nog een minimum solvabiliteitsnorm op basis van de bedrijfswaarde. In de normstelling worden twee risico-opslagen meegenomen voor de operationele risico's en de marktrisico's.

Woonstad Rotterdam stuurt actief op de ratio's. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de AW ons uitgangspunt. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses. De ratio's op basis van de jaarrekening 2017 staan hieronder afgezet tegen de ratio's 2016 en de normen van onze externe toezichthouder en borgingsinstituut (AW/WSW)

| Financiële ratio's Woonstad Rotterdam | ICR | DSCR | Loan to Value | solvabiliteit (BW) | solvabiliteit (MVS) | dekkingsratio (MVS) | dekkingsratio (WOZ) |
|--|------------|----------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 2016 | 1,7 | 1,3 | 64% | 26% | 26% | 38% | 26% |
| 2017 | 2,2 | 1,6 | 59% | 29% | 29% | 32% | 28% |
| norm WSW/AW score | > 1,4 √ | > 1 √ | < 75% √ | > 20% √ | - √ | < 70% √ | < 50% √ |

ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW

DSCR: Debt Service Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek WSW

Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie

Solvabiliteit (BW): eigen vermogen in percentage totale activa op basis van waardering vastgoed in exploitatie tegen bedrijfswaarde

Solvabiliteit (MVS): eigen vermogen in percentage totale activa op basis van waardering vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat

Dekkingsratio (MVS): schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde verhuurde staat van bij WSW ingezet onderpand (DAEB/niet-DAEB)

Dekkingsratio (WOZ): schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door WOZ waarde van bij WSW ingezet onderpand (DAEB/niet-DAEB)

Daarnaast monitoren wij onze bedrijfslasten op basis van de definitie van de Aedes Benchmark: Het betreft kosten die worden gemaakt voor het verhuren, beheren en verkopen van bestaand bezit.

| Bedrijfslasten | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------|------|------|------|------|------|
| € / vhe | 911 | 886 | 776 | 743 | 722 |
| score | A | B | A | A | A * |

* Verwacht

Financiële resultaten

Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de genoemde financiële kaders. Woonstad Rotterdam voldoet ook in 2017 aan de kredietwaardigheidsnorm van het WSW en heeft een positief oordeel van het WSW ontvangen. Het WSW geeft in zijn oordeelsbrief 2017 aan geen aanleiding te hebben tot het doen van interventies.

De marktwaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 4,9 miljard (2016: € 4,0 miljard). De toename wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.

De bedrijfswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2017 € 2,6 miljard (ultimo 2016: € 2,3 miljard). De lichte stijging ten opzichte van 2016 wordt met name veroorzaakt door hogere huuropbrengsten als gevolg van een hogere inflatie. Het huurbeleid is niet gewijzigd ten opzichte van 2016. In 2017 had Woonstad Rotterdam voor het eerst te maken met de maximering van de huurverhoging als gevolg van de huursombenadering. Tegenover de hogere huuropbrengsten staan ook hogere uitgaven aan onderhoud.

Tot en met 2017 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 5.616 woningen verkocht met een terugkoopverplichting. Ultimo 2016 waren dit er nog 5.976. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2017 € 1,0 miljard (2016: € 0,8 miljard). Vanaf 2015 worden geen woningen meer verkocht met een terugkoopverplichting.

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde bedraagt ultimo 2017 € 3,3 miljard (2016: € 2,4 miljard). De solvabiliteit bedraagt hiermee 56% ultimo 2017 (2016: 50%). De toename in solvabiliteit wordt volledig veroorzaakt door de toename in de marktwaarde.

Jaarresultaat 2017

Het jaarresultaat 2017 bedraagt € 925 miljoen (2016: € 350 miljoen). Ten opzichte van 2016 is het jaarresultaat € 575 miljoen hoger. Dit wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door de niet gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling. Dit als gevolg van een stormachtig ontwikkelende woningmarkt. Met name in de buurten in en rondom het centrum (hogere leegwaarde en markthuur), een aantrekkende BOG markt (hogere markthuur en langere looptijd contracten) en een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen. Daarbij is de positie van Rotterdam als 'woonstad'

significanter verbeterd ten opzichte van de andere grote steden. Dit vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet.

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 2017 € 137 miljoen. Ten opzichte van 2016 is het resultaat met € 22 miljoen verbeterd. Dit wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten en lagere kosten aan verhuur en beheeractiviteiten. De onderhoudsuitgaven zijn gelijk gebleven ten opzichte van 2016. De huuropbrengsten zijn met € 6,5 miljoen toegenomen ten opzichte van 2016. Als gevolg van een hoger inflatiepercentage lag de jaarlijkse huurverhoging circa 0,8% hoger dan in 2016. Daarnaast is afgelopen jaar veel aandacht besteed aan het verder terugdringen van de leegstandskosten. Dit heeft in 2017 geleid tot substantieel lagere gederfde opbrengsten door leegstand.

De lasten van verhuur- en beheeractiviteiten zijn met € 2,9 miljoen gedaald als gevolg van lagere personeelskosten en algemene kosten. Daarnaast is er sprake van € 13 miljoen aan lagere lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit, deze post bevat onder andere de verhuurdersheffing. Over 2017 was er sprake van € 15 miljoen aan vermindering afdracht verhuurdersheffing. Daartegenover staat € 2 miljoen aan hogere verhuurdersheffing als gevolg van gestegen WOZ-waarde.

Verkoopresultaat

Woonstad Rotterdam heeft in 2017 € 6,9 miljoen verkoopresultaat behaald op verkochte woningen in ontwikkeling. Ten opzichte van 2016 is dit een € 1,1 miljoen hoger resultaat door met name hogere v.o.n. prijzen. Het verkoopresultaat van het bestaande bezit bedraagt € 6,2 miljoen (verkoopopbrengst € 39,9 miljoen), dit betreft de verkoop van 321 woningen. Ten opzichte van 2016 is de verkoopopbrengst bestaand bezit € 8,8 miljoen lager. Dit wordt veroorzaakt doordat op basis van ons actuele portefeuillebeleid meer teruggekochte woningen terug in verhuur worden genomen en minder woningen bestemd zijn voor verkoop.

Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

Onder deze post wordt het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw verantwoord. Voor 2017 betreft deze post met name investeringen in bestaand bezit. In 2017 zijn diverse grote complexen gerenoveerd met verschillende duurzaamheidsingrepen, zoals isolatie, vervangen van cv-ketels en aansluiten op restwarmte en warmtepompen. Met name de goedgekeurde projectbesluiten met betrekking tot de renovatie van de 'Ster en ERA' flats en de bestemde gelden uit de aftrek verhuurdersheffing (voor NPRZ) hebben een grote impact op de overige waardeveranderingen.

Marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2017 weer. In 2017 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 841 miljoen positief (2016 € 306 miljoen positief). Van VOV-woningen (verkocht onder voorwaarden) bedraagt de niet-gerealiseerde waardeverandering € 24 miljoen positief (2016 € 4 miljoen positief).

Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille middels een full versie waardering. De gebruikte parameterset is conform het Handboek Marktwaarde 2017 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2016.

| Ontwikkeling woningportefeuille | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|
| marktwaarde (k.k.) | 4.750 | 3.887 |
| leegwaarde | 7.742 | 5.559 |
| disconteringsvoet | 7,5% | 7,9% |
| Exit Yield | 6,7% | 7,9% |
| mutatiegraad (taxatie) | 8,4% | 8,6% |
| aantal woningen | 50.066 | 50.170 |
| marktwaarde per woning | 94.900 | 77.500 |
| leegwaarde per woning | 154.600 | 110.800 |
| marktwaarde/leegwaarde | 61,4% | 69,9% |
| BAR (v.o.n.) | 6,3% | 7,5% |
| kapitalisatiefactor (=1/BAR) | 16 | 13,4 |
| % complexen exploitatie waardering | 0,1% | 11,7% |
| marktwaarde 100% exploitatie | 4.038 | 3.620 |
| marktwaarde 100% uitponden | 4.898 | 3.951 |
| marktwaardeontwikkeling | 22,2% | 8,3% |
| marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie | 11,5% | 6,3% |
| ontwikkeling leegwaarde | 39,3% | 6,5% |

In het volgende overzicht wordt de ontwikkeling van de portefeuille bedrijfstvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) getoond ten opzichte van 2016.

| Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| marktwaarde (k.k.) | 186,1 | 164,3 |
| m ² VVO | 0,2 | 0,2 |
| aantal eenheden | 1.931 | 1.925 |
| disconteringsvoet | 9,10% | 9,00% |
| Exit Yield | 9,50% | 10,10% |
| BAR theoretische huur (v.o.n.) | 9,60% | 10,90% |
| kapitalisatiefactor (=1/BAR) | 10,5 | 9,2 |
| marktwaarde totaal | 13,30% | 15,10% |
| marktwaarde standing | 6,90% | 13,80% |

De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2017 met 39% (2016 8,8%) gestegen. Deze waardemutatie wordt veroorzaakt door:

- Een stormachtig ontwikkelende woningmarkt, met name in de buurten in en rondom het centrum (hogere leegwaarde en markthuur). En een aantrekkende BOG markt (hogere markthuur en langere looptijd contracten).
- 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.

Het percentage complexen waarbij de waarde op basis van doorexpluiten hoger is dan afstoten, bedraagt in 2017 12,5% (2016: 11,0%).

Ontvangsten en uitgaven

De totale ontvangsten van Woonstad Rotterdam bedroegen in 2017 € 350 miljoen (2016 € 341 miljoen). Voor 96% betreft dit huurontvangsten en vergoedingen voor servicekosten. De overige 4% betreft ontvangsten voor onderhoudsvergoedingen voor de MVE verkochte woningen en administratievergoeding.

uitgaven huurontvangst

€ 16

Verhuurders-
heffing

€ 32

Belasting en
verzekeringen

€ 97

Aflossen
leningen

€ 91

Rente



€ 183

Onderhoud

€ 11

Leefbaarheid

€ 108

Organisatie

De onderhoudskosten bedragen 34% van de huurinkomsten. Dat is nagenoeg gelijk aan de onderhoudsuitgaven in 2016. 35% is voor rente en aflossing van leningen. Dit 12,5% minder dan in 2016. Oorzaak hiervan is de lagere rente bij afsluiten van nieuwe contracten en renteaanpassingen. 3% van de huurinkomsten gaat naar de verhuurdersheffing. In de verhuurdersheffing is naast de heffing op sociale huurwoningen ook de bijdrage aan de Aw opgenomen. Ten opzichte van 2016 is dit gedaald met 56%, veroorzaakt door de vermindering verhuurdersheffing die Woonstad in 2017 heeft kunnen verrekenen. De verkregen vermindering verhuurdersheffing zal opnieuw worden ingezet voor de aanpak van particuliere voorraad in Rotterdam Zuid. Belasting en verzekeringen zijn uitgaven voor onroerende zaakbelasting en verzekeringspremies.

Uitgangspunten financieringsbeleid bij scheiding DAEB, niet DAEB

De balans van Woonstad Rotterdam is per 1 januari 2017 administratief gescheiden.

Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat de DAEB tak en de niet DAEB tak levensvatbaar en financierbaar zijn 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 2017 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

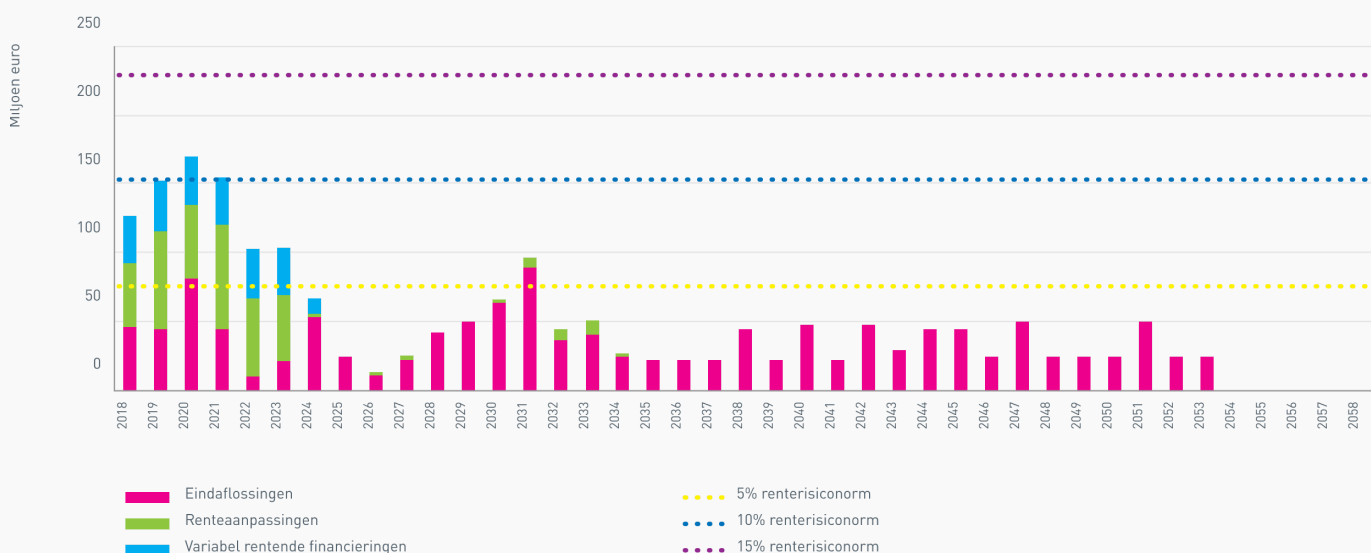
- Korte financiering: maximaal € 85,0 miljoen kort financieren, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 25 miljoen, kasgeldfaciliteit € 25 miljoen en € 35 miljoen leningen met variabele hoofdsom (LVH).
- De financieringsrente die is ingerekend voor nieuw aan te trekken lange financiering, is 5,0% 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. Indien toepasbaar, wordt ook rekening gehouden met toepassing van het Eigen Middelenbeleid dat het WSW tot en met 2017 hanteerde. Het borgingsplafond was voor 2017 vastgesteld op € 1,587 miljard. In 2017 is € 50 miljoen geborgde herfinanciering aangetrokken en bleek geen uitbreidingsfinanciering noodzakelijk. Woonstad Rotterdam heeft hiermee alle activiteiten in 2017 binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2017 is € 1,536 miljard.



Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringsacties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). De grafiek geeft het WSW renterisicoprofiel per 31 december 2017 weer tot einde looptijd van de leningenportefeuille, inclusief eventuele afgesloten nieuwe leningen met uitgestelde storting. 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 2018–2053. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De renteaanpassingen (*groen*) vormen zekere renterisico's. De

leningen met variabele hoofdsom (*blauw*) 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

Het Treasury- & Beleggingsstatuut van Woonstad Rotterdam voorziet in een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2017 is de treasurycommissie vier keer bijeen geweest.

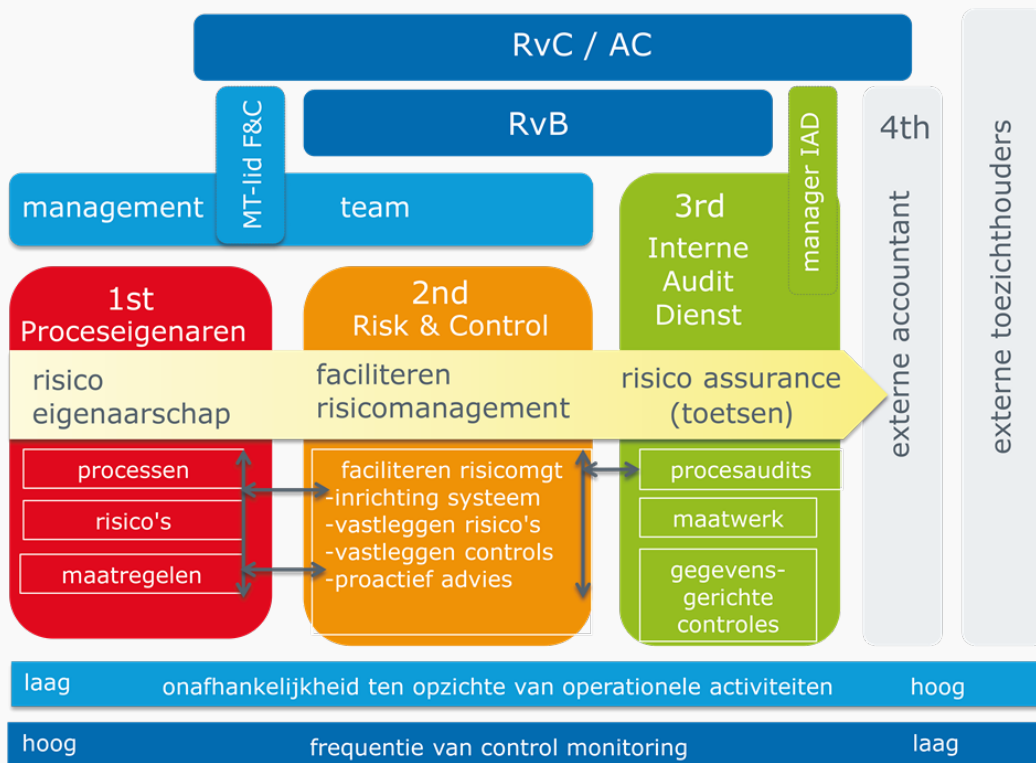
Obligoverplichting WSW per 31 december 2017

De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als *niet uit de balans blijvende verplichting*) bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2017 € 58,6 miljoen (2016: € 58,8 miljoen). Deze afname wordt veroorzaakt door de afname van de geborgde leningenportefeuille.

Risico en control raamwerk

Three Lines of Defence

Woonstad Rotterdam gaat bij de inrichting van het control raamwerk uit van het principe 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, een continu proces.



Eerste lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor de eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van beheersing.

Tweede lijn (risicomanagement, compliance en business control)

De tweede lijn coördineert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden daadwerkelijk neemt door middel van ondersteuning en advies.

Derde lijn (Interne Audit Dienst)

De IAD voert onafhankelijk onderzoek uit en geeft op basis van een 3-jaarlijks roulerende agenda, een onafhankelijk oordeel over de (toereikendheid van de) opzet, het bestaan en de werking van het control raamwerk, inclusief betrouwbaarheid en effectiviteit van de risicobeheersing.

Control raamwerk

Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam. Risicomanagement wordt in alle lagen van onze organisatie erkend als een belangrijk proces. Risicomanagement is van de Raad van Commissarissen en Raad van Bestuur (toon aan de top) tot de operationele afdelingen verankerd in de organisatie: iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen.

Woonstad Rotterdam heeft daarnaast te voldoen aan gedetailleerde wet- en regelgeving aangaande de wijze waarop de bedrijfsvoering moet worden ingericht, de verantwoording hierover en de wijze waarop het interne toezicht moet worden georganiseerd. De Raad van

Commissarissen heeft als onderdeel hiervan het Reglement Financieel Beleid & Beheer vastgesteld. Dit reglement behandelt in detail de wet- en regelgeving, waaraan Woonstad Rotterdam in het kader van financieel beleid en beheer moet voldoen.

Ook de rol van de interne accountantsdienst (IAD) is op grond van de Woningwet vastgelegd in het financieel reglement. De IAD vervult de onafhankelijke *controlfunctie*, zoals bedoeld in artikel 105 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De IAD functioneert onder verantwoordelijkheid van het bestuur en heeft de mogelijkheid te escaleren naar de Raad van Commissarissen.

Uitgevoerde audits 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 voor risicomanagement, interne beheersing, compliance en besturing te evalueren. De IAD werkt op basis van het Audit Charter dat gepubliceerd is op de website van Woonstad Rotterdam. In 2017 heeft de IAD volgende processen doorgelicht:

- ontwikkelen en leveren van diensten Personeel & Organisatie
- beheren van facilitaire middelen
- huurincasso
- niet-planmatig onderhoud
- informatiebeveiliging bij het leveren van ICT diensten

Daarnaast heeft de IAD onderzoeken uitgevoerd naar soft controls, administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB, implementatie van de huursombenadering en de inhuur van externen. De bevindingen van de IAD worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het control raamwerk.

Risicomanagement

Woonstad Rotterdam definieert risicomanagement als: *Het in kaart brengen en beheersen van alle kansen en risico's die enerzijds bijdragen aan het realiseren van de ondernemingsstrategie en anderzijds de realisatie bedreigen. Dit proces vindt systematisch, gestructureerd en proactief plaats.*

Woonstad Rotterdam heeft risicomanagement geïntegreerd in haar control raamwerk. Het doel van dit raamwerk is het borgen van de realisatie van de strategie tegen een aanvaardbaar risicoprofiel. Dit betekent ook het in beeld hebben van de risico's en acties die worden ondernomen om deze risico's te beperken en te beheersen. Woonstad Rotterdam heeft een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Woonstad Rotterdam analyseert en beheerst haar risico's door ze te splitsen in strategische en operationele risico's.

Strategische risico's

Woonstad Rotterdam heeft in lijn met haar nieuwe ondernemingsstrategie 2018-2020 het strategisch risicoprofiel geactualiseerd. In de tabel zijn de belangrijkste risico's kort toegelicht

en is aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om die risico's te beheersen.

Daarnaast is de risicoscore weergegeven op basis van de kans en impact van het risico (bruto en in relatie tot de risicobereidheid) en de huidige mate van beheersing van het risico.

| onderwerp | risico | beheersing | score |
|--|--|--|-------|
| politieke besluitvorming | Bijvoorbeeld (het uitblijven van) veranderingen op het gebied van inkomenspolitiek, verhuurdersheffing of duurzaamheid kunnen gevolgen hebben voor het realiseren van de strategie. | <ul style="list-style-type: none"> • lobby (via Aedes) | ● ▲ ■ |
| voldoen aan (nieuwe) normen WSW/AW | Vanaf 2018 gaan nieuwe normen gelden voor het beoordelen van de financiën en financierbaarheid van woningcorporaties (incl. begrip beleidswaarde). Het hanteren van de nieuwe normen kan zorgen voor verslechtering ten opzichte van de oude normen. Hierdoor zou de mogelijkheid tot geborgd financieren beperkt kunnen worden, gelet op de ambitieuze plannen of onvoorziene tegenvallers. Ook moet Woonstad Rotterdam (blijven) voldoen aan de eisen van de autoriteiten op het gebied van governance om geborgd te kunnen financieren. | <ul style="list-style-type: none"> • financiële doorrekening van uitvoeringsprogramma's • inrichting governance en bedrijfsvoering aan de hand van governancecode, • periodieke toetsing door IAD | ● ▲ |
| kwaliteit en kwantiteit personeel | 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. | <ul style="list-style-type: none"> • strategische personeelsplanning (SPP) • P&O programma implementatiekracht | ● ▲ ■ |
| kwaliteit vastgoed | De kwaliteit van het vastgoed is een risico, het gaat om achterstalling onderhoud aan funderingen en aanwezigheid van schimmel/asbest. | <ul style="list-style-type: none"> • uitgebreide inventarisatie funderingsproblematiek • herstelplan, verwerkt in MJB • onderzoeksplan asbest | ● ▲ ■ |
| basis IT en datakwaliteit niet op orde | 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. | <ul style="list-style-type: none"> • keuze maken tussen inhuren extra personeel I&A of intern ontwikkelen naar aanleiding van de onderzoeksvraag • afdeling I&A aanpassen aan de ontwikkelingen | ● ▲ ■ |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • dataregister opzetten en data-eigenaarschap expliciet beleggen | |
| afhankelijkheid van leveranciers | Voor het realiseren van ambities op het gebied van IT, onderhoud, ontwikkeling en duurzaamheid is Woonstad Rotterdam voor een groot deel afhankelijk van leveranciers. | <ul style="list-style-type: none"> • opzetten van strategische samenwerkingsverbanden met leveranciers, nieuwe vormen van samenwerking • samenwerken met andere woningcorporaties | ● ▲ |
| ambitie duurzaamheid | 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. | <ul style="list-style-type: none"> • inzetten van (bijna) 'proven technology' | ● ▲ |
| gewenste risicoscore | | | |
| huidige risicoscore incl. beheersmaatregelen | | | |
| voorige risicoscore (2016) | | | |
| risico | | |  |

Operationele risico's

Bij circa 95% van de sturende, primaire en ondersteunende processen is ultimo 2017 een risicoregister opgesteld. De resterende registers worden in het eerste kwartaal van 2018 afgerond. Doel van een dergelijk risicoregister is het vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces en of beheersmaatregelen aanwezig zijn of nog moeten worden ontwikkeld. De IAD toetst tijdens de audits of de gedefinieerde beheersmaatregelen (opzet) ook daadwerkelijk bestaan en effectief werken en of geplande (verbeter)acties adequaat worden opgepakt.

Internal Control Statements

Alle proceseigenaren hebben over het verslagjaar 2017 een Internal Control Statement (ICS) ondertekend ter verantwoording aan het bestuur. Met het ICS verklaart de proceseigenaar verantwoordelijk te zijn voor de activiteiten, resultaten en interne beheersing van de processen, waarvoor hij/zij als proceseigenaar verantwoordelijk is conform hetgeen onder meer is beschreven bij het principe Three Lines of Defence. In het ICS komen nadrukkelijk de aspecten governance, risicomanagement en interne beheersing, compliance en integriteit terug.

Impact van risico's op de continuïteit volgens WSW en AW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voert bij corporaties jaarlijks een risicogericht onderzoek uit om de financiële continuïteit te beoordelen. WSW bepaalt de risicoscore op basis van financial en business risks. De uitkomsten van het onderzoek van het WSW over 2017 zijn vastgelegd in de Oordeelsbrief 2017 van 16 januari 2018. Het WSW concludeert dat de interne beheersing en het risicomanagement bij Woonstad Rotterdam op orde en van een goed niveau is, passend bij een corporatie met de omvang van Woonstad Rotterdam. Daarnaast voert de

Autoriteit Woningcorporaties (AW) jaarlijks een integrale beoordeling uit. Met behulp van de signaalpunten, aangevuld met benchmark gegevens en eigen criteria leidt het model tot de conclusie dat het (volkshuisvestelijk) vermogen van Woonstad Rotterdam ruim voldoende is om de vereiste buffer volgens de systematiek van de AW (Value at Risk Methode) aan te kunnen houden.

Frauderisico's

Een frauderisicoanalyse maakt bij Woonstad Rotterdam deel uit van het systeem van risicomanagement. Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn primair verantwoordelijk voor het vermijden en ontdekken van fraude. Jaarlijks vraagt de externe accountant onze frauderisicoanalyse op en bespreekt deze onder meer met het bestuur. Hoewel de controle van de externe accountant niet gericht is op het ontdekken van fraude, besteedt de accountant wel expliciet aandacht aan fraude(risicobeheersing).

In 2017 is de frauderisicoanalyse van Woonstad Rotterdam geactualiseerd en heeft een fraudediscussie plaatsgevonden binnen directie en bestuur. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding daarvan zo snel mogelijk getroffen. Voor 2017 heeft Woonstad Rotterdam geen frauderisico's geïdentificeerd die niet of onvoldoende zijn beheerst.

Maatschappelijke bijdrage

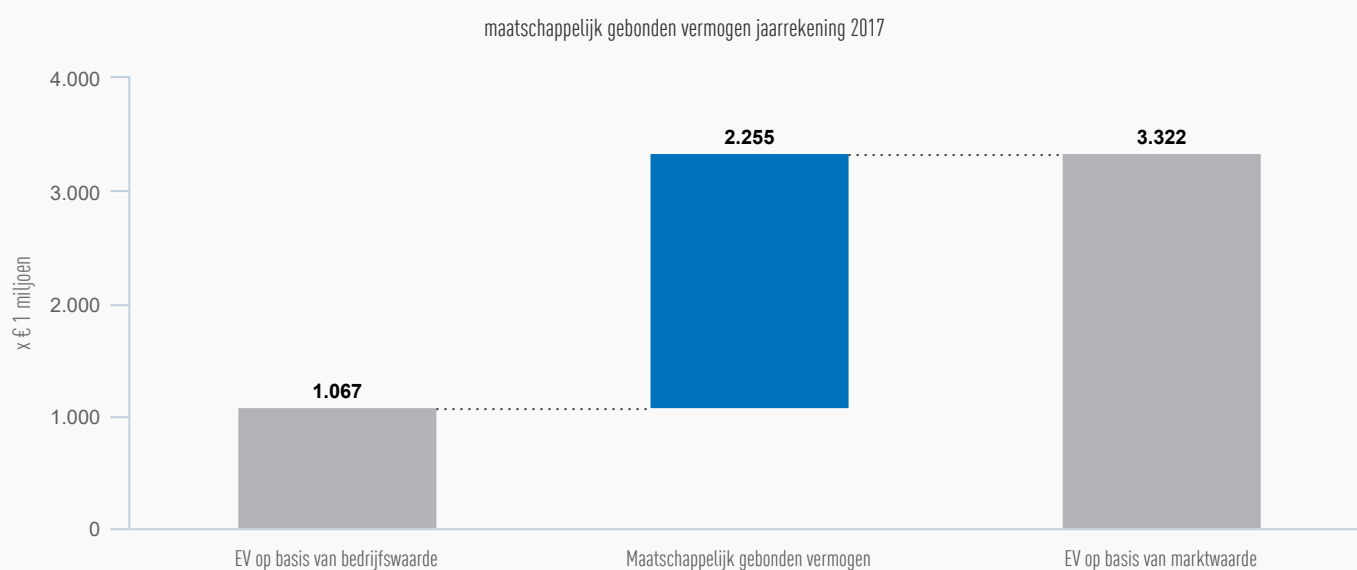
Maatschappelijk gebonden vermogen

Woonstad Rotterdam waardeert haar bezit sinds 2012 tegen marktwaarde in verhuurde staat (MVS), dit is de waarde die een commerciële partij zou betalen voor het vastgoed. Een van de effecten van de Woningwet is dat *alle* corporaties met ingang van 2016 hun bezit tegen MVS moeten waarderen om de vergelijkbaarheid met commerciële beleggers te vergroten. Een commerciële belegger heeft als doel het behalen van een maximaal rendement en bereikt dit door optimalisatie van de exploitatie en het regenereren van het bezit door middel van uitponden en vervanging van de portefeuille. Woonstad Rotterdam voert echter een ander beleid dan een commerciële belegger. In plaats van *optimaliseren van rendement* willen wij onze woningvoorraad betaalbaar en in goede kwaliteit houden voor onze doelgroep. In dat kader heeft Woonstad Rotterdam een veel langere horizon en investeert niet zozeer in het aankopen van nieuw vastgoed, maar investeert in de kwaliteit van het bestaande vastgoed *en* de wijk waarin ons vastgoed staat.

De MVS is het bedrag dat het vastgoed zou opbrengen op de markt, waarbij de koper alle lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. De MVS wordt berekend op basis van de veronderstelling dat de koper, een vastgoedbelegger, het rendement uit exploitatie en uitponden ten behoeve van de aandeelhouder wil optimaliseren. De MVS bedraagt ultimo 2017 € 4,9 miljard (2016: € 4,0 miljard). De boekhoudkundige herwaardering in 2017 bedroeg derhalve € 0,9 miljard. Deze boekhoudkundige herwaardering heeft geen effect op de kasstromen.

Gegeven de volkshuisvestelijke doelstellingen gaat Woonstad Rotterdam het gepresenteerde eigen vermogen (€ 3,3 miljard) op basis van waardering van het vastgoed tegen MVS in hoge mate niet realiseren. Woonstad Rotterdam accepteert een financieel lager rendement, omdat daar de realisatie van belangrijke maatschappelijke doelstellingen (activiteiten) tegenover staan. Zo rekent Woonstad Rotterdam haar huurders een lagere huur door dan maximaal mogelijk is. Voor de leefbaarheid investeert Woonstad Rotterdam soms onrendabel en werkt met buurthuismeesters en sociaal beheerders. Dit betekent dat het werkapparaat groter is dan van een marktpartij.

De bedrijfswaarde berekent de contant gemaakte kasstromen die te maken hebben met het exploiteren over de gehele levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde van Woonstad Rotterdam is ultimo 2017 € 2,6 miljard. Het verschil tussen MVS en de bedrijfswaarde is € 2,3 miljard.



De stappen van marktwaarde naar bedrijfswaarde zijn als volgt.

- *Beschikbaarheid* - In het verkoop- en huurbeleid richt Woonstad Rotterdam zich op de beschikbaarheid van voldoende passende woonruimte voor de doelgroep door een gematigd huurbeleid te voeren en een beperkte verkoopvijver. Dit heeft een effect van circa € 0,6 miljard.
- * Het gematigde huurbeleid maakt onze woningvoorraad beschikbaar voor onze primaire doelgroep. Ons huurniveau ligt op 76% van wat we maximaal mogen vragen voor onze woningen.
- * Woonstad Rotterdam heeft circa 4% van haar woningvoorraad de bestemming *verkoop* gegeven. Dit staat in contrast met de 88% van de voorraad die in de MVS wordt gewaardeerd tegen uitpondscenario.

- *Onderhoud* - Woonstad Rotterdam wil haar bezit goed onderhouden. In de MVS wordt uitgegaan van een normbedrag aan onderhoud om de woning 'in stand te houden'. Omdat Woonstad Rotterdam veel bezit heeft in de naoorlogse wederopbouw en ook nog een aanzienlijke voorraad vooroorlogse woningen op houten funderingen heeft, is planmatig onderhoud duurder dan normatief voor een vastgoedbelegger. Daarnaast investeert Woonstad Rotterdam de komende jaren volop in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van het vastgoed. Het hebben en houden van kwalitatief goede en duurzame woningen voor de doelgroep heeft een effect van € 0,7 miljard.
- *Maatschappelijke investeringen* - Onze recent vastgestelde ondernemingsstrategie 2018-2020 bevat naast een intensivering van genoemde activiteiten een grote investeringsopgave. Alle nieuwbouw- en transformatieprojecten zijn vervangingsinvesteringen van bestaande bouw. Dit betekent dat Woonstad Rotterdam bestaande complexen sloopt en nieuw bouwt of transformeert met een nieuwe, modernere plattegrond. Deze nieuwe of vernieuwde woningen houdt Woonstad Rotterdam ook beschikbaar voor de doelgroep. De projecten zijn complex, omdat er ook bestaande bewoners moeten worden uitverhuisd en er meer vergunningen nodig zijn. Daardoor duren de projecten langer en zijn ze duurder dan op nieuwe grond. De projecten hebben de komende 10 jaar een effect van € 0,7 miljard op de MVS en daarmee het gepresenteerde eigen vermogen.
- *Leefbaarheid* - Woonstad Rotterdam zet maatschappelijke investeringen, sociaal beheer en buurthuismeesters in om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Daarnaast hebben de doelgroep en de wijken waarin onze woningen staan, aandacht nodig die een commerciële belegger niet geeft. Deze inzet kost veel afstemming met de gemeente, bewoners, zorginstanties enz. Het serviceniveau vraagt een groter werkapparaat dan dat van een commerciële belegger. Het leefbaar houden van wijken en woningen heeft een effect van € 0,3 miljard.

Maatschappelijke prestaties in 2017

De maatschappelijke prestaties van Woonstad Rotterdam in 2017 vloeien voort uit ons eigen beleid en de met de gemeente Rotterdam en onze klanten gemaakte prestatieafspraken. Dit heeft in 2017 onder meer geleid tot de volgende maatschappelijke investeringen.

| Maatschappelijke prestaties 2017 | x € miljoen |
|---|-------------|
| 1 Beschikbaarheid en gematigd huurbeleid | 80 |
| 2 Meer aandacht voor onderhoud en duurzaamheid | 64 |
| 3 Onrendabele investeringen | 64 |
| 4 Leefbaarheidsbeleid | 23 |
| totaal maatschappelijke prestaties in 2017 | 231 |

1 Gematigd huurbeleid

De werkelijke huren van Woonstad Rotterdam zijn gemiddeld lager dan de markthuur. Dit is beleid, waarmee Woonstad Rotterdam de beschikbaarheid van passende woonruimte voor de primaire doelgroep borgt. Een belegger streeft naar huuroptimalisatie en int doorgaans de markthuur van een woning. De markthuur bedraagt ultimo 2017 bij Woonstad Rotterdam € 392 miljoen, de huurinkomsten zijn conform de jaarrekening € 312 miljoen. Het verschil van € 80 miljoen wordt veroorzaakt door het gematigde huurbeleid.

2 Meer aandacht voor onderhoud en duurzaamheid

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat Woonstad Rotterdam koploper is in duurzaamheid. Jaarlijks investeert Woonstad Rotterdam ruim € 10 miljoen aan onderhoud en projecten die de energieprestaties van de woningen aanzienlijk verbeteren. Huurders merken dit in de woonlasten, omdat de energienota dankzij dit programma daalt. Naast het duurzaamheidsprogramma investeert Woonstad Rotterdam grootschalig in het in stand houden van de kwaliteit en het wooncomfort van de voorraad. In 2017 werd, exclusief toegerekende personeels- en organisatiekosten, aan duurzaamheid en onderhoud gezamenlijk € 116 miljoen uitgegeven. Een belegger zou, modelmatig, gemiddeld € 1.000 per vhe uitgeven en komt uit op circa € 52 miljoen. Het verschil bedraagt € 64 miljoen.

3 Onrendabele investeringen

Woonstad Rotterdam investeert in sociale huisvesting met renovaties, sloop en vervangende nieuwbouw, aankopen en transformaties. De toename van de marktwaarde in DAEB is doorgaans lager dan de investeringen die worden gedaan. Dit uit zich in de post *overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*, deze bedraagt in 2017 € 64 miljoen.

4 Leefbaarheidsbeleid en apparaatskosten

Het leefbaarheidsbeleid spitst zich toe op bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam 43 huismeesters en medewerkers Sociaal Beheer in dienst die het beleid uitvoeren. Om alle inspanningen voor onderhoud, duurzaamheid, leefbaarheid en investeringen te kunnen doen, heeft Woonstad Rotterdam een groter werkapparaat dan een commerciële belegger, bij elkaar is dit effect € 23 miljoen.

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, 24 april 2018

drs. M.B.T. Molenaar
voorzitter

drs. R.J. Feenstra
vicevoorzitter

voor goedkeuring was getekend: Raad van Commissarissen, 24 april 2018

drs. A.M. Breeman
voorzitter

mr. J.B.J. Stegmann MIF
vicevoorzitter

drs. A. Rijckenberg

ing. F. Darkaoui

ing. C. J. Schippers MSUS

ir. T.V.M. Heerkens

JAARREKENING 2017

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

| (na resultaatbestemming) x1000 | ref | 2017 | 2016 |
|--|-----|------------------|------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 3.728.733 | 3.539.988 |
| niet-DAEB in exploitatie | 1 | 1.163.550 | 452.274 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 990.234 | 759.542 |
| vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 35.759 | 16.800 |
| | | <u>5.918.276</u> | <u>4.768.604</u> |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 10.412 | 11.097 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 3.247 | 2.791 |
| | | <u>13.659</u> | <u>13.888</u> |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| overige deelnemingen | 3.1 | 89 | 89 |
| latente belastingvordering | 3.2 | 69.446 | 29.725 |
| | | <u>69.535</u> | <u>29.814</u> |
| som der vaste activa | | 6.001.471 | 4.812.306 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 6.591 | 8.574 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 123 | 776 |
| | | <u>6.714</u> | <u>9.350</u> |
| onderhanden projecten | 5 | | 0 |
| | | 0 | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 4.259 | 4.491 |
| gemeenten | 6.2 | 13 | 0 |
| vorderingen op verbonden partijen | 6.3 | 153 | 62 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 7.004 | 6.129 |
| overige vorderingen | 6.5 | 7.197 | 5.957 |
| overlopende activa | 6.6 | 787 | 2.099 |
| | | <u>19.413</u> | <u>18.738</u> |
| liquide middelen | 7 | | 357 |
| | | 2.706 | 357 |
| som der vlottende activa | | 28.833 | 28.445 |
| totaal activa | | 6.030.304 | 4.840.751 |

Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming) x1000

| | ref | 2017 | 2016 |
|---|-------|------------------|------------------|
| groepsvermogen | 8 | 3.356.013 | 2.430.518 |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie | 9.1 | 44.151 | 45.751 |
| overige voorzieningen | 9.2 | 2.025 | 2.126 |
| | | <u>46.176</u> | <u>47.877</u> |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 53.109 | 56.726 |
| leningen kredietinstellingen | 10.11 | 411.385 | 1.395.961 |
| verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden | 10.2 | 956.127 | 749.428 |
| waarborgsommen | 10.3 | 3.002 | 2.763 |
| | | <u>2.423.623</u> | <u>2.204.878</u> |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan overheid | 11.1 | 3.654 | 3.926 |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 77.411 | 60.131 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 13.081 | 14.862 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 6.246 | 7.150 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 3.437 | 4.042 |
| overige schulden | 11.5 | 4 | 11 |
| overlopende passiva | 11.6 | 100.660 | 67.356 |
| | | <u>204.493</u> | <u>157.478</u> |
| totaal passiva | | 6.030.304 | 4.840.751 |

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

| | toelichting | 2017 | 2016 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| huuropbrengsten | 12 | 312.402 | 305.880 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 21.943 | 21.411 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -24.020 | -23.825 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -23.631 | -26.541 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -116.225 | -115.774 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -33.473 | -45.974 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 136.996 | 115.177 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 34.630 | 47.760 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -27.070 | -41.219 |
| toegerekende organisatiekosten | | -369 | -292 |
| toegerekende financieringskosten | | -302 | -435 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 6.888 | 5.814 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 39.878 | 48.671 |
| toegerekende organisatiekosten | | -1.414 | -1.581 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -32.247 | -43.354 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 6.218 | 3.736 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -64.897 | -16.990 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | 840.652 | 306.463 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.3 | | |
| verkocht onder voorwaarden | | 24.183 | 3.933 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.4 | | |
| bestemd voor verkoop | | -285 | -409 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 799.653 | 292.997 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 7.716 | 7.726 |
| kosten overige activiteiten | | -3.463 | -3.282 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | 4.253 | 4.444 |
| overige organisatiekosten | 21 | -10.311 | -2.696 |
| leefbaarheid | 22 | -4.543 | -5.614 |

| | | | |
|---|------|----------------|----------------|
| waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | 0 | 0 |
| opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 23.1 | 2 | 4 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 1.057 | 1.860 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -54.396 | -57.166 |
| saldo financiële baten en lasten | | -53.337 | -55.302 |
| resultaat voor belastingen | | 885.818 | 358.556 |
| <hr/> | | | |
| belastingen | 24 | 39.677 | -8.737 |
| resultaat deelnemingen | 25 | 0 | 0 |
| resultaat na belastingen | | 925.495 | 349.819 |
| geconsolideerd resultaat na belastingen | | 925.495 | 349.819 |
| resultaat aandeel derden | 26 | 0 | 0 |
| resultaat na belastingen | | 925.495 | 349.819 |

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2017

| volgens directe methode (x € 1.000) | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| ontvangsten | | |
| huren | 311.807 | 304.438 |
| zelfstandige huurwoningen | 278.570 | 273.331 |
| onzelfstandig wooneenheden | 15.296 | 13.889 |
| intramuraal | 2.205 | 2.019 |
| maatschappelijk onroerend goed | 201 | 1.029 |
| bedrijfsonroerend goed | 14.520 | 13.215 |
| parkeervoorzieningen | 1.014 | 953 |
| vergoedingen | 22.848 | 22.328 |
| overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| overige bedrijfsontvangsten | 9.976 | 10.287 |
| renteontvangsten | 0 | 195 |
| saldo ingaande kasstromen | 344.630 | 337.246 |
| Uitgaven | | |
| erfpacht | 0 | 0 |
| personeelsuitgaven | 35.735 | 35.824 |
| lonen en salarissen | 27.347 | 27.402 |
| sociale lasten | 4.275 | 4.325 |
| pensioenlasten | 4.113 | 4.097 |
| onderhoudsuitgaven | 102.642 | 100.681 |
| overige bedrijfsuitgaven | 68.701 | 68.218 |
| rente-uitgaven | 55.166 | 56.815 |
| sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 237 | 234 |
| verhuurdersheffing | 9.403 | 21.582 |
| leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 4.345 | 3.586 |
| vennootschapsbelasting | 8 | 11 |
| saldo uitgaande kasstromen | 276.238 | 286.951 |
| kasstroom uit operationele activiteiten | 68.392 | 50.295 |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden | 32.269 | 53.705 |
| verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop | 7.554 | 0 |
| verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoongelegenheden | 27.202 | 42.497 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| verkoopontvangsten grond | 0 | 0 |
| (des)investeringenontvangsten overig | 0 | 2.000 |
| tussentelling ingaande kasstroom MVA | 67.025 | 98.202 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden | 30.446 | 38.374 |
| woningverbetering, (niet)woongelegenheden | 43.199 | 16.004 |
| leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | 0 | 0 |
| aankoop (niet)woongelegenheden | 38.090 | 29.571 |
| nieuwbouw verkoop (niet) woongelegenheden | 24.121 | 25.898 |
| aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop | 13.077 | 20.501 |
| sloopuitgaven (niet) woongelegenheden | 2.364 | 2.401 |
| aankoop grond | 9.389 | 9.500 |
| investeringen overig | 813 | 370 |
| externe kosten bij verkoop | 865 | 2.707 |
| tussentelling uitgaande kasstroom MVA | 162.364 | 145.326 |
| FVA | | |
| ontvangsten verbindingen | 107 | 202 |
| ontvangsten overig | 0 | 0 |
| uitgaven verbindingen | 107 | 202 |
| uitgaven overig | 0 | 0 |
| saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| kasstroom uit (des)investeringen | -95.339 | -47.125 |
| financieringsactiviteiten ingaand | | |
| nieuwe geborgde leningen | 68.000 | 50.000 |
| nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| Uitgaven | | |
| aflossingen geborgde leningen | 55.642 | 75.124 |
| aflossingen ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| kasstroom uit financieringsactiviteiten | 12.358 | -25.124 |
| mutatie geldmiddelen | -14.590 | -21.953 |
| wijzigingen kortgeldmutaties | 16.939 | 7.897 |
| liquide middelen per 1 januari | 357 | 14.413 |
| liquide middelen per 31 december | 2.706 | 357 |

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT 2017

| overzicht x € 1.000 | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon | 925.495 | 349.819 |
| herwaardering materiële vaste activa | 0 | 0 |
| afwaardering/herwaardering financiële vaste activa | 0 | 0 |
| gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen | 0 | 0 |
| totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel groepsvermogen | 0 | 0 |
| totaalresultaat rechtspersoon | 925.495 | 349.819 |

GRONDSLAGEN

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Stichting Woonstad Rotterdam is 24041502

Groepsverhoudingen

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

| | KvK nummer | statutaire zetel | aandeel in geplaatst kapitaal | eigen vermogen | resultaat |
|--|------------|------------------|----------------------------------|----------------|-----------|
| geconsolideerde maatschappijen | | | | | |
| Woonstad Holding BV | 24367864 | Rotterdam | 100% | 212 | 149 |
| Woonstad Warmte BV | 24368841 | Rotterdam | 100% | -192 | 123 |
| Woonstad Vastgoed BV | 24368844 | Rotterdam | 100% | 1.793 | 27 |
| dNU Deelnemingen 1 BV* | 24355658 | Rotterdam | 100% | 0 | 0 |
| Kennis & Energie BV | 27261475 | Rotterdam | 100% | 382 | 24 |
| niet-geconsolideerde maatschappijen | | | | | |
| Stadsherstel Historisch Rotterdam | 24140008 | Rotterdam | 1,1% | 15.246 | 397 |

*dNU Deelnemingen BV, 100% dochter van Woonstad Holding BV, is in 2017 geliquideerd.

Stadsherstel Historisch Rotterdam te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap. Omdat de jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam niet tijdig beschikbaar is, is in bovenstaand overzicht het eigen vermogen en het resultaat van 2016 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.

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

De resultaten van de VVE's zijn op basis van de vrijstelling van de consolidatieplicht vanwege te verwaarlozen betekenis niet in de consolidatie verwerkt (BW2 art. 407).

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.

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 een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Bij 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. Afspraak met de belastingdienst is om voor eind 2018 de aangiften tot en met boekjaar 2016 te hebben ingediend.

Met betrekking tot de suppleties BTW streven wij er naar de suppleties tot en met 2017 voor eind 2018 gereed en ingediend te hebben.

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

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.

Stelselwijzigingen

Presentatiewijziging functionele indeling van de winst-en-verliesrekening

In de door Corpodata opgestelde handleiding functionele indeling over boekjaar 2017 is verduidelijkt welke kosten geacht worden te vallen onder de 'overige organisatiekosten'. Naar aanleiding van deze verduidelijking zijn kosten op het gebied van governance en bestuur, portfolio management, asset management en control geclassificeerd als 'overige organisatiekosten', waar deze in de jaarrekening 2016 nog verdeeld waren over de verschillende primaire functies van Woonstad. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de winst-en-verliesrekening is hierop aangepast.

Impact op vermogen en resultaat

De aanpaste presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast.

Impact op vermogen en resultaat

Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen

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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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 2017 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 plaatsvindt 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 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.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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 instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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 (3,436%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). 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.

Vorraden

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

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 van de woningcorporatie 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 in 2017 door SPW gepubliceerde voorlopige dekkingsgraad per 31 december 2017 bedraagt 115,8% (ultimo 2016: 109%).

De beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van de afgelopen 12 maanden) van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft een reservetekort. SPW heeft een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarin zij aantonen dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

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 huurverhoging per inkomensgroep weer.

| inkomen | maximale huurverhoging | totaal % |
|-------------|------------------------|----------|
| <= € 40.349 | inflatie + 2,5% | 2,80% |
| > € 40.349 | inflatie + 4,0% | 4,30% |

De inflatie bedraagt 0,3%

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. Verrekening op basis van de daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. 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
- verhuurdersheffing

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*. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet 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

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 nieuwbouwkooiprojecten 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 zowel fysieke als 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 (VS02). De VS01 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft de VS01 en VS02 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VS02) 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 VS01 en VS02 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VS01 en VS02 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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.

Aandeel van derden

Het aandeel van derden is het resultaat in het boekjaar dat niet toekomt aan Woonstad Rotterdam.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van werkzaamheden van medewerkers in afdelingen die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERDE KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

| (in 1000 EUR) | DAEB vastgoed in exploitatie | niet-DAEB vastgoed in exploitatie | onroerende zaken VOV | vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie | totaal |
|--|---------------------------------|---|----------------------------|--|------------------|
| 31 december 2016 | | | | | |
| cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs | 2.260.856 | 362.710 | 508.002 | 23.540 | 3.155.108 |
| cumulatieve herwaarderingen | 1.648.332 | 123.503 | 251.540 | 0 | 2.023.375 |
| cumulatieve waardeveranderingen | -369.200 | -33.939 | 0 | 601 | -402.538 |
| af: voorziening | 0 | 0 | 0 | -7.341 | -7.341 |
| boekwaarde per 31 december 2016 | 3.539.987 | 452.274 | 759.542 | 16.800 | 4.768.603 |
| categorywijziging DAEB/niet-DAEB | -483.318 | 483.318 | 0 | 0 | 0 |
| boekwaarde per 1 januari 2017 | 3.056.669 | 935.592 | 759.542 | 16.800 | 4.768.603 |
| mutaties | | | | | |
| investeringen | 13.782 | 13.840 | 0 | 90.954 | 118.576 |
| desinvesteringen | -7.332 | -1.412 | -43.143 | 0 | -51.887 |
| categorywijziging | -6.776 | 6.776 | 0 | 0 | 0 |
| opleveringen | 63.265 | 9.072 | 0 | -72.337 | 0 |
| inbreng vastgoed in project | -6.490 | -4.406 | 0 | 10.896 | 0 |
| herwaarderingen | 639.566 | 201.086 | 273.747 | 0 | 1.114.399 |
| waardeveranderingen | -23.952 | 3.001 | 88 | 607 | -20.256 |
| mutatie Voorziening | 0 | 0 | 0 | -5.994 | -5.994 |
| overboeking naar voorziening ORT (STIKO) | 0 | 0 | 0 | -3.061 | -3.061 |
| overboeking naar voorziening ORT (voorz.) | 0 | 0 | 0 | -2.107 | -2.107 |
| totaal mutaties 2017 | 672.063 | 227.957 | 230.692 | 18.959 | 1.149.671 |
| 31 december 2017 | | | | | |
| cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs | 1.939.268 | 669.669 | 464.948 | 49.992 | 3.123.877 |
| cumulatieve herwaarderingen | 2.116.606 | 558.795 | 525.286 | 0 | 3.200.687 |
| cumulatieve waardeveranderingen | -327.141 | -64.914 | 0 | 1.208 | -390.846 |
| af: voorziening | 0 | 0 | 0 | -15.442 | -15.442 |
| boekwaarde per 31 december 2017, incl voorziening | 3.728.733 | 1.163.550 | 990.234 | 35.759 | 5.918.276 |

De categorywijziging 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 verplichte parameters zijn conform het Handboek Marktwaarde 2017, zoals gepubliceerd in de Staatscourant. 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. | n.v.t. | | n.v.t. | |
| markthuurl | 3,5% - 11,0% van de leegwaarde | € 25 - € 150 per stuk / maand | € 40 - € 400 per m ² / jaar | | € 75 - € 190 per m ² / jaar | |
| markthuurstijging | 2,0% per jaar | 2,0% per jaar | 2018 | 0,5% | 2018 | 0,5% |
| | | | 2019 | 1,0% | 2019 | 1,0% |
| | | | 2020 | 1,5% | 2020 | 1,5% |
| | | | 2021 | 2,0% | 2021 | 2,0% |
| exit yield | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | | n.v.t. | |
| leegwaarde | € 1.100 - € 4.000 per m ² | € 5.000 - € 30.000 per stuk | n.v.t. | | n.v.t. | |
| leegwaardestijging | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | n.v.t. | n.v.t. |
| top | 5% | 2% | 5% | 2% | n.v.t. | n.v.t. |
| middel | 6% | 2% | 6% | 2% | | |
| laag | 7% | 2% | 7% | 2% | | |
| disconteringsvoet | 5,6% - 9,2% | 7,1% - 8,6% | 6,0% - 12,0% | | 6,6% - 16,0% | |
| onderhoud | € 250 - € 1.650 per jaar | € 20 - € 130 per stuk/ jaar | € 5,10 per m ² BVO/jaar | | € 8,15 per m ² 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) | € 300 - € 50.000 | 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 (doorexpluiten of uitponden) |
| woongelegenheden (studentencomplexen) | scenario doorexpluiten |
| bedrijfsmatig en | scenario doorexpluiten |
| maatschappelijk onroerend goed | hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexpluiten of uitponden) |
| parkeergelegenheden | |
| intramuraal vastgoed | scenario doorexpluiten |

Taxatie

In 2017 is een derde deel van de woningen en parkeercomplexen getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige taxatie. Daarnaast is een derde deel getaxeerd door middel van een update taxatie door een externe taxateur. 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 (het eenderde deel). Al het bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed is in 2017 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. Om de homogeniteit van waarderingscomplexen te verbeteren, is de indeling van de waarderingscomplexen aangepast ten opzichte van 2016. Aparte waarderingscomplexen worden onderscheiden voor reguliere woningen, studenteenheden (zelfstandig en onzelfstandig), complexmatig verhuurde woningen, (intramuraal) zorgvastgoed, winkelplinten, overig BOG en parkeren.

| gemiddeld per vhe | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| leegwaarde | € 149.500 | € 110.800 |
| leegwaardestijging 2018 | 6,0% | 3,0% |
| markthuur | € 821 | € 653 |
| mutatiekans | 8,4% | 8,6% |
| disconteringsvoet | 7,5% | 7,9% |
| exit yield | 6,4% | 7,9% |
| onderhoud/woning | € 747 | € 721 |

Leegwaarde

Voor alle zelfstandige woningen zijn op modelmatig wijze leegwaardes bepaald op basis van referentietransacties. In geval van een volledige of update 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 taxateurs hebben de verwachte leegwaardestijging voor 2018 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. Bij hoge mutatiegraden (>8,0% bij sociale huurwoningen) is in enkele gevallen een verschil aangehouden tussen de mutatiekans en de verkoopkans.

Disconteringsvoet

Op basis van de marktomstandigheden hebben de externe taxateurs de basis disconteringsvoet verlaagd met 0,35% naar 7,5%. Daarnaast is per complex een schatting gemaakt van het risicoprofiel, rekening houdend met meerder locatie- en vastgoedkenmerken plus een marktopslag voor specifieke omstandigheden.

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 5,55% als ondergrens bij woningcomplexen en een ondergrens van 5,85% 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.

Bedrijfswaarde

Uitgangspunten bedrijfswaarde

| | | 2017 | 2016 | |
|---|--|---|---|--------|
| prijsinflatie | jaar 1 | 1,40% | 0,30% | |
| | jaar 2 | 1,40% | 0,60% | |
| | jaar 3 | 1,50% | 1,10% | |
| huurstijging | jaar 1 | 1,91% | -0,02% | |
| | jaar 2 t/m 4 gem. | 1,80% | 1,74% | |
| kostenstijging op basis van WSW uitgangspunten | jaar 1 | 1,60% | 1,60% | |
| | jaar 2 | 2,20% | 1,90% | |
| | jaar 3 | 2,30% | 2,20% | |
| | jaar 4 | 2,30% | 2,50% | |
| | vanaf jaar 5 | 2,30% | 2,50% | |
| disconteringsvoet | | 5% | 5% | |
| restwaarde conform parameters AW | woningen | € 5.000 | € 5.000 | |
| | BOG/MOG | € 25.000 | € 25.000 | |
| | parkeergelegenheden | € 2.500 | € 2.500 | |
| kosteninrekening | | alleen vastgoed- gerelateerd | alleen vastgoed- gerelateerd | |
| | verhuurdersheffing als % WOZ tot einde exploitatie (conform tabel Aedes 02-05-2017) | jaar 1 | 0,591% | 0,536% |
| | | jaar 2 | 0,591% | 0,591% |
| | | jaar 3 | 0,592% | 0,591% |
| | | jaar 4 | 0,592% | 0,592% |
| | | jaar 5 | 0,593% | 0,592% |
| | | jaar 6 | 0,567% | 0,593% |
| | | vanaf jaar 7 | 0,567% | 0,567% |
| verkoopprogramma conform de best practice alleen voor de eerste vijf jaar ingerekend | gem. per jaar | 167 vhe | 170 vhe | |
| minimale restant levensduur | | 16 jaar | 16 jaar | |

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de bedrijfswaarde (uitgangspunten AW), bedraagt € 2,6 miljard (2016: € 2,3 miljard). De bedrijfswaarde van het bezit van Woonstad Rotterdam is gestegen met € 323,4 miljoen. Dit is ongeveer 14% van de bedrijfswaarde ultimo 2016. De oorzaak van de grootste verschillen is als volgt.

verschil in € miljoen 2016 - 2017

| | |
|------------------------------|--------------|
| huur en huurderiving | 354,7 |
| opbrengst servicecontracten | -25,3 |
| overige opbrengsten | 2,0 |
| onderhoud | -134,5 |
| belastingen en verzekeringen | -9,4 |
| verhuurdersheffing | -8,9 |
| lasten servicecontracten | 27,9 |
| personeelskosten | -6,7 |
| overige algemene kosten | 11,9 |
| leefbaarheid | 19,6 |
| verkoop | 26,2 |
| verbeteringen VGO | 61,1 |
| restwaarde | 4,7 |
| totaal | 323,4 |

Zekerheden

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

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van onroerende zaken in exploitatie volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken bedraagt € 5,7 miljard (waardepeildatum: 01-01-2017).

Woningen, bestemd voor verkoop op korte termijn

Voor komend jaar wordt verwacht dat 299 woningen (zowel vrije verkoop als MVE) zullen worden verkocht met een boekwaarde van € 29,0 miljoen en een omzet van € 39,3 miljoen. Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot 2017.

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 2016 | 546 | 4.887 | 409 | 134 | 5.976 |
| correcties | 4 | -4 | 0 | 0 | 0 |
| terugkopen | -13 | -322 | -23 | -1 | -359 |
| verkocht tot en met 2017 | 537 | 4.561 | 386 | 133 | 5.617 |

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

| saldo per 31 december 2016 | kantoorpand en inrichting | computer systemen | roerende zaken in exploitatie | totaal |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------|
| aanschaffingswaarde | 19.738 | 12.966 | 3.602 | 36.306 |
| cumulatieve afschrijvingen | -8.643 | -12.963 | -811 | -22.417 |
| boekwaarde 31 december 2016 | 11.094 | 3 | 2.791 | 13.888 |

mutaties in het boekjaar 2017

| | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|
| investeringen | 0 | 0 | 3.919 | 3.919 |
| afschrijvingen | -682 | -3 | -3.462 | -4.148 |
| desinvestering | -954 | -11.667 | 0 | -12.621 |
| desinvestering deel afschrijvingen | 954 | 11.667 | 0 | 12.621 |
| | -682 | -3 | 456 | -229 |

saldi ultimo 2017

| | | | | |
|------------------------------------|---------------|----------|--------------|---------------|
| 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 | 3.247 | 13.659 |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%) | 89 | 89 |
| totaal | 89 | 89 |

| verloop van de post deelnemingen | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| boekwaarde per 1 januari | 89 | 89 |
| mutatie | 0 | 0 |
| boekwaarde per 31 december | 89 | 89 |

3.2 Latente belastingvordering (en)

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| latente belastingvordering(en) | 69.446 | 29.725 |
| totaal | 69.446 | 29.725 |

Op basis van de (fiscale) meerjarenbegroting wordt jaarlijks beoordeeld of de actieve belastinglatenties in de komende jaren gerealiseerd gaan worden. De opgenomen actieve belastinglatenties hebben betrekking op de per balansdatum aanwezige compensabele fiscale verliezen en op tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van vastgoedbezit dat bestemd is voor verkoop en langlopende schulden. In overeenstemming met de meerjarenbegroting 2017-2026 is voor het te verkopen bezit door middel van reguliere verkopen of na sloop gekozen voor een periode van 9 jaar. Voor het overige vastgoedbezit is niet te duiden wat de bestemming zal zijn en wanneer het waarderingsverschil ad € 201,5 miljoen gerealiseerd zal worden, waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert. De nominale waarde van deze passieve belastinglatentie bedraagt € 50,4 miljoen.

Rekening houdend met het indicatieve fiscaal resultaat over 2017 bedraagt de verwachte fiscale winst per ultimo 2017 in totaal € 29,0 miljoen (2016: € 76,0 miljoen). Voor de verliezen die in de komende jaren naar verwachting gecompenseerd kunnen worden, is een latentie gevormd. Voor de jaren 2006 tot en met 2013 zijn aangiften ingediend. Het indicatieve fiscale resultaat over de jaren 2014 tot en met 2017 wordt nog nader bepaald bij het opstellen van de desbetreffende aangiften.

Verloop belastinglatenties

| | Vastgoed – toekomstige sloop en verkoop | langlopende leningen | verliescom- pensatie | totaal |
|-----------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|---------------|
| boekwaarde per 1 januari 2017 | 3.850 | 299 | 25.576 | 29.725 |
| mutatie belastinglatentie in 2017 | 4.532 | 7 | 35.182 | 39.721 |
| boekwaarde per 31 december 2017 | 8.382 | 306 | 60.758 | 69.446 |
| nominale waarde ultimo 2017 | 9.162 | 297 | 67.016 | 76.475 |
| realisatie binnen een jaar | 1.943 | 19 | 8.057 | 10.019 |

VLOTTENDE ACTIVA

4 VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| voorraad nieuwbouw koopwoningen | 560 | 583 |
| teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen | 6.031 | 7.991 |
| totaal | 6.591 | 8.574 |

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen)

| | 2017 | 2016 |
|--|-----------|-----------|
| beginvoorraad teruggekochte woningen | 62 | 78 |
| teruggekochte woningen | 362 | 409 |
| verkochte woningen | -93 | -160 |
| woningen terug naar verhuur | -294 | -265 |
| eindvoorraad teruggekochte woningen | 37 | 62 |

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|------------|
| kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen | 123 | 776 |
| totaal | 123 | 776 |

5 ONDERHANDEN PROJECTEN

5 Onderhanden projecten

| | 2017 | 2016 |
|--|----------|----------|
| kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen | 0 | 0 |
| af: gefactureerde termijnen | 0 | 0 |
| totaal | 0 | 0 |

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord. Deze wordt over 2016 en 2017 verantwoord onder post 11.3.

6 VORDERINGEN

6.1 Huurdebiteuren

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| huurdebiteuren | 6.737 | 6.674 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | -2.589 | -3.245 |
| | 4.148 | 3.429 |
| huurdebiteuren vertrokken huurders | 1.047 | 6.975 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | -936 | -5.914 |
| | 111 | 1.061 |
| totaal | 4.259 | 4.491 |

Het openstaande saldo vertrokken huurders is afgenomen door de afboeking van vorderingen op vertrokken huurders met een vonnis van de rechter bij de deurwaarder. Deze vorderingen waren reeds volledig opgenomen in de voorziening voor oninbaarheid 2016. Dit verklaart de afname van de voorziening.

6.2 vorderingen op gemeente

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-----------|----------|
| vorderingen op gemeente | 13 | 0 |
| totaal | 13 | 0 |

Door nog te verrekenen bedragen was er per saldo in 2016 een schuld aan de gemeente ontstaan. Deze schuld is in de toelichting op de jaarrekening verantwoord onder nummer 11.1 schulden aan kredietinstellingen en overheid.

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|------------|-----------|
| VvE's | 157 | 69 |
| voorziening VvE's | -4 | -7 |
| fiscus | 0 | 0 |
| totaal | 153 | 62 |

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| omzetbelasting | 7.004 | 6.129 |
| loonheffing en premies sociale verzekeringen | 0 | 0 |
| totaal | 7.004 | 6.129 |

Door het indienen van suppletieaangiften BTW over de jaren 2010-2012 en nog in te dienen suppletieaangiften 2013-2017 is er een vordering ontstaan op de fiscus. Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

6.5 Overige vorderingen

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| debiteuren (niet-huurders) | 3.542 | 3.640 |
| af: voorziening | -82 | -24 |
| | 3.461 | 3.616 |
| te ontvangen koopsommen en depotbedragen | 3.791 | 2.404 |
| af: voorziening | -55 | -63 |
| | 3.736 | 2.341 |
| totaal | 7.197 | 5.957 |

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. Het innen van deze vordering verloopt goed.

6.6 Overlopende activa

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------|--------------|
| vooruit betaalde bedragen | 633 | 1.482 |
| vooruit ontvangen facturen | 0 | 608 |
| nog te ontvangen bedragen | 154 | 9 |
| totaal | 787 | 2.099 |

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

7 LIQUIDE MIDDELEN

7 Liquide middelen

| | 2017 | 2016 |
|-------------------|--------------|------------|
| saldo 31 december | 2.706 | 357 |
| totaal | 2.706 | 357 |

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

8.1 Groepsvermogen

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| overige reserve | 222.120 | 407.144 |
| herwaarderingsreserve | 3.133.893 | 2.023.374 |
| totaal | 3.356.013 | 2.430.518 |

overige reserves

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| boekwaarde per 1 januari | 407.144 | 386.514 |
| resultaat boekjaar | -192.790 | 12.281 |
| realisatie door verkopen | 7.766 | 8.350 |
| boekwaarde per 31 december | 222.120 | 407.144 |

Herwaarderingsreserve

Woonstad Rotterdam vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen

- waardevermeerderingen van activa, waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan

herwaarderingsreserve

| | DAEB | niet-DAEB | herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV | totaal |
|-----------------------------------|------------------|----------------|--|------------------|
| boekwaarde per 1 januari | 1.648.332 | 123.503 | 251.539 | 2.023.374 |
| realisatie door verkopen | -8.202 | 436 | 0 | -7.766 |
| mutatie door sloop | 4.081 | -120 | 0 | 3.961 |
| overige mutaties | -524 | 450 | 0 | -74 |
| herwaardering | 639.566 | 201.086 | 273.746 | 1.114.398 |
| boekwaarde per 31 december | 2.283.253 | 325.355 | 525.285 | 3.133.893 |

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, herwaarderingsreserves

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| saldo per 1 januari | 45.751 | 58.040 |
| dotatie | 4.196 | 5.203 |
| onttrekking | -5.796 | -17.492 |
| saldo per 31 december | 44.151 | 45.751 |

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

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| saldo per 1 januari | 2.126 | 2.865 |
| onttrekking | -92 | -172 |
| dotatie | 230 | 200 |
| vrijval | -240 | -767 |
| saldo per 31 december | 2.025 | 2.126 |

Deze voorziening bestaat uit:

- € 1,3 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten), deze verplichting heeft voornamelijk een langlopend karakter.
- € 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

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| schuldrestant per 1 januari | 1.508.329 | 1.533.235 |
| nieuwe leningen | 68.000 | 50.000 |
| aflossingen | -55.642 | -74.907 |
| schuldrestant per 31 december | 1.520.686 | 1.508.329 |
| aflossingsverplichting komend boekjaar | -56.193 | -55.642 |
| schuldrestant per 31 december langlopende schulden | 1.464.494 | 1.452.687 |
| leningen overheid | 53.109 | 56.726 |
| leningen kredietinstellingen | 1.411.385 | 1.395.961 |
| | 1.464.494 | 1.452.687 |
| leningsdeel met een looptijd >5 jaar | 1.278.594 | 1.239.199 |

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2017 bedraagt 3,436% (2016: 3,644%). De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 1,78 miljard (2016: € 1,85 miljard).

10.2 Terugkoopverplichting Verkoop onder Voorwaarden (VOV)

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| boekwaarde per 1 januari | 749.428 | 781.873 |
| mutaties | | |
| - mutaties voorgaande jaren | 89 | -488 |
| - terugkopen | -42.953 | -46.859 |
| - einde terugkoopplicht | 0 | -8.460 |
| - eerste verkopen | 0 | 0 |
| - oplevering nieuwbouw | 0 | 0 |
| - wederverkopen | 0 | 0 |
| - afname voorraad in ontwikkeling | 0 | 0 |
| - herwaardering | 249.563 | 23.363 |
| saldo mutaties | 206.699 | -32.444 |
| boekwaarde per 31 december | 956.127 | 749.428 |

10.3 Waarborgsommen

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------|--------------|
| ontvangen waarborgsommen per 1 januari | 2.762 | 2.411 |
| mutaties | | |
| - ontvangen waarborgsommen | 1.000 | 866 |
| - uitbetaalde waarborgsommen | -760 | -514 |
| totaal mutaties | 240 | 352 |
| ontvangen waarborgsommen per 31 december | 3.002 | 2.763 |

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

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| kortlopende deel van de langlopende schulden | 3.617 | 3.407 |
| overige schulden aan overheid | 37 | 519 |
| totaal schulden aan overheid | 3.654 | 3.926 |

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| kortlopende deel van de langlopende schulden | 52.576 | 52.234 |
| overige schulden aan kredietinstellingen | 24.835 | 7.896 |
| totaal | 77.411 | 60.130 |

11.2 Schulden aan leveranciers

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| schulden aan leveranciers | 13.081 | 14.862 |

11.3 Onderhanden projecten

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| gefactureerde termijnen | 20.116 | 29.952 |
| af: kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen | -13.870 | -22.802 |
| totaal | 6.246 | 7.150 |

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| debetstand onderhanden projecten | 0 | -239 |
| creditstand onderhanden projecten | 6.246 | 7.389 |
| totaal | 6.246 | 7.150 |

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

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| omzetbelasting | 2.023 | 2.575 |
| vpb | 36 | 0 |
| loonheffing en premies sociale verzekeringen | 1.377 | 1.467 |
| totaal | 3.437 | 4.042 |

11.5 Overige schulden

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|----------|-----------|
| uitbetaling netto lonen | 4 | 11 |

11.6 Overlopende passiva

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| niet vervallen rente | 26.113 | 27.154 |
| vooruit ontvangen huur | 7.566 | 7.645 |
| nog te verrekenen servicekosten | 5.754 | 5.206 |
| overige overlopende passiva | 61.227 | 27.351 |
| totaal overlopende passiva | 100.660 | 67.356 |

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| overige overlopende passiva | | |
| nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten | 12.203 | 9.351 |
| nog niet gefactureerde prestaties onderhoud | 14.181 | 9.091 |
| nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten | 328 | 1.799 |
| nog niet gefactureerde prestaties externen | 1.026 | 167 |
| overige overlopende passiva | 3.875 | 6.943 |
| nog te besteden investeringssubsidies | 29.614 | 0 |
| totaal | 61.227 | 27.351 |

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**Aangegane verplichtingen**

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 52,3 miljoen (2016: € 50,3 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 € 58,6 miljoen (2016: € 58,8 miljoen). Deze afname van het obligo wordt verklaard door de afname 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. Ultimo boekjaar 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, dNU Deelnemingen 1 BV en Kennis & Energie BV een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting. DNU Deelnemingen 1 BV is ultimo 2017 geliquideerd.

Met de deelnemingen Woonstad Holding BV, Woonstad Warmte BV, Woonstad Vastgoed BV, dNU Deelnemingen 1 BV en Kennis & Energie vormt Woonstad Rotterdam een fiscale eenheid voor de Omzetbelasting. DNU Deelnemingen 1 BV is ultimo 2017 geliquideerd.

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 |
|------|--------------|
| 2018 | 435 |
| 2019 | 315 |
| 2020 | 42 |
| 2021 | 0 |

Lease- en huurverplichtingen

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

| jaar | jaarbedrag |
|------|------------|
| 2018 | 245 |
| 2019 | 171 |
| 2020 | 119 |
| 2021 | 85 |
| 2022 | 10 |

Aangegane verplichtingen vanuit lease en huur leiden tot een jaarlijkse exploitatielast van kantoor machines. Hierbij is er sprake van verschillende looptijden van de contracten. De exploitatielast bedraagt circa € 0,04 miljoen.

MVE onderhoud

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

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 520 MVE-D woningen verkocht sinds de invoeren van de MVE-D label.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2017 drie bankgaranties afgegeven, totaal € 0,7 miljoen (LD1726100001, LD1727000001 en LD1726400001).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na de balansdatum die effect hebben op het verslagjaar 2017.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| ontvangen huur | | |
| woningen en woongebouwen | 306.709 | 301.576 |
| onroerende zaken niet zijnde woningen | 14.181 | 13.936 |
| | 320.890 | 315.512 |
| huurderving wegens frictieleegstand | -3.595 | -4.340 |
| huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand | -1.693 | -1.993 |
| mutatie voorziening huurdebiteuren | -3.201 | -3.299 |
| totaal | 312.402 | 305.880 |

Ten opzichte van 2016 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, eerdere opleveringen en lagere leegstand. Rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zijn de huurverhogingspercentages conform de volgende tabel toegepast.

Huurverhoging 2017 sociale huurwoningen

| inkomen | huurverhoging |
|-----------------------------------|---------------|
| minimuminkomen sociale huur | 0,0% |
| overige sociale huur tot € 40.349 | 0,6% |
| > € 40.349 | 4,3% |
| onzelfstandige woningen | 0,3% |

De huurverhoging van de vrije sector woningen is gekoppeld aan de markthuur. Wanneer de huur lager is dan de markthuur, dan is de huurverhoging 2,8%. Is de huur gelijk aan de markthuur, dan is de huurverhoging gelijk aan inflatie 1,3%. 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 afgekende en af te rekenen bedragen.

13.1 Opbrengsten servicecontracten

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| overige goederen, leveringen en diensten | 22.847 | 22.328 |
| | 22.847 | 22.328 |
| af: | | |
| opbrengstendering wegens leegstand | -194 | -243 |
| opbrengstendering wegens oninbaarheid | -710 | -675 |
| | -904 | -917 |
| totaal | 21.943 | 21.411 |

13.2 Lasten servicecontracten

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| overige goederen, leveringen en diensten | 24.020 | 23.825 |

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| toegerekende personeelskosten | 17.880 | 16.805 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 5.442 | 8.005 |
| toegerekende afschrijvingen | 309 | 1.731 |
| totaal | 23.631 | 26.541 |

De verhuurdersheffing is ten opzichte van 2016 gedaald als gevolg van toepassing van de regeling Vermindering Verhuurdersheffing.

15 lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| onderhoudslasten (niet cyclisch) | 35.200 | 29.372 |
| onderhoudslasten (cyclisch) | 69.576 | 75.037 |
| toegerekende personeelskosten | 7.269 | 6.792 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 4.051 | 3.852 |
| toegerekende afschrijvingen | 129 | 721 |
| totaal | 116.225 | 115.774 |

16 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| zakelijke lasten | 19.482 | 18.818 |
| toegerekende personeelskosten | 0 | 0 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 4.584 | 5.327 |
| toegerekende afschrijvingen | 0 | 0 |
| verhuurdersheffing | 9.407 | 21.829 |
| totaal | 33.473 | 45.974 |

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling: | | |
| opbrengst verkopen projecten | 27.554 | 41.981 |
| bij: resultaatneming op projecten | 7.076 | 5.779 |
| totaal omzet | 34.630 | 47.760 |
| totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 27.070 | 41.219 |

toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | | |
|--|--------------|--------------|
| lonen en salarissen | 69 | 19 |
| overige organisatiekosten | 300 | 273 |
| financieringskosten | 302 | 435 |
| totaal toegerekende kosten | 671 | 727 |
| netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 6.889 | 5.814 |

18 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| opbrengst verkopen bestaand bezit | 41.795 | 54.262 |
| af: direct toerekenbare kosten | -1.916 | -2.851 |
| af: boekwaarde | -32.246 | -43.354 |
| af: toegerekende organisatiekosten | -1.414 | -1.581 |
| verkoopresultaat bestaand bezit | 6.218 | 6.476 |
| mutatie terugkoopverplichting VOV ¹ | 0 | -2.740 |
| totaal | 6.218 | 3.736 |

¹ betreft het resultaat dat is ontstaan door het vervallen van de terugkoopplicht van 62 MGE-woningen in 2016, in 2017 is dit niet van toepassing

In het boekjaar zijn 321 woningen verkocht (2016: 437), waarvan 103 eerste verkopen MVE-D (2016: 67), 111 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2016: 144), 59 woningen zijn vrij verkocht (2016: 226) en 48 woningen zijn complexmatig verkocht (2016: 0).

19.1 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| materiële vaste activa in ontwikkeling | 64.897 | 16.990 |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| toename marktwaarde | 670.666 | 366.798 |
| afname marktwaarde | -31.100 | -103.480 |
| totaal DAEB vastgoed in exploitatie | 639.566 | 263.318 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| toename marktwaarde | 218.274 | 61.313 |
| afname marktwaarde | -17188 | -18168 |
| totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 201.086 | 43.145 |
| totaal | 840.652 | 306.463 |

De toename ten opzichte van 2016 wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterk gestegen leegwaarde als gevolg van een stormachtig ontwikkelde woningmarkt en een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen.

19.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|--------------|
| toename marktwaarde | 278.075 | 41.175 |
| afname marktwaarde | -4.329 | -13.879 |
| waardeverandering terugkoopverplichtingen | -249.563 | -23.363 |
| totaal | 24.183 | 3.933 |

19.4 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop | -285 | -409 |
| totaal | -285 | -409 |

20 Netto resultaat overige activiteiten

| | 2017 | 2016 |
|------------------------|--------------|--------------|
| beheerdiensten MVE VvE | 4.253 | 4.444 |
| totaal | 4.253 | 4.444 |

21 Overige organisatiekosten

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|--------------|
| communicatiekosten | 412 | 469 |
| huisvestingskosten, inventaris en voertuigen | 2 | -3 |
| onderzoeks-, advies- en organisatiekosten | 2.796 | 2.207 |
| algemene kosten | 1.402 | 1.120 |
| personeelskosten | 6.574 | 6.354 |
| belasting suppleties | -875 | -7.451 |
| totaal | 10.311 | 2.696 |

22 leefbaarheid

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| algemene bedrijfskosten | 4.543 | 5.614 |
| totaal | 4.543 | 5.614 |

De leefbaarheidsuitgaven zijn ten opzichte van 2016 gedaald vanwege een gewijzigde methodiek doorbelasting personeelskosten.

Financiële baten en lasten

23.1 Opbrengst vorderingen die tot vaste activa behoren en effecten

| | 2017 | 2016 |
|--|----------|----------|
| rente beleggingen lange termijn | 2 | 4 |

23.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| rente beleggingen lange termijn | 0 | 0 |
| rente op uitgezette middelen | 94 | 68 |
| rente tijdens de bouw | 861 | 1.242 |
| overige rentebaten | 102 | 550 |
| totaal | 1.057 | 1.860 |

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| rente langlopende schulden | 54.156 | 56.918 |
| overige rentelasten | 240 | 248 |
| totaal | 54.396 | 57.166 |

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

24 Belastingen

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| acute vennootschapsbelasting | -45 | 0 |
| latente vennootschapsbelasting | 39.722 | -8.737 |
| totaal belastingen | 39.677 | -8.737 |

Specificatie berekening vennootschapsbelasting 2017

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 885.818 | 358.556 |
| af: | | |
| herberekening verkoopopbrengsten | -13.733 | -9.988 |
| herberekening toegerekende rente projecten | -439 | -740 |
| herberekening voorzieningen | -92 | -4.555 |
| herberekening resultaat projecten | -15.938 | -26.276 |
| herberekening niet-gerealiseerde waardeveranderingen | -864.835 | -310.397 |
| herberekening afschrijving op activa | -4.490 | -5.360 |
| fiscale afschrijving disagio leningen O/G | -755 | -887 |
| bij: | | |
| commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa | 453 | 0 |
| correctie waardeveranderingen materiële vaste activa | 77.797 | 17.399 |
| herberekening onderhoudslasten | -35.681 | 57.303 |
| aftrekbeperking gemengde kosten | 100 | 103 |
| fiscale vrijval agio leningen O/G | 761 | 897 |
| fiscaal resultaat (winst) | 28.967 | 76.055 |
| verrekening met compensabele verliezen | -28.967 | -76.055 |
| 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 2018 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen: | 7 | 6 |
| mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2018 t/m 2027 met betrekking tot de verwachte verkopen: | 4.533 | -71 |
| mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen: | 35.182 | -8.672 |
| latente vennootschapsbelasting | 39.722 | -8.737 |
| totale latente vennootschapsbelasting | 39.722 | -8.737 |

Het effectieve belastingtarief bedraagt -1,0% (2016: 2,4%).

Afschrijvingen op materiële vaste activa

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|--------------|
| activa ten dienste van exploitatie | 685 | 2.019 |
| roerende zaken in exploitatie | 0 | 32 |
| immateriële vaste activa acquisitie Stadswonen Rotterdam | -233 | 488 |
| totaal | 453 | 2.539 |

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

| | 2017 | 2016 |
|---------------------|---------------|---------------|
| lonen en salarissen | 26.205 | 25.903 |
| sociale lasten | 4.024 | 4.324 |
| pensioenlasten | 4.113 | 4.097 |
| totaal | 34.342 | 34.324 |

Formatieplaatsen

| werkzame werknemers berekend op fulltimebasis, uitgesplitst naar activiteit | 2017 | 2016 |
|---|------------|------------|
| wonen (verhuur en verkoop) | 242 | 248 |
| nieuwbouw | 10 | 9 |
| beheer | 81 | 75 |
| strategie en communicatie | 18 | 16 |
| financiën | 46 | 51 |
| overige | 102 | 94 |
| totaal | 499 | 493 |

Eind 2017 bedroeg het aantal formatieplaatsen 499 (2016: 493). Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen investeringen opgenomen, waarvoor in 2017 geldmiddelen zijn opgeofferd.

OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie bedroeg in 2017 € 441.366 (2016: € 447.908). 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 vóór 1 januari 2013 bij Woonstad Rotterdam in dienst getreden. Voor bezoldigingsafspraken die gemaakt zijn voor de inwerkingtreding van de WNT staffel 2013 geldt een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode. Voor beide bestuurders is voor het jaar 2017 geen sprake van een verplichte afbouw. Met de bestuurders zijn geen afspraken gemaakt over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2017 een bedrag van € 94.120 (2016: € 96.660) ten laste van de woningcorporatie.

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.

bezoldiging Raad van Bestuur

| x € 1 | M.B.T. Molenaar | R.J. Feenstra |
|---|-----------------------------|----------------------|
| functie(s) | voorzitter Raad van Bestuur | lid Raad van Bestuur |
| duur dienstverband in 2017 | 01-01 – 31-12 | 01-01 – 31-12 |
| omvang dienstverband (in fte) | 1,0 fte | 1,0 fte |
| gewezen topfunctionaris? ¹ | nee | nee |
| (fictieve) dienstbetrekking? ² | ja | ja |
| bezoldiging | | |
| beloning | 204.041 | 184.648 |
| belastbare onkostenvergoedingen | 5.600 | 2.600 |
| beloningen betaalbaar op termijn | 22.662 | 21.913 |
| subtotaal | 232.303 | 209.161 |
| -/- onverschuldigd betaald bedrag | - | - |
| totaal bezoldiging 2017 | 232.303 | 209.161 |
| motivering indien onverschuldigd bedrag: | n.v.t. | n.v.t. |

gegevens 2016

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| duur dienstverband in 2016 | 01-01 – 31-12 | 01-01 – 31-12 |
| omvang dienstverband 2016 | 1,0 fte | 1,0 fte |

bezoldiging 2016

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| beloning | 206.133 | 184.648 |
| belastbare onkostenvergoedingen | 8.000 | 5.000 |
| beloningen betaalbaar op termijn | 22.442 | 21.685 |
| totaal bezoldiging 2016 | 236.575 | 211.333 |

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

² Is ja indien het een (gewezen) topfunctionaris met dienstbetrekking betreft. Is nee indien het een topfunctionaris zonder dienstbetrekking betreft vanaf de 13e maand van de functie vervulling - als bedoeld in artikel 2.1, vierde lid, WNT.

De premie VPL/OVP is opgenomen in de bezoldiging onder *beloningen betaal 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.

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 bestond begin 2016 uit zeven leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. In februari 2016 eindigde de eerste termijn van mevrouw Rijckenberg, zij is commissaris op voordracht van de Klantenraad. In november 2016 eindigde de eerste termijn van de heer Darkaoui. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties zijn mevrouw Rijckenberg en de heer Darkaoui herbenoemd voor een periode van vier jaar. In december 2016 eindigde de tweede termijn van de heer Vismans. Voor de heer Vismans wordt geen vervanger aangesteld. De RvC bestaat vanaf ultimo 2016 derhalve uit zes leden.

bezoldiging Raad van Commissarissen

| | 2017 | 2016 | einde zittingstermijn | herbenoembaar |
|--------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|
| drs. A.M. Breeman (voorzitter) | 21.720 | 19.332 | 01-01-2017 | ja |
| ir. P.A.R.J. Vismans | - | 12.888 | 31-12-2016 | nee |
| drs. A. Rijckenberg | 14.480 | 12.888 | 06-02-2020 | nee |
| ing. F. Darkaoui | 14.480 | 12.888 | 01-11-2020 | nee |
| ir. T.V.M. Heerkens | 14.480 | 12.888 | 01-01-2017 | ja |
| mr. J.B.J. Stegmann MIF | 14.480 | 12.888 | 18-10-2018 | nee |
| ing. C.J. Schippers MSUS | 14.480 | 12.888 | 01-01-2019 | ja |
| totaal | 94.120 | 96.660 | | |

De honorering van de RvC is eveneens gebaseerd op de WNT. Hierin wordt de honorering gekoppeld aan de omvang van de corporatie. Woonstad Rotterdam behoort op basis van het aantal vhe's in eigendom tot de hoogste bezoldigingsklasse J. De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2017 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 18.100 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 27.150 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 21.720) en de leden (€14.480) 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. 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 2017 niet van toepassing.

honoraria accountant

| Deloitte | 2017 | | | 2016 | | |
|---------------------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| | accountants | overig | totaal | accountants | overig | totaal |
| onderzoek jaarrekening | 293 | 0 | 293 | 339 | 0 | 339 |
| andere controleopdrachten | 45 | 0 | 45 | 45 | 0 | 45 |
| adviesdiensten fiscaal | 0 | 160 | 160 | 0 | 131 | 131 |
| overige opdrachten | 0 | 15 | 15 | 0 | 30 | 30 |
| totaal | 338 | 175 | 513 | 384 | 161 | 545 |

De accountants- en overige kosten zijn de werkelijke kosten inclusief BTW met betrekking tot de controle van de boekjaren 2017 en 2016.

JAARREKENING 2017

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

| (na resultaatbestemming) x1000 | ref | 2017 | 2016 |
|---|-----|------------------|------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 3.728.733 | 3.539.988 |
| niet-DAEB in exploitatie | 1 | 1.163.171 | 451.942 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 990.234 | 759.542 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 35.759 | 16.800 |
| | | 5.917.897 | 4.768.272 |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 10.412 | 11.097 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 3.247 | 2.791 |
| | | 13.659 | 13.888 |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 3.1 | 2.435 | 2.262 |
| overige financiële vaste activa | 3.2 | 69.446 | 29.725 |
| | | 71.881 | 31.986 |
| som der vaste activa | | 6.003.437 | 4.814.146 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 6.591 | 8.574 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 123 | 776 |
| | | 6.714 | 9.350 |
| onderhanden projecten | 5 | | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 4.259 | 4.491 |
| gemeenten | 6.2 | 13 | 0 |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 6.3 | 153 | 62 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 7.003 | 6.121 |
| overige vorderingen | 6.5 | 7.106 | 5.957 |
| overlopende activa | 6.6 | 860 | 2.188 |
| | | 19.395 | 18.819 |
| liquide middelen | 7 | 524 | 357 |
| som der vlottende activa | | 26.634 | 28.526 |
| totaal activa | | 6.030.071 | 4.842.672 |

Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming) x1000

| | ref | 2017 | 2016 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| groepsvermogen | 8 | 3.356.013 | 2.430.518 |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie | 9.1 | 44.151 | 45.751 |
| overige voorzieningen | 9.2 | 2.025 | 2.126 |
| | | <u>46.175</u> | <u>47.877</u> |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 53.109 | 56.726 |
| leningen kredietinstellingen | 10.1 | 1.411.385 | 1.395.960 |
| verplichting uit hoofde van VOV | 10.2 | 956.127 | 749.428 |
| waarborgsommen | 10.3 | 3.002 | 2.762 |
| | | <u>2.423.623</u> | <u>2.204.877</u> |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 77.411 | 62.153 |
| schulden aan overheid | 11.1 | 3.654 | 3.926 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 13.066 | 14.793 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 6.246 | 7.150 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 3.356 | 4.042 |
| overige schulden | 11.5 | 4 | 11 |
| overlopende passiva | 11.6 | 100.523 | 67.325 |
| | | <u>204.260</u> | <u>159.400</u> |
| totaal passiva | | 6.030.071 | 4.842.673 |

ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING 2017

| | toelichting | 2017 | 2016 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| huuropbrengsten | 12 | 312.402 | 305.464 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 21.944 | 21.411 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -23.982 | -23.822 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -23.689 | -26.500 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -116.174 | -115.659 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -33.674 | -45.971 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 136.826 | 114.923 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 34.630 | 47.760 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -27.070 | -41.219 |
| toegerekende organisatiekosten | | -371 | -289 |
| toegerekende financieringskosten | | -301 | -435 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 6.887 | 5.817 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 39.878 | 48.671 |
| toegerekende organisatiekosten | | -1.417 | -1.575 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -32.247 | -43.354 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 6.215 | 3.742 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -64.897 | -16.990 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | 840.605 | 306.463 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 19.3 | 24.183 | 3.933 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 19.4 | -285 | -409 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 799.607 | 292.998 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 7.716 | 7.726 |
| kosten overige activiteiten | | -3.470 | -3.269 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | 4.246 | 4.457 |
| overige organisatiekosten | 21 | -10.311 | -2.696 |
| leefbaarheid | 22 | -4.543 | -5.614 |

| | | | |
|---|------|----------------|----------------|
| waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | 0 | 0 |
| opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 23.1 | 12 | 14 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 1.057 | 1.851 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -54.394 | -57.165 |
| saldo financiële baten en lasten | | -53.325 | -55.300 |
| resultaat voor belastingen | | 885.601 | 358.326 |
| <hr/> | | | |
| belastingen | 24 | 39.722 | -8.737 |
| resultaat deelnemingen | 25 | 173 | 230 |
| resultaat na belastingen | | 925.495 | 349.819 |
| <hr/> | | | |
| geconsolideerd resultaat na belastingen | | | |
| <hr/> | | | |
| resultaat aandeel derden | 26 | 0 | 0 |
| resultaat na belastingen | | 925.495 | 349.819 |
| <hr/> | | | |

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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE ENKELVOUDIGE BALANS OVER 2017

1 Vastgoedbeleggingen

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|----------------|
| commercieel vastgoed in exploitatie | | |
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 1.163.550 | 452.274 |
| af: activa Holding BV | 0 | 0 |
| af: activa Kennis en Energie BV | -378 | -332 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 1.163.172 | 451.942 |

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------|--------------|
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%) | 89 | 89 |
| dNU Holding | 1.964 | 1.815 |
| Kennis & Energie BV | 382 | 358 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 2.435 | 2.262 |

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 7.004 | 6.129 |
| af: Holding | 0 | -2 |
| af: Kennise en energie | 0 | -6 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 7.004 | 6.121 |

6.5 Overige vorderingen

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 7.197 | 5.957 |
| af: Kennis en Energie BV | -91 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 7.106 | 5.957 |

6.6 Overlopende activa

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 787 | 2.099 |
| bij: Woonstad Holding BV | 73 | 89 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 860 | 2.188 |

7 Liquide middelen

| | 2017 | 2016 |
|--|------------|------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 2.706 | 357 |
| af: Kennis en Energie BV | -77 | 0 |
| af: Woonstad Holding BV | -2.104 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 525 | 357 |

11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 77.411 | 60.131 |
| bij: Kennis en Energie BV | 0 | 20 |
| bij: Woonstad Holding BV | 0 | 2.002 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 77.411 | 62.153 |

11.2 Schulden aan leveranciers

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 13.081 | 14.862 |
| af: Kennis en Energie BV | 0 | -33 |
| af: Woonstad Holding BV | -15 | -36 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 13.065 | 14.793 |

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 3.437 | 4.042 |
| af: Kennis en Energie BV | -51 | 0 |
| af: Woonstad Holding BV | -30 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 3.356 | 4.042 |

11.6 Overlopende passiva

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 100.660 | 67.356 |
| af: Kennis en Energie BV | -115 | -31 |
| af: Woonstad Holding BV | -22 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 100.522 | 67.325 |

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

25 Resultaat deelnemingen

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| resultaat deelnemingen | 173 | 230 |
| stockdividend NV Stadsherstel | 0 | 0 |
| totaal resultaat deelnemingen | 173 | 230 |

Resultaatbestemming

In overeenstemming met artikel 22 van de statuten stelt de Raad van Commissarissen de jaarrekening, het jaarverslag en het overzicht met cijfermatige kerngegevens vast. Het resultaat over het boekjaar 2017 bedraagt € 925,5 miljoen (2016: € 349,8 miljoen) en wordt als volgt verrekend:

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| overige reserve | -190.093 | 20.631 |
| herwaarderingsreserve | 1.115.588 | 329.188 |
| totaal | 925.495 | 349.819 |

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 24-04-2018.

JAARREKENING 2017

ONDERTEKENING

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2017 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 24 april 2018

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 2017 en besluit deze vast te stellen.

Was getekend, Raad van Commissarissen, 24 april 2018

drs. A.M. Breeman
voorzitter Raad van Commissarissen

mr. J.B.J. Stegmann MIF

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

BALANS PER 1 JANUARI 2018 DAEB/NIET-DAEB

Enkelvoudige balans DAEB per 1 januari 2018

| (na resultaatbestemming) x1000 | 2018 | (na resultaatbestemming) x1000 | 2018 |
|---|------------------|--|------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 3.728.733 | herwaarderingsreserve | 3.133.893 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 862.158 | overige reserves | 222.120 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 22.974 | groepsvermogen | 3.356.013 |
| | <u>4.613.865</u> | | |
| materiële vaste activa | | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 8.746 | voorzieningen | |
| roerende zaken in exploitatie | 3.364 | voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie | 41.533 |
| | <u>12.110</u> | overige voorzieningen | 1.423 |
| | | | <u>42.956</u> |
| financiële vaste activa | | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 0 | langlopende schulden | |
| latente belastingvordering(en) | 58.335 | leningen overheid | 53.109 |
| Interne lening | 430.000 | leningen kredietinstellingen | 1.411.385 |
| netto vermogenswaarde niet-DAEB | 767.427 | verplichting uit hoofde van VOV | 830.477 |
| | <u>1.255.762</u> | waarborgsommen | 310 |
| | | | <u>2.295.281</u> |
| som der vaste activa | 5.881.737 | kortlopende schulden | |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | schulden aan kredietinstellingen | 93.556 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 0 | schulden aan overheid | 3.644 |
| | <u>0</u> | schulden aan leveranciers | 10.976 |
| | | onderhanden projecten | 0 |
| onderhanden projecten | | belastingen en premies sociale | 0 |
| | | 0 verzekeringen | 3.356 |
| | | 0 overige schulden | 4 |
| | | overlopende passiva | 89.332 |
| | | | <u>200.868</u> |
| vorderingen | | | |
| huurdebiteuren | 3.307 | | |
| gemeenten | 6 | | |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | | |
| belastingen en premies sociale | | | |
| verzekeringen | 7.004 | | |
| overige vorderingen | 2.317 | | |
| overlopende activa | 747 | | |
| | <u>13.381</u> | | |
| liquide middelen | 0 | | |
| som der vlottende activa | 13.381 | | |
| totaal activa | 5.895.118 | totaal passiva | 5.895.118 |

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 1 januari 2018

| (na resultaatbestemming) x1000 | 2018 | (na resultaatbestemming) x1000 | 2018 |
|---|------------------|--|------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | | | |
| niet-DAEB in exploitatie | 1.163.171 | Herwaarderingsreserve | 394.484 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 128.076 | Overige reserves | 372.944 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 12.785 | groepsvermogen | 767.427 |
| | <u>1.304.032</u> | | |
| materiële vaste activa | | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 1.666 | voorzieningen | |
| roerende zaken in exploitatie | -117 | voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie | 2.617 |
| | <u>1.549</u> | overige voorzieningen | 602 |
| | | | <u>3.219</u> |
| financiële vaste activa | | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 2.435 | langlopende schulden | |
| Latente belastingvordering(en) | 11.111 | leningen overheid | 0 |
| | <u>13.546</u> | leningen kredietinstellingen | 0 |
| som der vaste activa | 1.319.127 | verplichting uit hoofde van VOV | 125.650 |
| vlottende activa | | waarborgsommen | 2.692 |
| voorraden | | Interne lening | 430.000 |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 6.591 | | <u>558.342</u> |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 123 | kortlopende schulden | |
| | <u>6.714</u> | schulden aan kredietinstellingen | 0 |
| onderhanden projecten | 0 | schulden aan overheid | 10 |
| | | schulden aan leveranciers | 2.091 |
| vorderingen | | onderhanden projecten | 6.246 |
| huurdebiteuren | 952 | belastingen en premies sociale | |
| gemeenten | 7 | verzekeringen | 0 |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 153 | overige schulden | 0 |
| belastingen en premies sociale | | overlopende passiva | 11.191 |
| verzekeringen | 0 | | <u>19.538</u> |
| overige vorderingen | 4.789 | | |
| overlopende activa | 113 | | |
| | <u>6.014</u> | | |
| liquide middelen | 16.670 | | |
| som der vlottende activa | 29.398 | | |
| totaal activa | 1.348.526 | totaal passiva | 1.348.526 |

OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT