

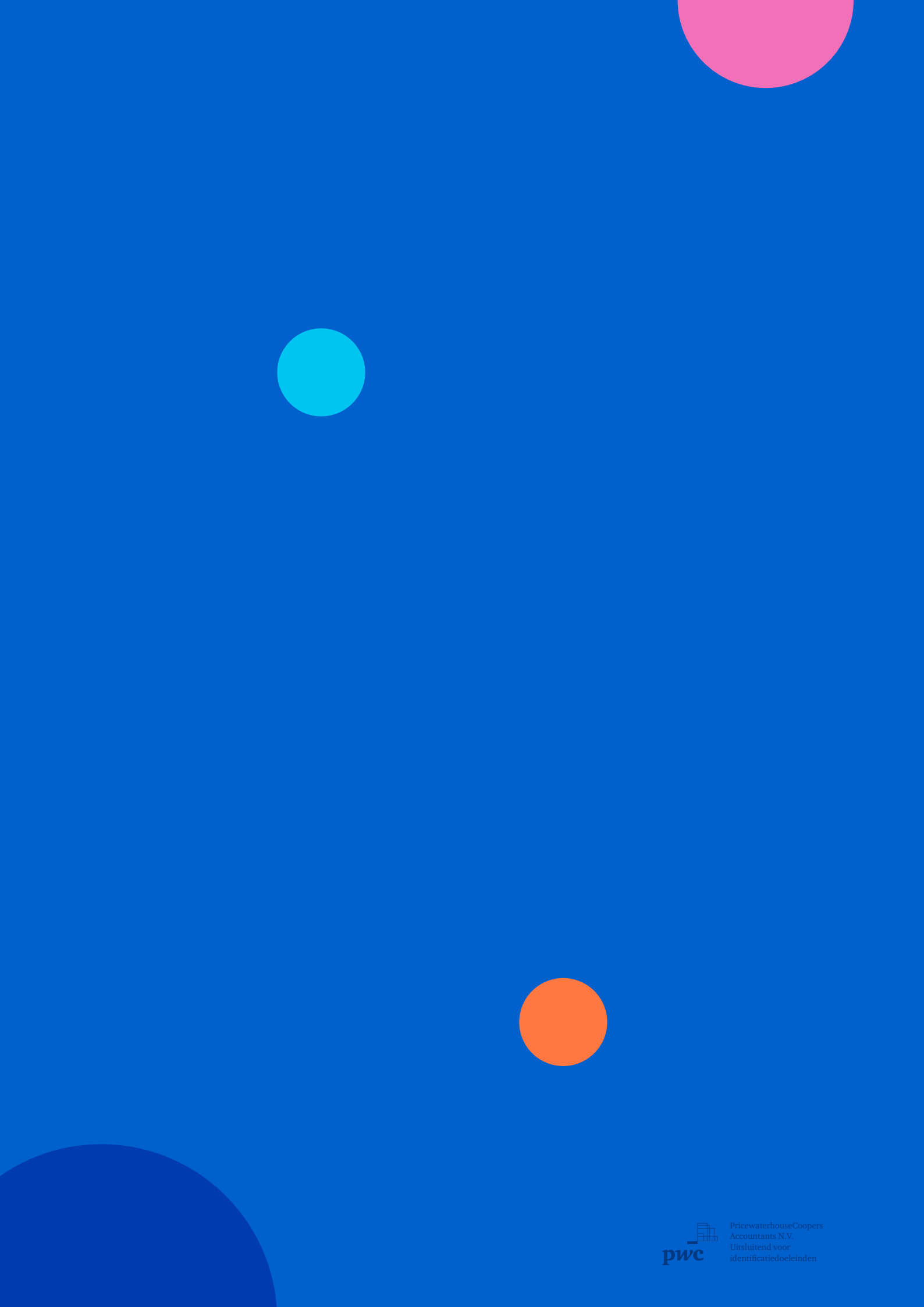
Jaarverslag 2023.



woonstad.
rotterdam

De WaterhouseCoopers
Accountants N.V.
uitsluitend verantwoordelijk voor
identificatie en leiding

pwc



Inhoud.

Bestuursverslag

Voorwoord van het bestuur	5
Introductie	8
Woonstad Rotterdam in 2023	9
Onze ondernemingsstrategie	10
1. Dienstverlening	12
2. Beschikbaarheid	18
3. Betaalbaarheid	30
4. Kwaliteit van onze woningen	34
5. Duurzaamheid	38
6. Leefbaarheid	44
7. Personeel, organisatie, digitalisering	50
8. Governance	56
9. Financiën	62
Verslag Raad van Commissarissen	78
Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam	89
Verslag van de Klantenraad	90
Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen	92
Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	93

Jaarrekening 2023

Geconsolideerde balans per 31 december 2023	2
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	4
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	5
Algemene toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	6
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
Financiële instrumenten en risicobeheersing	23
Toelichting op de geconsolideerde balans	25
Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening	50
Toelichting op het kasstroomoverzicht	58

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	80
---	----



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoelinden

Voorwoord van het bestuur.

De schrik zat er goed in na de eerste explosie van 2023 in een van onze complexen. Zijn onze huurders veilig? Is er schade aan de woningen? Je hoopt dat het bij dat ene geweldsincident blijft. Helaas werd 2023 gedomineerd door een aaneenschakeling van nachtelijke geweldsexplosies, soms wel drie in één nacht, overal in de stad. Ongeveer 20 explosies of aanslagen vonden plaats bij onze woningen. Voor onze bewoners zorgde dat voor gevoelens van onveiligheid en angst. Ook voor de mensen van Woonstad Rotterdam was 2023 mede hierom een uitdagend jaar.

Om te anticiperen op al het geweld, hebben we crisisteam inggericht die snel kunnen handelen als de situatie erom vraagt. Ook is een convenant excessief geweld opgesteld. Daarin staan afspraken tussen politie, gemeente en woningcorporaties.

De golf van explosies onderstreept meer dan ooit het belang van onze missie. En het feit dat we onszelf hiervoor keihard moeten blijven inzetten, anders glipt het uit je vingers. Wij willen samen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam, voor nu en later.

De buurt als vertrekpunt

Ons vertrekpunt bij het nastreven van onze missie is de buurt. Want een woning is meer dan de vier muren om je heen en het dak boven je hoofd. Het leven speelt zich grotendeels af in de buurt. Dat is de plek waar iemand zich thuis voelt. Juist de leefbaarheid in buurten stond afgelopen jaar onder druk. En heeft extra aandacht nodig.

Wij geloven dat de buurt het juiste vertrekpunt is voor ons werk. Het is het schaalniveau waar instituties en bewoners elkaar vinden. Als we samen de uitdagingen willen aanpakken, moeten we eerst met bewoners en gebruikers bepalen of we dezelfde problemen en kansen zien. We praten met elkaar over elkaars behoeftes.

En gaan dan samen aan de slag.

In 2023 hebben we geïnvesteerd in onze zichtbaarheid in de buurt. Zo openden we twee balies in de buurt waar bewoners met vragen terecht kunnen. We riepen – met succes – bewoners op om met buurtinitiatieven te komen. En we zijn in 2023 gestart met het organiseren van buurttafels. Aan deze tafels gaan we in gesprek over sociaal-maatschappelijke thema's zoals veiligheid, armoede, vergroening en de toekomst van hun wijk. De gesprekken, samen met de al beschikbare informatie over de buurt, vormen de basis van buurtvisies die we van plan zijn te gaan ontwikkelen. Ze bepalen onze buurtaanpak voor de komende jaren.

Organisatieveranderingen

We hebben ook onze organisatie ingericht op onze nieuwe strategie, waarin de klant centraal staat en het buurtperspectief leidend is. Sinds 2023 werken we in zogenoemde kwartieren. Zo hebben we kwartier Buurten, dat zich richt op samenwerking met allerlei partijen die in een buurt actief zijn. Het kwartier Klant en Strategie zorgt ervoor dat de klant centraal blijft staan, in onze dagelijkse dienstverlening én in onze keuzes voor de langere termijn. Verhuur en Vastgoed is verantwoordelijk voor het goed en duurzaam onderhouden en toevoegen van ons bezit. En zorgt ervoor dat onze klanten fijn kunnen wonen. Het kwartier Bedrijfsvoering tot slot ondersteunt optimaal en effectief onze mensen en het bedrijf als geheel.

Verder zijn we aan de slag gegaan met een directie ID&T. Die moet onze IT en de digitale transformatie in goede banen leiden. Wij geloven namelijk dat onze klanten, en zeker ook onze medewerkers gebaat zijn bij een goede digitale infrastructuur, waarin we de mogelijkheden optimaal inzetten. We hebben mooie stappen gezet. Zo hebben we een digitale kopie van al ons bezit. Daarin lopen we voorop in onze sector. We zijn ervan overtuigd dat 2024 ons veel gaat brengen in het verbeteren van bedrijfsprocessen en onze dienstverlening naar de klant.



Onze ondernemingsstrategie

Met deze verandering in onze organisatiestructuur werkten we verder aan onze ondernemingsstrategie, die afgelopen jaar het tweede jaar inging. In die strategie hebben we onszelf drie gewaagde doelen gesteld.

- onze bewoners vinden ons een zeer betrouwbare en betrokken huisbaas
- in 2030 hebben wij het leven in onze buurten sterk verbeterd, samen met bewoners en partners
- binnen 10 jaar bouwen wij ten minste 5.000 extra betaalbare woningen in Rotterdam, met verlaging van onze totale CO₂-uitstoot

In ons jaarverslag over 2023 leest u wat wij afgelopen jaar hebben gedaan om deze doelen te behalen. Ook gaan we in dit jaarverslag in op de prestatieafspraken die wij met de gemeente Rotterdam hebben gemaakt. Het mooie daarvan is, is dat deze afspraken tot stand zijn gekomen in nauwe samenwerking met onze huurders. We hebben verschillende bijeenkomsten gehouden om over de voortgang van de afspraken te praten en de meningen van huurders te verzamelen. Het heeft geleid tot een samenhangend geheel aan afspraken. Het zijn afspraken die herkenbaar zijn voor huurders, waarbij ze zich bovendien meer betrokken voelen.

Uitdagende marktomstandigheden

Woonstad Rotterdam werkte het afgelopen jaar in uitdagende marktomstandigheden aan haar doelen. In 2023 stegen de bouw- en materiaalkosten, de rente, de kosten voor onderhoud en bekwaam personeel,

dat steeds lastiger te vinden is. Daarnaast zijn er ook woningen gesloopt. Mede hierdoor staat het gewaagde doel van het toevoegen van 5.000 woningen onder druk. De woningnood in de stad blijft echter onverminderd hoog. We zien dat Rotterdammers steeds langer moeten wachten op een sociale huurwoning; in 2023 gemiddeld meer dan 30 maanden.

Woningen om trots op te zijn

Ondanks deze uitdagende marktomstandigheden is het ons afgelopen jaar gelukt om een start te maken met de bouw van in totaal 744 eenheden, een stijging ten opzichte van het jaar ervoor. En van alle lopende projecten zijn er 605 eenheden opgeleverd in 2023. Daar zitten bijzondere bouwprojecten tussen, waar we erg trots op zijn. Bijvoorbeeld het project Nieuw Kralingen, waar we 80 sociale huurwoningen hebben gebouwd. Ook zijn de derde en vierde fase van het project Wielewaal opgeleverd. Woonstad Rotterdam maakte een start met de bouw van het houten wooncomplex Valckensteijn in Pendrecht. We sloten 2023 af met de onthulling van het bouwboard van het nieuwe Odeon.

Deze inspanningen die bijdragen aan ons doel om betaalbare woningen toe te voegen aan de stad, bleven niet onopgemerkt. Uit handen van de gemeente ontvingen we de 'Bouwdouwer 2023', een prijs als blijk van waardering voor alle stadmakers die letterlijk hun steentje bijdragen aan de Rotterdamse woningbouwopgave. We zijn erg blij met deze prijs; het is voor ons een teken dat we goed en zinvol aan de weg timmeren. In 2024 zullen we dit blijven doen.

Duurzaamheid

Verder investeerden we in het verbeteren en verduurzamen van onze woningvoorraad. We werken toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we onder andere door in te zetten op vermindering van het energiegebruik in onze woningen en door woningen aardgasvrij te maken. In 2023 zijn mooie resultaten bereikt, maar er waren ook tegenslagen.

Het uitblijven van de nieuwe Wet Collectieve Warmte maakt dat energiemaatschappijen op de rem trappen bij de aanleg van warmtenetten.

Daarnaast zijn de energielasten aanzienlijk gestegen door de gascrisis. We hebben minder woningen aardgasvrij gemaakt dan we eigenlijk zouden willen. Wel hebben we goede stappen gezet in het wegwerken van de lage energielabels uit onze vastgoedportefeuille. Nog maar 4,7% van onze woningen heeft energielabel E, F of G.

Financieel resultaat, zorgen en scherpe keuzes

Het jaar 2023 sluiten we af met een negatief resultaat van ruim 687 miljoen euro. Waar we het jaar afsluiten met een positief exploitatieresultaat, worden we geconfronteerd met een forse waardedaling van onze vastgoedportefeuille en een flinke toename van de aanvangsverliezen – onrendabele toppen – uit ons ambitieuze meerjaren investeringsprogramma door het meer op stoom komen van het programma enerzijds, maar ook door stijgende stichtingskosten en uitgiftepreizen in gemengde gebiedsontwikkelingen anderzijds.

Uiteraard willen we de komende jaren stevig doorwerken aan de woningbouwopgave van de stad. En blijven we investeren in de leefbaarheid van buurten. Maar er zijn ook zorgen. Blijvend hoge kosten voor onderhoud en de krapte op de arbeidsmarkt zorgen ervoor dat de kosten blijven toenemen. Tezamen met een gematigd huurbeleid zet dit het operationele resultaat onder druk. We zijn op dit moment financieel gezond, maar we hebben wel investeringsruimte nodig om 5.000 extra woningen te financieren en in de toekomst ook nog financieel gezond te blijven. Het verhogen van de sociale grondprijs in Rotterdam per 1 januari 2024 met 150% en het feit, dat we fiscaal – mede als gevolg van de effecten van ATAD2 – nog steeds als winstgevende organisatie worden beoordeeld en daarom VPB moeten afdragen, vinden wij in het licht van onze maatschappelijke

“Ondanks deze uitdagende marktomstandigheden is het ons afgelopen jaar gelukt om een start te maken met de bouw van in totaal 744 eenheden”

opgave onbegrijpelijk en onze oproep daarin blijft deze maatregelen terug te draaien en af te schaffen.

Tot slot

We bedanken onze bewoners, mede vertegenwoordigd door de Klantenraad en de SHS, de medewerkers van Woonstad Rotterdam, alle samenwerkingspartners, de OR en de RvC voor hun onvermoeibare inzet en betrokkenheid. Samen hebben we in 2023 gewerkt aan fijn leven in Rotterdam. En dat blijft ook de komende jaren hard nodig.



Het bestuur van Woonstad Rotterdam

**Miriam Hoekstra-van der Deen
en Mohamed el Achkar**

Introductie.

Over Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam bouwt al ruim 100 jaar aan een leefbare stad. Met meer dan 50.000 eenheden, ruim 100.000 huurders en een kleine 600 medewerkers zijn wij de grootste woningcorporatie van de stad.

Onze missie

Onze missie is dat we samen willen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam, voor nu en voor later. Letterlijk bouwen, door goede en betaalbare woningen te realiseren en te onderhouden. Dat doen we in samenspraak met bewoners en met partners in de stad. Omdat fijn leven meer is dan alleen een woning, investeren we in de leefbaarheid in straten, buurten en de stad en verbeteren we onze dienstverlening. Wij willen er zijn voor iedere bewoner, in iedere levensfase. Om ook in de toekomst onze maatschappelijke rol te blijven vervullen, maken we onze woningen duurzamer en toekomstbestendig.

Onze ondernemingsstrategie

Onze missie jagen wij na door onze uitgestippelde ondernemingsstrategie uit te voeren. In deze strategie stellen we onszelf drie gewaagde doelen. Het afgelopen jaar boekte Woonstad Rotterdam flinke voortgang op de doelen. Maar we zien daarnaast volop uitdagingen. We rapporteren er uitgebreid over in dit jaarverslag.

Onze prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam heeft afspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam over de prestaties die we van elkaar mogen verwachten. Die zijn vastgelegd in de Prestatieafspraken 2022-2023. Deze prestatieafspraken gaan over hoe wij werken aan aantrekkelijke woonmilieus, hoe wij een toekomstbestendige woningvoorraad realiseren en hoe we zorgen voor voldoende en betaalbare woningen voor iedereen. Logischerwijs liggen die gemaakte prestatieafspraken in lijn met onze ondernemingsstrategie en de gewaagde doelen die we willen behalen. In dit jaarverslag gaan we expliciet in op de prestatieafspraken en onze voortgang.

De prestatieafspraken



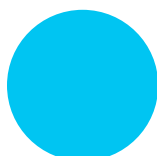
[Beschikbaarheid & prestatieafspraken](#)

[Doelgroepen & prestatieafspraken](#)

[Betaalbaarheid & prestatieafspraken](#)

[Kwaliteit van onze woningen & prestatieafspraken](#)

[Duurzaamheid & prestatieafspraken](#)

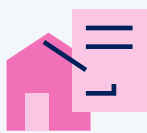


Woonstad Rotterdam in 2023.



51.688

Woningen



55.909

Verhuur-
eenheden



605

Opgeleverde
eenheden



744

Bouwstarts,
99% is aardgasvrij
(gereed)



314

Woningen
aardgasvrij
gemaakt



4,7%

Van onze
woningen heeft
een E-F-G label



€ 152.702.000,-

Gaven we in totaal uit
aan onderhoudskosten



8,5

Is het cijfer dat
nieuwe huurders
ons geven



566

Medewerkers
binnen Woonstad
Rotterdam



6,94%

Is het verzuim-
percentage



286.913x

Is het totaal aantal
klantcontacten
in 2023

Onze ondernemingsstrategie.

Gewaagd doel 1



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

Onze bewoners vinden ons een betrouwbare en betrokken huisbaas

Dat willen we bereiken door bewoners het vertrekpunt te laten zijn van alles wat we doen. Wij houden ons altijd aan onze afspraken. Als betrokken huisbaas zijn wij er voor onze bewoners in alle levensfasen, van jongeren en studenten tot gezinnen en senioren. Daarbij hebben we extra aandacht voor kwetsbare bewoners. Ten slotte bieden we als betrouwbare huisbaas goed onderhouden en veilige woningen en brengen we de basiskwaliteit op orde in onze woningen en woongebouwen.

In 2023 investeerden we in onze dienstverlening door onder andere te starten met de ontwikkeling van een nieuw CRM-systeem. Dat moet het eenvoudiger maken het contact met onze klanten vast te leggen. Verder openden we twee balies in de buurt, in Ommoord en Nassauhaven. Zo zijn we meer zichtbaar in de wijk. Klanttevredenheid blijft een aandachtspunt. Daarom gaan we door met het uitvoeren van klantonderzoeken om beter de wensen en behoeften van onze huurders in kaart te krijgen.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 1



Hoofdstuk 3



Hoofdstuk 7



Gewaagd doel 2



Fijn leven in de buurt.

In 2030 hebben wij het leven in buurten sterk verbeterd, samen met bewoners en partners

Een goede en sterke buurt is cruciaal voor een fijn leven. Met onze kennis en ervaring gaan we aan de slag om buurten te verbeteren. We weten wat we kunnen bijdragen en werken samen met ons netwerk van bewoners en partners in de stad. We denken mee over de toekomst van de wijk, zoeken oplossingen voor problemen die er spelen en bieden mensen waar nodig een steuntje in de rug.

In het afgelopen jaar hebben we bewoners opgeroepen om ideeën voor buurtinitiatieven bij ons in te dienen. Vanuit 62 van de in totaal 68 buurten ontvingen we initiatieven. Dat is goed nieuws. Tegelijkertijd zien we armoede in onze buurten; het aantal huurders met betalingsachterstanden is toegenomen. Met preventieve maatregelen proberen we betalingsachterstanden te voorkomen. En als ze zijn ontstaan, zoeken we naar mogelijke oplossingen.

Om onze buurten te verbeteren, zijn we afgelopen jaar begonnen om naar het grotere plaatje te kijken: the Bigger Picture. Op vier verschillende gebieden onderzoeken we hoe we buurten kunnen verbeteren. Zo pluizen we het thema 'fijn leven' uit, kijken we vanuit ruimtelijk perspectief naar buurten en hebben we een eerste stap gezet met het ontwikkelen van buurtvisies. Tot slot hebben we verschillende inspiratiesessies georganiseerd om met elkaar, maar vooral ook met bewoners en partners, te verkennen hoe we buurten sterk kunnen verbeteren.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 6



Gewaagd doel 3



Bouwen van 5.000 extra woningen.

Binnen 10 jaar bouwen wij ten minste 5.000 extra betaalbare woningen in Rotterdam, met verlaging van onze totale CO₂-uitstoot

We breiden de woningportefeuille uit met sociale huurwoningen, jongeren- en studentenwoningen en middenhuurwoningen, eventueel aangevuld met koopwoningen in het middensegment. Om dat te kunnen doen, maken we afspraken met de gemeente en marktpartijen over bouwlocaties en over de groei van onze portefeuille. We dagen onszelf en de markt uit om de kosten van nieuwbouw te verlagen en de bouw te versnellen met nieuwe samenwerkingsvormen, innovatieve bouwsystemen en nieuwe woonconcepten. Om de CO₂-uitstoot van onze totale woningvoorraad te verminderen, schalen we de uitrol van stadsverwarming op in onze buurten en maken daarover afspraken met warmteleveranciers. Ook bouwen en onderhouden we zo veel mogelijk circulair.

In 2023 hebben we gewerkt aan de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten. Zo was aan het einde van het jaar het project Nieuw Kralingen klaar. Ook fase 3 en 4 van De Nieuwe Wielewaal zijn opgeleverd. We hebben gemerkt dat marktontwikkelingen bij een aantal projecten voor vertraging heeft gezorgd. De oplevering van Samen aan de Schie is doorgeschoven naar het nieuwe jaar, net als de projecten Sint Janshaven en Rechthuislaan. In totaal zijn in 2023 744 bouwstarts gerealiseerd. En leverden we 605 woningen op.

Een ander streven is om onze woningen duurzamer te maken en CO₂-uitstoot te verlagen. Dat kan door woningen gasloos te maken, maar ook door lage energielabels weg te werken. Dat is goed gelukt. Nog 4,7% van onze woningvoorraad heeft energielabel E, F of G. Het aardgasvrij maken van woningen is uitdagender gebleken. Dat had vooral te maken met de onzekerheid die is ontstaan door het failliete Warmtebedrijf Rotterdam.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 2



Hoofdstuk 4



Hoofdstuk 5



1

Dienstverlening.

De klant centraal. Persoonlijk. En digitaal

Als betrokken huisbaas zetten we de bewoner centraal in alles wat we doen. We nemen de mening en behoeftes van bewoners serieus en wegen die mee in de keuzes die we maken.

Om de klant centraal te stellen, werken we voortdurend aan het verbeteren van onze (digitale) dienstverlening. Dat doen we aan de hand van de positieve en negatieve ervaringen van onze huurders. Aan de ene kant willen we dat huurders steeds meer zaken zelf kunnen regelen. Aan de andere kant houden we oog voor het persoonlijk contact.

Persoonlijk contact

Continu monitoren we de behoeften van onze klanten. Wat verwachten zij van hun woning en van het contact met hun huisbaas? Hoewel onze dienstverlening steeds verder digitaliseert, blijft persoonlijk contact belangrijk, vooral voor bewoners die daar echt behoefte aan hebben.

Eind 2023 hebben we twee balies in de buurt geopend, één in de Nassauhaven en één in Ommoord. Bewoners weten de twee nieuwe balies goed te vinden voor allerlei vragen en verzoeken. De reguliere servicebalies van Woonstad Rotterdam werden afgelopen jaar ook steeds beter bezocht. In totaal zijn de balies 5.537 keer bezocht in 2023, een flinke stijging ten opzichte van het jaar ervoor: 3.724.

Door zowel intern als extern verloop van klantadviseurs was het afgelopen jaar uitdagend voor de afdeling Klantcontact. Om met de (te geringe) capaciteit zo efficiënt mogelijk te kunnen werken, zijn de aangepaste openingstijden van de telefonische dienstverlening in 2023 gecontinueerd. We zijn van 8.30 uur tot 15.00 uur bereikbaar. Hierdoor zijn we in dit tijdvak beter bereikbaar voor onze klanten en neemt de snelheid van afhandeling toe. De tijd na 15.00 uur gebruiken we voor het snel en doeltreffend

afhandelen van e-mails. Hiermee kunnen we met de beperkte middelen de klant goed bedienen. Als de arbeidsmarkt voor klantadviseurs is verbeterd, zullen we de openingstijden opnieuw tegen het licht houden.

Digitale dienstverlening

Klanten kunnen op steeds meer verschillende manieren digitaal contact opnemen met Woonstad Rotterdam. Dat kan bijvoorbeeld via de website of MijnWoonstad. We hebben gemerkt dat het digitale contact vooral goed werkt voor 'makkelijke' verzoeken. Daaronder vallen bijvoorbeeld eenvoudige reparatiemeldingen of een verzoek om de nieuwe stook- en servicekosten aan te passen. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan prominent op de homepage. Ook informatie over bijvoorbeeld klussen is er te vinden.

De bezoeker klikt vervolgens door en regelt zaken direct digitaal in MijnWoonstad. Is er bijvoorbeeld toestemming nodig van Woonstad Rotterdam om iets in de woning aan te passen, zoals een laminaatvloer, kan een klant eenvoudig via MijnWoonstad een aanvraag voor de gewenste aanpassingen doorgeven. Verder is in 2023 het inloggen vereenvoudigd en veiliger gemaakt. Als gebruikers hun wachtwoord zijn vergeten, kunnen ze met een persoonlijke code hun account weer benaderen. Daarnaast is MijnWoonstad vernieuwd met klantspecifieke dienstverlening.

Door nieuwe functionaliteiten toe te voegen, maken we de digitale klantcontactomgevingen relevanter voor de gebruikers. Zo wordt het voor mensen makkelijker om digitaal contact met ons te hebben. Dat is belangrijk, want als we makkelijke vragen op een eenvoudige manier digitaal kunnen oplossen, houden we meer tijd over voor onze klanten en vragen die meer persoonlijke aandacht nodig hebben. De toegankelijkheid van de website en MijnWoonstad voor iedereen blijft voor ons een aandachtspunt. Waar nodig zetten we stappen om de toegankelijkheid verder te verbeteren.

Tabel 1 - Klantcontact online en offline (aantallen)

	2023	2022	2021
Online klantcontacten			
Sociale media	1.466	3.205	5.682
MijnWoonstad	42.971	46.620	28.535
Woonstad webformulieren	9.242	12.640	10.222
E-mail	49.737	47.276	52.649
Totale online klantcontacten	103.416	109.741	97.088
Offline klantcontacten			
Brieven	726	909	1.085
Balie	5.537	3.724	159
Telefoon	177.234	183.981	249.344
Totaal offline klantcontacten	183.497	188.614	250.588
Totaal klantcontacten	286.913	298.355	347.676

Tabel 2 - Klanttevredenheid

	2023	2022	2021
Nieuwe huurders	8,5	8,1	8,4
Vertrokken huurders	7,2	7,8	7,6
Reparatieverzoeken	7,2	7,1	7,2
Koop bestaande bouw	8,7	8,6	7,9

Ten opzichte van de periode tijdens de coronapandemie ligt het totaal aantal klantcontacten structureel lager. De huidige aantallen herkennen wij van de periode voor de coronapandemie.



Klanttevredenheid Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark biedt woningcorporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Woonstad Rotterdam heeft een A-deelscore op huurdersoordeel Nieuwe huurders, een B-deelscore op huurdersoordeel Huurders met reparatieverzoek en een B-deelscore op huurdersoordeel Vertrokken huurders. De totaalscore op het prestatieveld Huurdersoordeel is hierdoor een B-score. Het meetjaar van dit prestatieveld is 2023 (september 2022-juli 2023).



imite
or je
ullen.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Dienstverlening verbeteren

We willen graag een betrouwbare en betrokken huisbaas zijn. Hoe ziet de dienstverlening aan klanten eruit van een betrokken en betrouwbare huisbaas? Afgelopen jaar heeft Woonstad Rotterdam een visie op dienstverlening geschreven. Bij ieder contact willen we het verschil maken en aandacht hebben voor de persoonlijke situatie van klanten. En duidelijk afspreken wat klanten van ons kunnen verwachten. Daarmee helpen we onze klanten zo goed en efficiënt mogelijk. Dat maakt ons een betrouwbare en betrokken huisbaas.

Klantgroepen in beeld

Klantgericht klantcontact vraagt om een goede balans tussen digitale en persoonlijke dienstverlening. Ons klantcontact is digitaal waar het kan. Dat is niet voor iedereen even makkelijk. Wij willen dat klanten die minder zelfredzaam, minder digitaal- of taalvaardig zijn ook hun weg vinden in onze dienstverlening. Wij hebben onze klantgroepen ingedeeld op zelfredzaamheid, digitaal- en taalvaardigheid en doen onderzoek naar hun behoeftes en wensen. Zo weten we dat klanten die minder digitaal of taalvaardig zijn vaker behoefte hebben aan een baliebezoek. Uit data-analyse is gebleken dat onze bestaande locaties met een balie niet liggen waar deze klanten wonen. Daarom hebben we in 2023 balies in de buurt geopend, in de Nassauhaven en in Ommoord, zodat klanten die daar de meeste behoefte aan hebben bij ons terecht kunnen.

Klantreizen maken en verbeteren

Als we een organisatie willen zijn die de klant centraal stelt, moeten we ook onze bedrijfsvoering aanpassen aan dit perspectief. Woonstad Rotterdam maakt daarom zogenoemde klantreizen: wat maakt onze huurder allemaal mee in het contact met ons? Afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van het in kaart brengen van de klantreis die een vertrekkende huurder maakt. Dit hebben we gedaan omdat we constateerden dat dit proces onder druk stond. Verder hebben we een multidisciplinair team samengesteld voor de klantreis bij reparaties. Dit team moet gaan zorgen voor een fijne klantervaring bij een reparatieverzoek. Het team kan in alle bedrijfsonderdelen van Woonstad Rotterdam procesveranderingen aanbrengen om deze klantreis te verbeteren. We hebben hier een start mee gemaakt door de status van een reparatieverzoek van een klant inzichtelijk te maken.



Met het initiatief 'Inspraakmaker' betrekken we klanten bij trajecten zoals renovaties in bewoonde staat, transformatie of sloop/nieuwbouw.

Beter beeld van onze klanten via ons KlantenLAB

Werken vanuit het klantperspectief: een mooi streven. Dit betekent ook dat we moeten weten wat onze klanten vinden, wat hun behoeftes zijn en hun verwachtingen. Daarvoor hebben we ons KlantenLAB. We komen door het KlantenLAB steeds meer te weten. Bijvoorbeeld over de ervaring met de website, MijnWoonstad, reparatieverzoeken, maar ook over communicatie, diensten en renovaties. Afgelopen jaar zorgde het KlantenLAB ervoor dat er methodes en technieken zijn ontwikkeld en gestandaardiseerd voor het initiatief Inspraakmaker. Met dit initiatief betrekken we klanten bij trajecten zoals renovaties in bewoonde staat, transformatie of sloop/nieuwbouw.

VvE Vertegenwoordiging

In 723 complexen van Woonstad Rotterdam is sprake van gedeeld eigendom (2022: 650 complexen). Dat betekent dat er zowel huurders als eigenaars wonen en er sprake is van een VvE-structuur. Dat aantal is toegenomen, omdat steeds meer 'slapende' VvE's actief zijn geworden. De afdeling VvE Vertegenwoordiging behartigt in deze VvE's de belangen en wensen van Woonstad Rotterdam, en daarmee die van onze huurders.

In 2023 zagen we de wens toenemen om meer fysiek te vergaderen. Verder hebben we in 2023 gezien dat van de 723 VvE's er 121 extern beheerd worden door 31 verschillende beheerders.

Het doel is om dit totaal aantal aanzienlijk te verlagen door waar mogelijk het beheer naar VvE Beheer over te laten gaan.

De afdeling VvE Vertegenwoordiging was in 2023 volledig bezet. In 2024 wordt het team uitgebreid, omdat het werk van de afdeling toeneemt. Er komen steeds meer vragen op de agenda van VvE-vergaderingen, bijvoorbeeld over duurzaamheid. Het doel is om komend jaar nog meer samen met bewoners, huurders én eigenaars te zorgen voor een fijne woonomgeving. Actief zijn in VvE's moet meer mainstream worden, vinden wij. Hiervoor zijn we een traject gestart. Dat moet het onder andere helder maken hoe er vanuit een VvE wordt geïnvesteerd in bijvoorbeeld duurzaamheid.

VvE Beheer

Sinds de komst van de afdeling VvE Vertegenwoordiging bestaat er een functionele rollenscheiding tussen VvE Vertegenwoordiging en VvE Beheer. VvE Vertegenwoordiging is afgevaardigde van de Woonstad Rotterdam. VvE Beheer levert de financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's. De dienstverlening wordt voortdurend gemeten. Maandelijks vinden gesprekken plaats tussen VvE Beheer en haar partners zoals aannemers. De klantwaardering voor de geleverde dienst door de afdeling VvE Beheer is ten opzichte van 2022 (gemiddeld 7,7) verder gestegen naar gemiddeld een 8. De afdeling VvE Beheer heeft verder gewerkt aan haar zichtbaarheid binnen de organisatie Woonstad Rotterdam. Er zijn presentaties gegeven aan collega's over het werk, en artikelen over VvE Beheer geschreven en gedeeld.

Klachtenmanagement

Een klacht ontvangen is nooit leuk. Woonstad Rotterdam neemt alle klachten serieus en probeert er samen met de klant uit te komen. Wij zien een klacht ook als een kans om onze dienstverlening te verbeteren. Het interne klachtenteam van Woonstad Rotterdam behandelt en begeleidt de klacht binnen de organisatie.

In 2023 registreerde het klachtenteam van Woonstad Rotterdam 572 klachten. Daarvan waren er 418 gegrond. Dit is een daling van 6% ten opzichte van het aantal klachten in 2022.



572

Klachten registreerde het klachtenteam in 2023, waarvan 418 gegrond



6%

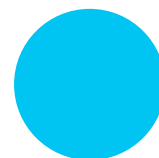
Daling van het aantal klachten ten opzichte van 2022

De klachten gingen het vaakst over proces en afhandeling: 53%. Bij 23% van de klachten ging het over aannemers en derden. Over medewerkers werd in 17% van de gevallen geklaagd. En 7% is te scharen onder overige klachten.

De meeste klachten (55%) waren gericht aan onze afdeling Dagelijks Onderhoud, 16% aan de afdeling Planmatig Onderhoud en 29% 'anders' (voornamelijk Klantcontact Centrum, Wijkbeheer, VvE, Verhuur en Sociaal Beheer). Ten opzichte van 2022 is het percentage klachten over onderhoud licht gedaald: 71% in 2023 ten opzichte van 73% in 2022. Vocht, schimmel, lekkage en in mindere mate de 'wijze van communiceren' zijn de meest genoemde achterliggende oorzaken van klachten. In 2023 zijn wij gestart met een organisatie-breed project met als doel de doorlooptijden van klachten te verkorten en te leren van de klachten.

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van tien woningcorporaties in de regio Rotterdam. Als huurders met een klacht er niet uitkomen met hun verhuurder, kunnen zij een geschil indienen bij de GAC. Een advies van de Geschillenadviescommissie is niet bindend. In 2023 volgde Woonstad Rotterdam alle adviezen op en vertaalt deze adviezen waar mogelijk naar verbeteringen in de bedrijfsvoering, vooral ten aanzien van technische gebreken (schimmel, zwam) en reparatieverzoeken.

**Tabel 3 - VVE Beheer (aantallen)**

	2023	2022	2021
VvE's in beheer	587	588	573
Verhuureenheden in VvE's	16.742	16.631	16.446
Bankrekeningen in beheer	1.313	1.281	1.267
Verwerkte facturen	13.931	30.050	30.455
Verzekeringsclaims afgewikkeld	495	727	705
Individuele eigenaren bediend	6.454	6.482	6.526

Tabel 4 - Huurcommissie (aantallen)

	2023	2022	2021
Afrekening servicekosten	8	7	18
Jaarlijkse huurverhoging	302	136	2
Onderhoudsgebreken	132	102	100
Toetsing aanvangshuur	3	7	4
Huurverlaging	11	2	0
Hoogte voorschot	8	0	0
Woningwaardering tussentijds bezwaar	1	1	0
Gedraging van de verhuurder	5	2	6
Eenmalige huurverlaging 2021	0	0	5
Totaal	470	257	135

In 2023 zijn 47 geschillen ingediend; een stijging van 17 ten opzichte van 2022. Dit hoger aantal geschillen leidde uiteindelijk tot 18 hoorzittingen; 6 minder dan in 2022 (24 hoorzittingen). Zowel het aantal hoorzittingen als het aantal (deels) gegrond verklaarde geschillen is niet eerder zo laag geweest. In 2023 is Woonstad Rotterdam 10 keer in het gelijk gesteld. In 8 zaken werd het geschil (deels) gegrond verklaard. In 14 zaken is het geschil niet ontvankelijk verklaard. Ook zijn 8 zaken alleen nog maar ontvankelijk verklaard: hier is nog niets mee gedaan en deze schuiven door naar 2024. Woonstad Rotterdam probeert ook altijd overeenstemming met de indiener te bereiken voor het tot een hoorzitting komt: dat is bij 5 geschillen gelukt, 2 keer heeft de indiener zich teruggetrokken en 18 keer kwam het daadwerkelijk tot een hoorzitting.

Klachten voor de Huurcommissie

De onafhankelijke, landelijke Huurcommissie buigt zich over geschillen tussen huurder en verhuurder in de sociale sector. Kwesties gaan vooral over de huur, het onderhoud of de servicekosten. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. In 2023 werden (470) verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over de jaarlijkse huurverhoging en onderhoudsgebreken. Bij de huurverhogingsklachten zitten veel bezwaren tegen de reguliere huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2023 was het percentage vergeleken met de voorgaande jaren hoger. Hierdoor hebben veel meer huurders de verhoging laten toetsen bij de Huurcommissie. Het verschil ten opzichte van 2021 is groot. Dat komt doordat we de huren in dat jaar niet verhoogden (huurbevrozing). In 342 gevallen kreeg Woonstad Rotterdam gelijk, in 37 gevallen de huurder. Over 91 klachten heeft de Huurcommissie nog geen uitspraak gedaan.



2

Beschikbaarheid.

Voldoende woningen. Voor iedereen

Woonstad Rotterdam streeft naar voldoende betaalbare woningen voor iedereen. Een van onze gewaagde doelen is om in 10 jaar tijd 5.000 extra betaalbare woningen bij te bouwen. Daar werkten we in 2023 hard aan, maar we zien ook dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat.

Rotterdam heeft een tekort aan betaalbare woningen voor alle doelgroepen. De vraag van de inwoners is groter dan het aanbod van Woonstad Rotterdam, dat het afgelopen jaar verder is gekrompen. De oorzaken zijn divers: bevolkingsgroei, meer eenpersoons-huishoudens en onvoldoende nieuwbouw. Daarnaast sluit het woningaanbod niet altijd aan bij het inkomen of de woonwensen van bewoners. Woonstad Rotterdam ziet met zorg dat de Rotterdamse woningmarkt nog geen tekenen van herstel vertoont, ondanks de hoge urgentie. De verwachting is dat de druk op de betaalbare woningvoorraad de komende jaren alleen maar zal toenemen, vooral voor de kwetsbare bewonersgroepen.

Renovatie en nieuwbouw

Woonstad Rotterdam wil de woningnood aanpakken door meer vastgoed te ontwikkelen. Dat kan door nieuwe woningen te bouwen, maar ook door bestaande gebouwen te vernieuwen. In 2023 heeft Woonstad Rotterdam 744 bouwstarts gerealiseerd. Van de lopende projecten zijn er 605 eenheden opgeleverd in 2023 (zie tabel 9 en tabel 25). Woonstad Rotterdam heeft met de gerealiseerde bouwstarts de 'Bouwdouwer 2023' ontvangen uit handen van de gemeente. De Bouwdouwer is een prijs als blijk van waardering voor alle stadmakers die letterlijk hun steentje bijdragen aan de Rotterdamse woningbouwopgave.



Vernieuwen van de voorraad

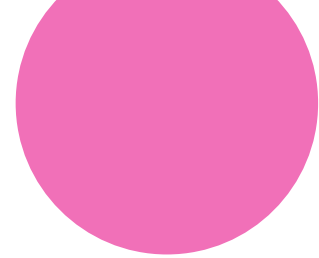
Om de basiskwaliteit van onze vastgoedportefeuille voor de langere termijn op peil te houden, investeren we constant in het verjongen van de woningvoorraad. Dat doen we door renovatie, transformatie en nieuwbouw.

Het vernieuwen van de voorraad was het afgelopen jaar uitdagend, omdat de bouwsector geconfronteerd werd met schaarste van materialen en arbeidskracht en een enorme stijging van materiaalkosten. Ondanks die uitdagingen nemen we steeds nadrukkelijker de wens van bewoners en de omwonenden mee. Zoals in de Tarwebuurt, waar bewoners betrokken zijn bij de uitstraling en uitwerking van het project.

Vanuit Woonstad Rotterdam schrijven we actief in op subsidies die beschikbaar worden gesteld door gemeente of overheid. De inschrijving voor de Start Bouw Impuls subsidie heeft in 2023 geleid tot 5 projecten die de SBI-subsidie toegekend hebben gekregen.

Tabel 5 - Projecten met SBI-subsidie

	2023
De Gravin	€ 687.500
Odeon	€ 862.500
Oost Sidelinge	€ 2.125.000
Oostervant	€ 250.000
Soetendaalse weg	€ 212.500
Totaal	€ 4.137.500

**Tabel 6 - Vastgoedportefeuille WOONSTAD ROTTERDAM en STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)**

	DAEB* 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Zelfstandige huurwoningen sociaal	40.237	4.601	44.838	40.315	3.966	44.281
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	286	2.310	2.596	45	2.864	2.909
Zelfstandige huurwoningen totaal	40.523	6.911	47.434	40.360	6.830	47.190
Onzelfstandige huurwoningen	4.254	0	4.254	4.270	0	4.270
Bedrijfsruimten, winkels	40	1.550	1.590	40	1.555	1.595
Parkeerplaatsen	0	2.631	2.631	0	2.590	2.590
Verhuureenheden totaal	44.817	11.092	55.909	44.670	10.975	55.645
Woningen in beheer	4.038	780	4.818	4.197	742	4.939
Parkeerplaatsen in beheer	0	202	202	0	203	203

Tabel 7 - Vastgoedportefeuille WOONSTAD ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Zelfstandige huurwoningen sociaal	37.869	4.558	42.427	37.935	3.951	41.886
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	263	2.180	2.443	32	2.707	2.739
Zelfstandige huurwoningen totaal	38.132	6.738	44.870	37.967	6.658	44.625
Onzelfstandige huurwoningen	240	0	240	266	0	266
Bedrijfsruimten, winkels	40	1.550	1.590	40	1.555	1.595
Parkeerplaatsen	0	2.631	2.631	0	2.590	2.590
Verhuureenheden totaal	38.412	10.919	49.331	38.273	10.803	49.076
Woningen in beheer	4.038	780	4.818	4.197	742	4.939
Parkeerplaatsen in beheer	0	202	202	0	203	203

Tabel 8 - Vastgoedportefeuille STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Zelfstandige huurwoningen sociaal	2.368	43	2.411	2.380	15	2.395
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	23	130	153	13	157	170
Zelfstandige huurwoningen totaal	2.391	173	2.564	2.393	172	2.565
Onzelfstandige huurwoningen	4.014	0	4.014	4.004	0	4.004
Woningen totaal	6.405	173	6.578	6.397	172	6.569

* Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB).

Onze kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.

Tabel 9 - Opleveringen

Omschrijving project	Categorie	Type	Realisatie
Schiedamsesingel 129B	DAEB	Transformatie	3
Dahliastraat 156	DAEB	Transformatie	1
Slaghekstraat 90B	DAEB	Transformatie	1
Schietbaanlaan 124 en 128	NIET DAEB	Transformatie	1
Schutterskwartier 4 (LIROKA)	DAEB	Transformatie	44
Schutterskwartier fase 4 BOG - (LIROKA)	NIET DAEB	Transformatie	5
De Nieuwe Wielewaal fase 3/4	DAEB	Nieuwbouw	77
Sophiakade nieuwbouw	NIET DAEB	Nieuwbouw	28
Waterloostraat 13-17	DAEB	Transformatie	9
Welschen II Fase 3	DAEB	Transformatie	71
De Eerste Steen 1 & 2	DAEB	Renovatie	79
De Eerste Steen 1 & 2 MVE	NIET DAEB	Renovatie	14
De Eerste Steen 1 & 2 BOG	NIET DAEB	Renovatie	2
Schutterskwartier 2B (Exercitiestraat)	DAEB	Transformatie	19
Nieuw Kralingen	DAEB	Nieuwbouw	80
Subtotaal DAEB			384
Subtotaal NIET DAEB			50
Totaal			434

Tabel 10 - Woonstad Rotterdam aantallen verhuringen

	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens	
		≤ laagste aftoppingsgrens	≤ hoogste aftoppingsgrens	≤ liberalisatie- grens	
Verhuringen sociale huurwoningen	< € 452	€ 452- € 647	€ 647 - € 694	€ 694 - € 808	totaal
1-persoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.355	951	4	6	2.316
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	38	11	271	321
2-persoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	4	196	2	2	204
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	8	4	67	79
3- en meerpersoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	22	155	2	179
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	1	8	165	174
Bijzondere doelgroep					
Statushouder	16	72	42	0	130
Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer	277	20	3	2	302
Zorg	18	131	18	8	175
Intermediaire Verhuur Zorg	0	11	0	0	11
Totaal	1.671	1.450	247	523	3.891

Tabel 11 - Mutatie & leegstand

	2023	2022	2021
Woonstad Rotterdam			
Mutatiegraad	5,45%	5,90%	6,89%
Leegstandspercentage	1,30%	1,06%	1,29%
Stadswonen Rotterdam			
Mutatiegraad	28,14%	29,31%	34,98%
Leegstandspercentage	1,20%	1,56%	2,16%

Bij Woonstad Rotterdam was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2023 30,2 maanden.

Sociale woningen: verhuringen en mutatiegraad

In 2023 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam 3.589 sociale huurwoningen (exclusief 302 verhuringen Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer). Dat is lager dan het aantal van 3.895 verhuurde woningen in 2022. Zowel bij Woonstad Rotterdam als bij het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam was er sprake van een afnemende mutatiegraad. Deze trend, die zich de afgelopen jaren heeft voortgezet, wordt veroorzaakt door een turbulente woningmarkt, die de doorstroom belemmert. Hierdoor neemt het aantal beschikbare woningen jaarlijks af.

Sociale woningen: wachttijden en woningzoekenden

Bij Woonstad Rotterdam was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2023 30,2 maanden. In 2022 was dit 28,2 maanden. Als we de wachttijd voor urgenten niet meerekenen, is de gemiddelde wachttijd 36,9 maanden. In 2022 was dit 36,3 maanden. De opgelopen wachttijd komt door de stijgende vraag naar woningen en het beperkte aanbod.

Woonstad Rotterdam biedt sociale huurwoningen aan via Woonnet Rijnmond. Het aantal woningzoekenden in Rotterdam is de afgelopen vijf jaar met 50% toegenomen. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale woning steeg van 279 in 2019 naar 469 in 2023 (2022: 459).

In 2023 was de vraag naar woningen onder studenten nog steeds hoog. Zo verdubbelde het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam in de afgelopen vijf jaar. De wachttijd om een woning te vinden steeg van 20 maanden in 2019 naar 31 maanden in 2023 (2022: 28 maanden).

Tabel 12 – Vrije sector huur

	2023	2022	2021
Aantal verhuurde woningen	451	521	498
Mutatiegraad	6,83%	8,01%	7,61%
Leegstandspercentage	1,17%	1,56%	1,58%

Tabel 13 – Verkoop (aantallen)

	2023	2022	2021
Bestaande bouw – vrije verkopen	91	68	68
Bestaande bouw – MVE wederverkopen	51	47	58
Bestaande bouw – complexgewijze verkopen	0	0	0
Bestaande bouw – MVE 1e verkopen	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Totaal	142	115	126

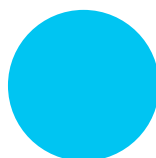
Vrije sector huur

We proberen vrije sector huurwoningen met voorrang te verhuren aan bewoners die een sociale huurwoning verlaten. In 2023 verhuurden we 451 woningen in de vrije sector, een afname ten opzichte van 2022 (521 woningen). 204 woningen werden verhuurd tegen reguliere huurprijzen (2022: 335), terwijl 251 woningen met een afgetopte huurprijs onder € 1.075,- bestemd werden voor middeninkomens (2022: 186).



Koop en verkoop

In 2023 verkochten we 142 woningen. Dit zijn er meer dan de jaren daarvoor. Dit is onderdeel van een bewust beleid om, daar waar van meerwaarde, meer opbrengsten uit woningverkoop te realiseren. Eind 2023 hebben we afgesproken dat de principes van ‘wijken voor iedereen’ en de nieuwe Rotterdamse woonvisie ons ertoe aanzetten om in 2024 het verkoop- en liberalisatiebeleid te bespreken met huurders en de gemeente. Deze gesprekken richten zich niet alleen op de financiële noodzaak van woningverkoop, maar ook op wat juist is voor het wooncomplex, de buurt en de wijk.



Ook koopt Woonstad Rotterdam woningen terug. In 2023 waren dit er 208 (2022: 291). Hiervan gingen er 152 (2022: 232) terug in de verhuur, waaronder 122 sociale huur (2022: 189) en 30 vrije sector huur (2022: 43).



Beschikbaarheid & prestatieafspraken

Nieuwbouw

In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af om ten minste 500 bouwstarts te realiseren.

Dat kan door nieuwbouw te plegen, of door transformatie en renovatie. In de afspraak staat om voor deze bouwstarts een totale investering te doen van € 246 miljoen.

In 2023 is begonnen met de bouw van 744 eenheden, waarvan 736 woningen. Hiervoor zijn 334 bestaande woningen opgenomen in de vernieuwing (dat betekent dat deze zijn gesloopt). De totale investeringen voor sloop, nieuwbouw en renovatie bedroegen in 2023 € 215 miljoen.

Tabel 14 – Projecten van Woonstad Rotterdam

	Jaar afpraak	Bouwstart 2023	Aantal woningen	Niet- woningen	Toelichting
Odeon	2022	Ja	113	1	Was verstraagd uit '22
Valckensteyn	2022	Ja	82		Was verstraagd uit '22
Sophiakade nieuwbouw	2022	Nee			Realisatie bouwstart '22
Nesselande-tijdelijk	2022	Nee			Is verstraagd; beoogd '24
Common Green nieuwbouw	2022	Ja	116		Was verstraagd uit '22
Dukdalf	2022	Ja	97	2	Was verstraagd uit '22
Mijnkint fase 1 en 2	2022	Ja	88		Was verstraagd uit '22
Waterloostraat 13-17	2022	Nee			Bouwstart '22
Rechthuislaan, integrale aanpak fase 2	2022	Nee			Bouwstart '22
Welschen II fase 3	2022	Nee			Bouwstart '22
Fundering losse eenheden Oude Noorden	2022	Nee			
Duurzaam Chris Benneker/Robert Baelde	2022	Ja	63	1	Was verstraagd uit '22
Oost Sidelinge	2023	Nee			Is verstraagd; beoogd '24
De Nieuwe Wielewaal Fase 4-11	2023	Nee			Is verstraagd; gestart '24
Oostervantkwartier fase 1	2023	Nee			Is verstraagd; beoogd '24
Kop Dakpark-nieuwbouw	2023	Nee			Is verstraagd; beoogd '24
Bellamystraat	2023	Nee			Reeds gestart in '22
Middellandplein /JvG	2023	Nee			Is verstraagd; beoogd '24
Welschen II Fase 4	2023	Ja	71		
Oostervantkwartier	2023	Nee			Is verstraagd; gestart '24
Schiedamsesngl 129	n.v.t	Ja	3	2	Geen onderdeel PA2022-23
Eendrachtsstr 110	n.v.t	Ja	2		Geen onderdeel PA2022-23
Kralingen cluster 3	n.v.t	Ja	50	2	Geen onderdeel PA2022-23
Schietbaanlaan 124 en 128	n.v.t.	Ja	1		Geen onderdeel PA2022-23
Kortenaer-van Brakel	n.v.t	Ja	4		Geen onderdeel PA2022-23
Kop van Noord	n.v.t	Ja	2		Geen onderdeel PA2022-23
Soetensaalseweg - Ruivenstraat	n.v.t	Ja	52		Geen onderdeel PA2022-23
Totaal			744	8	

Tabel 15 – Verhuringen Woonstad Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2023	Realisatie 2023
t/m kwaliteitskortingsgrens	100	148
t/m 1e aftoppingsgrens	950	1.062
t/m 2e aftoppingsgrens	200	236
t/m liberalisatiegrens	300	460
Totaal	1.550	1.906

Tabel 16 – Verhuringen Stadswonen Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2023	Realisatie 2023
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.800	1.246
t/m 1e aftoppingsgrens	400	368
t/m 2e aftoppingsgrens	30	8
t/m liberalisatiegrens	70	61
Totaal	2.300	1.683

Tabel 17 – Verhuur aan primaire doelgroep (aantallen)

	Gereguleerde verhuur	Waarvan primaire doelgroep	Aandeel in %
Woonstad Rotterdam	1.906	1.396	73%
Stadswonen Rotterdam	1.683	1.619	96%
Totaal	3.589	3.015	84%

Verhuringen

In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam de verwachting uit om, zoals ook in de Woonvisie 2030 staat, 1.550 sociale woningen aan te bieden voor verhuur in verschillende huurklassen (exclusief Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer). In 2023 heeft Woonstad Rotterdam 1.906 sociale verhuringen gerealiseerd. Deze toename was te danken aan de oplevering van nieuwbouwprojecten en een hogere mutatiegraad dan aanvankelijk verwacht tijdens het opstellen van de prestatieafspraken in de periode van voorjaar tot najaar 2021.

Ook voor Stadswonen Rotterdam, de studenten-huisvester van Rotterdam, maakten we voor 2023 prestatieafspraken voor de aantallen sociale verhuringen (exclusief Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer). Zo was onze verwachting dat er 2.300 sociale verhuringen gerealiseerd zouden worden. Dit zijn er 1.683 geworden. Deze afname was te wijten aan de herontwikkeling van studenten-complex de Hoge Wiek en de lagere mutatiegraad dan aanvankelijk verwacht tijdens het opstellen van de prestatieafspraken in de periode van voorjaar tot najaar 2021.



Verhuur aan primaire doelgroep

In overeenstemming met het Regioakkoord gaf Woonstad Rotterdam in de prestatieafspraken aan te streven naar een situatie waarin ten minste 75% van de jaarlijkse gereguleerde verhuringen (exclusief Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer) zou worden verhuurd aan de primaire doelgroep. Helaas werd dit aandeel niet gerealiseerd en bleef steken op 73%.

Verkopen

Woonstad Rotterdam verwachtte in de prestatieafspraken jaarlijks 50 woningen te verkopen vanuit de verhuur. In 2023 verkocht Woonstad Rotterdam 91 woningen die eerder werden verhuurd. Inclusief zogenaamde 'wederverkopen' verkocht Woonstad Rotterdam in totaal 142 woningen, allen met zelfbewoningsplicht.

Liberalisaties

Woonstad Rotterdam verwachtte in de prestatieafspraken jaarlijks 50 woningen te liberaliseren vanuit de sociale verhuur. In 2023 liberaliseerde Woonstad Rotterdam 137 woningen die eerder sociaal werden verhuurd. 58 van deze woningen werden verhuurd in de middenhuur.

Inzet middenhuur

Woonstad Rotterdam onderschrijft in de prestatieafspraken de woonopgave van de stad Rotterdam voor de (lagere) middeninkomens. We hebben daarom al enkele jaren de helft van onze woningen binnen de vrije sector (niet-DAEB) aangewezen om te verhuren met een maximale huur op het niveau van (lage) middenhuur.

Stedelijk Sociaal Statuut

In september 2021 zijn we met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties begonnen met het opstellen van een Stedelijk Sociaal Statuut, waarin de positie van bewoners bij sloop- en renovatieplannen wordt vastgelegd.

In de prestatieafspraken spraken Gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en de huurders af om in 2022 het stedelijke sociaal statuut uit te werken. Helaas zijn in 2023 de gesprekken nog gaande. Wel werken we sinds de ondertekening van de gezamenlijke uitgangspunten in de geest van het statuut.

In 2023 realiseerde Woonstad Rotterdam de bouwstart van 187 woningen in het werkgebied van NPRZ.

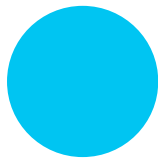
Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

Nieuwbouw en renovatie: In de prestatieafspraken heeft Woonstad Rotterdam toegezegd haar activiteiten in het NPRZ-gebied voort te zetten, met name op het gebied van nieuwbouw en renovatie. In 2023 realiseerde Woonstad Rotterdam de bouwstart van 187 woningen in het werkgebied van NPRZ.

Particuliere Voorraad

In 2023 hebben de gemeente Rotterdam, het programmabureau en de woningcorporaties afgesproken om, met hulp van de rijksoverheid, te werken aan een oplossing voor de slecht beheerde particuliere woningen in Rotterdam. De partijen zijn bereid om in 2024-2025 de samenwerking bij de aanpak van deze woningen te intensiveren. In 2023 is afgesproken dat eerst ervaringen worden opgedaan in vier nader te bepalen buurten.





Wonen met aandacht: bijzondere doelgroepen

In 2023 verhuurden we 326 woningen aan bijzondere doelgroepen (2022: 357), waarmee we bijna de taakstelling (330) hebben gehaald. Over deze taakstelling maken wij jaarlijks afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. Afgelopen jaar kregen 340 stadhouders 132 woningen toegewezen (2022: 155) en verhuurden we 194 woningen aan zorgcliënten (2022: 202).

Naast onze inzet op 100% directe bemiddeling van uit- en doorstroom vanuit de zorg voeren we in Rotterdam ook twee bijzondere projecten uit voor (ex-/dreigend) dak- en thuislozen. Housing First is sinds enkele jaren vast onderdeel geworden van de afspraken met de gemeente over het huisvesten van kwetsbare personen. Het idee achter Housing First is dat een kandidaat eerst een woning krijgt en dan in alle rust samen met de hulpverlening kan werken aan zijn herstel. Het is een aanpak met positieve resultaten. Stadsbreed gaat het jaarlijks om 50 bewoners. Voor Woonstad Rotterdam betekent dit dat we ieder jaar zeventien Housing First bewoners huisvesten.

Het andere project dat een succesvolle pilotfase kende is Project010. Na eerder te hebben 'proefgedraaid' is deze nu geïmplementeerd in het Rotterdamse zorgstelsel. Binnen Project010 krijgen jongeren die dakloos zijn of dreigen te worden ondersteuning op verschillende vlakken. Een complete aanpak op basis van drie pijlers: een eigen huis vanaf de start ('directe huisvesting'), een warm netwerk aan begeleiders (Wmo-begeleider, mentor Rotterdamse Douwers en straatadvocaat) en een individueel keuzebudget van € 8.000,-. Stadsbreed worden jaarlijks 35 jongeren toegelaten tot Project010. Woonstad Rotterdam huisvest hiervan twaalf jongeren per jaar.

Daarnaast hebben we een stadsbrede afspraak met de gemeente dat zij 30 woningen op jaarbasis kan uitvragen als escalatiewoning. Dit zijn casussen van mensen die met spoed een passende woning nodig hebben, aangedragen door onder andere de burgemeester, het hoofd van de politie en brandweer.

Onze doelgroepen

Beschikbaarheid vergroten

Het vergroten van de beschikbaarheid van huurwoningen begint met een dieper begrip van de vraag en het aanbod in de stad. Door het bundelen van gegevens krijgen we een beter inzicht in de noden van verschillende klantgroepen, zowel in aantal als in kwaliteit. We streven ook naar het bevorderen van de doorstroom naar gepaste woningen. Data geven ons meer zicht op de beschikbare woningen. Dankzij deze inzichten kunnen we gericht investeren in betaalbare en geschikte woningen voor onze doelgroepen.

Jongeren in de stad

Rotterdam wil jongeren meer kansen bieden op de woningmarkt. Daarom heeft Woonstad Rotterdam in 2023 haar jongerenbeleid aangepast en uitgebreid. Het aantal woningen dat speciaal voor jongeren is bestemd, is vergroot. Daarnaast is er een nieuwe regeling ingevoerd; het 'jongeren+' beleid. Dat geeft voorrang aan woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar.

Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

Rotterdam is erg populair onder studenten. In 2023 was het aantal studenten iets lager dan in 2022, toen was het aantal studenten op een recordhoogte. Er is een grote vraag naar woningen voor studenten en recent afgestudeerden, maar het aanbod is niet toereikend.

Het aantal verhuringen in 2023 ligt lager dan het aantal verhuringen in 2022. Dit heeft deels te maken met het feit dat er geen nieuwe woningen zijn opgeleverd en deels omdat de woningen in de Hoge Wiek niet meer regulier verhuurd worden in verband met de aanstaande sloop. Dankzij het handhaven van de campuscontracten is het dalen van het aantal verhuringen beperkt gebleven.

Handhaving campuscontract

Om de beschikbaarheid van studentenwoningen te verbeteren, is in 2019 begonnen met het handhaven van campuscontracten. Studenten moeten hun woning verlaten als ze klaar zijn met hun studie. In september 2023 werd om een bewijs van inschrijving als student gevraagd aan circa 4.500 huurders.

De meesten studeren nog, sommigen niet. Huurders die niet meer studeren moeten uiterlijk 31 juli 2024 de huur opzeggen. Voor sommigen met bijzondere omstandigheden zijn er speciale afspraken gemaakt.

Handhaving jongerenovereenkomst

De eerste vijfjarencontracten van Stadswonen bij afgestudeerden lopen af in september 2024. Eind 2023 zijn 88 bewoners aangeschreven dat zij binnen 18 maanden de woning moeten verlaten. 19 van hen hebben na het ontvangen van de brief hun huur opgezegd.

Kameractie voor eerstejaars studenten

Om de slaagkans van eerstejaars studenten te vergroten, organiseert Stadswonen in de zomermaanden de kameractie. Jaarlijks selecteren we onzelfstandige woningen in een deel van de woongebouwen om aan de actie mee te doen. Eerstejaars studenten die ingeschreven staan voor de kameractie hebben voorrang op deze kamers. Aankomende eerstejaars studenten kunnen zich vanaf mei inschrijven voor de kameractie en vanaf juli reageren op deelnemende kamers. In 2023 zijn tussen begin juli en half oktober 134 deelnemende woningen verhuurd aan deelnemers van de kameractie. Daarnaast hebben 46 ingeschreven eerstejaars studenten ergens anders binnen Stadswonen een kamer gevonden.

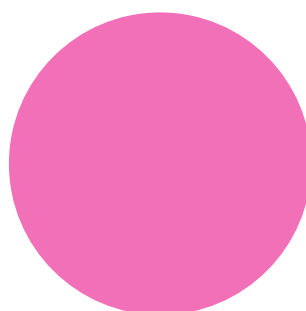
Ouderen langer thuis

De trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende vergrijzing structureel extra inzet van ons. Vooral in oudere wijken zijn er onvoldoende toegankelijke woningen voor senioren. Waar mogelijk, vergroten we ons aanbod. Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we vanuit het Langer Thuis Akkoord aan woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Onze woonwensconsulenten, verhuurmakelaars speciaal voor senioren, zijn er voor vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderen zij proactief oudere huurders om hen te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, meer toegankelijke woning. De vrijkomende woningen verhuren we daarna met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen.



Middeninkomens

Om ook mensen met middeninkomens te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte, richten we ons op huur in de vrije sector. Dit is vaak de enige optie voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale woning en te weinig voor een koopwoning. Om de huren betaalbaar te houden, maximeren we in deze categorie de huur op € 945,- per maand voor huishoudens met een laag middeninkomen en op € 1.075,- per maand voor de overige huishoudens met een middeninkomen.



Doelgroepen & prestatieafspraken

Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen (HKD)

In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af haar bijdrage te leveren aan taakstelling huisvesting urgente doelgroepen. Deze bijdrage is voor 2023 vertaald naar een taakstelling voor de corporaties. Per corporatie is het aandeel vastgesteld naar rato van het aandeel in de totale sociale woningvoorraad (op basis van de DAEB-voorraad op 31 december 2021).

In 2023 verhuurde Woonstad Rotterdam 326 woningen aan bijzondere doelgroepen, waarmee de taakstelling (330) vrijwel is gehaald. Aan 340 statushouders zijn 132 woningen toegewezen en 194 woningen zijn aan zorgcliënten verhuurd.

Langer Thuis

Oplevering toegankelijke woningen: In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af om toegankelijke woningen voor ouderen toe te voegen middels nieuwbouw. In 2023 startte de bouw van 72 toegankelijke woningen voor ouderen.

Scootmobielstallingen: In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af om bij een aantal complexen scootmobielstallingen te realiseren. In 2023 werden deze stallingen bij twee complexen gerealiseerd.

Woonwensconsulent: In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af om de inzet op doorstroming van senioren naar een toegankelijke woning voort te zetten. De woonwensconsulenten van Woonstad Rotterdam, verhuurmakelaars speciaal voor senioren, waren er voor vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderden zij proactief oudere huurders om hen te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, meer toegankelijke woning. De woningen die hierdoor vrijkwamen, werden vervolgens met voorrang verhuurd aan gezinnen met een laag inkomen.

Thuisplusflats: Woonstad Rotterdam sprak in de prestatieafspraken af om dit woonconcept te ondersteunen en uit te breiden. In 2023 werd daarom met zorgpartijen de voorbereiding gestart voor de nieuwe aanbesteding voor een thuisplusflat. De gunning van de aanbesteding wordt in 2024 bekendgemaakt.



Jongeren

In de prestatieafspraken sprak Woonstad Rotterdam af om haar bijdrage te bieden om jongeren meer kansen te geven op de woningmarkt. Daarom heeft Woonstad Rotterdam in 2023 haar jongerenbeleid aangepast en uitgebreid. Het aantal woningen dat speciaal voor jongeren is bestemd, is vergroot. Daarnaast is een nieuwe regeling ingevoerd; het 'jongeren+' beleid. Dat geeft voorrang aan woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar.

Middenhuur

In 2023 heeft Woonstad Rotterdam 451 verhuringen in de vrije sector gerealiseerd. Hiervan zijn 251 verhuringen gerealiseerd met een maximale huur op het niveau van middenhuur (maximaal € 1075,-) waarvan 55 verhuringen tot het niveau van de lage middenhuur (maximaal € 945,-).

Verhuur niet-woningen

Parkeerplaatsen

In 2023 verhuurden we 152 parkeerplaatsen, een afname ten opzichte van 2022 (192 parkeerplaatsen).

Bedrijfsruimten

Woonstad Rotterdam wil de lokale economie en het klein ondernemerschap stimuleren om zo een bijdrage te leveren aan leefbare buurten en wijken. Daarom bieden wij ook bedrijfsruimten aan met een maatschappelijke korting, waar dat mogelijk is. Deze kantoren, winkels en opslagpanden zijn bedoeld voor ondernemers die een positieve bijdrage leveren aan de stad.

Naast het invullen van de panden met goed ondernemerschap zijn we actief in Bedrijfsinvesteringszones (BIZ'en) in onze winkelgebieden, letten we op de juiste branchering en zetten we maatschappelijke huurkorting in voor initiatieven die van meerwaarde zijn voor de buurt. Deze initiatieven zijn gericht op sociale cohesie, ontmoeting, ondersteuning, participatie en zelfredzaamheid.



152

Parkeerplaatsen verhuurden we in 2023, 40 minder dan in 2022



137

Bedrijfsruimten verhuurden we in 2023, waarvan het meeste kantoren (70)

Tabel 18 – Verhuringen parkeerplaatsen (aantallen)

	2023	2022	2021
Parkeerplaatsen	152	192	102

Tabel 19 – Verhuringen bedrijfshuisvesting (BOG) (aantallen)

	2023	2022	2021
Horeca	9	10	11
Kantoorruimte	70	72	104
Opslagruimte	17	16	14
Winkelruimte	41	37	46
Zendmast	0	19	0
Maatschappelijk vastgoed	0	1	0
Totaal	137	155	175

Tabel 20 – Mutatiegraad en leegstand BOG (aantallen)

	2023	2022	2021
Mutatiegraad	10,78%	11,44%	13,59%
Leegstandspercentage	1,51%	1,54%	3,50%

3

Betaalbaarheid.

Betaalbare huren. Oog voor de mens

Betaalbare huren voor onze bewoners staat hoog op de agenda. Ook in 2023 kampten meer huurders met betalingsproblemen, onder andere door de sterk stijgende kosten voor energie, brandstof en levensonderhoud.

Huurbeleid

Ons doel is om onze huurders betaalbare woningen te bieden met een goede verhouding tussen prijs en kwaliteit. Ons beleid richt zich op specifieke groepen, inclusief mensen met een modaal inkomen. De kosten voor het verduurzamen van woningen berekenen wij niet door aan huurders die er al wonen. Elk jaar bepalen we welke huurdersgroepen extra steun nodig hebben.

Huuraanpassingen in 2023

Jaarlijks passen woningcorporaties de huren aan. Met het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn er bindende afspraken (NPA) met corporaties gemaakt. Als onderdeel van deze afspraken heeft Woonstad Rotterdam (inclusief Stadswonen Rotterdam) op 1 juni 2023 de huur verlaagd naar € 575,03 voor ruim 14.000 Rotterdamse huishoudens. Deze huishoudens hebben een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum en de gemiddelde huurverlaging betrof € 60,- per maand.

Voor de overige woningen steeg op 1 juli 2023 de huur van onze woningen gemiddeld met 2,6% (inclusief kamers en woonwagenaanbestedingen). Deze stijging gold voor zowel de sociale huur als vrije sector.

Kaders voor huurverhoging in 2023

De regering stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren landelijk maximaal mogen stijgen. Woonstad Rotterdam bepaalt binnen deze grenzen welke huren we verhogen en welke huren we gelijk houden. In 2023 golden de volgende wettelijke mogelijkheden rondom de huurverhoging:

- een huursprong van maximaal € 25,- voor huishoudens in een sociale huurwoning met een huurprijs lager dan € 300,-;
- maximaal 3,1% voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot € 808,-) met een inkomen tot hoog-middeninkomen;
- maximaal € 50,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog-middeninkomen;
- maximaal € 100,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog inkomen;
- maximaal 4,1% voor vrije sector huurwoningen (huur vanaf € 808,-).

De gemiddelde huurverhoging van een sociale woning mocht niet hoger zijn dan 2,6%.

Een evenwichtig pakket, samen met de huurders

Samen met de Klantenraad (huurdersorganisatie van Woonstad Rotterdam) en SHS (huurdersorganisatie Stadswonen Rotterdam) stelde Woonstad Rotterdam in 2023 een evenwichtig pakket rondom de jaarlijkse huuraanpassing op. Dit pakket werd mogelijk gemaakt door de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze verhoging is gericht op huurders van een sociale woning met een hoog-middeninkomen of een hoog inkomen. Bijna 8% van onze sociale huurders kwalificeerde zich voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Met de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn in 2023 de volgende maatregelen genomen:

- Huishoudens in een woning met een laag energie-label (E, F of G) kregen een huurbevrozing.
- Huurders van woningen in de vrije sector kregen een huurverhoging van 4,0%. Dat is net iets minder dan de wettelijke maximale verhoging van 4,1%. Huurders in de vrije sector met een middeninkomen kwamen in aanmerking voor een huurbevrozing of lagere huurverhoging (2,7%) afhankelijk van de hoogte van de huidige huur. Dit was bij 470 van de 3.000 huurders het geval.

Maatwerk

We hebben maatwerk toegepast als huurders aangeven dat de huurstijging of betalingsachterstanden voor meer financiële problemen zorgen. Een oplossing op maat, gebaseerd op de financiële situatie van elke huurder, is eerlijk.

Betalingsachterstanden

In 2023 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden iets toe. In totaal waren er in het afgelopen jaar 5.286 dossiers over betalingsachterstanden, tegenover 5.085 dossiers in 2022.

Het totale bedrag aan achterstanden is gestegen naar € 7,2 miljoen (was ultimo 2022 € 6,1 miljoen). De toename betreft voornamelijk het segment Sociaal+ en VSH basis, waar de gestegen energie-

prijzen en de hoge inflatie merkbaar zijn in het betalingsgedrag. Overigens geldt dit ook voor het sociale segment, zij het dat de stijging in aantallen en procentueel beperkter is.

Minder huisuitzettingen

In 2023 werden zestien woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Dat ligt in lijn met de aantallen van de afgelopen jaren.

In het convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen hebben de corporaties en de gemeente Rotterdam de gezamenlijke ambitie uitgesproken om het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand te reduceren naar 0. Toch heeft dit in 2023 in 16 gevallen plaatsgevonden. In 9 gevallen hadden huurders voortijdig de woning verlaten. Bij de overige gevallen is de bemiddeling niet succesvol geweest vanwege hulpweigering of het aanhoudend niet nakomen van gemaakte afspraken.

Sinds 2019 zetten wij ons actief in om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden te voorkomen. Een huisuitzetting heeft namelijk ernstige gevolgen, waarbij de huurder dakloos kan worden en de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de huurschuld. Daarom hebben wij gekozen voor een andere aanpak, waarbij we kwetsbare bewoners tijdig benaderen om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken, en indien nodig door te verwijzen naar de gemeente Rotterdam voor hulp.

Tabel 21 – Betalingsachterstanden (aantallen)

	2023	2022	2021
Zittende huurders	5.286	5.085	4.890

Tabel 22 – Huisuitzettingen (aantallen)

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	16	14	16	11	39	113



Betaalbaarheid & prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam sprak in de prestatieafspraken af zich te blijven inzetten voor betaalbaarheid van woningen, ook door maatwerk te leveren als dat nodig is. Met het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn bindende afspraken (Nationale prestatieafspraken) met corporaties gemaakt. Als onderdeel van deze afspraken heeft Woonstad Rotterdam (inclusief Stadswonen Rotterdam) in 2023 de huur voor ruim 14.000 Rotterdamse huishoudens verlaagd naar € 575,03. Deze huishoudens hebben een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum. De gemiddelde huurverlaging betrof € 60,- per maand. Met deze huurverlaging levert Woonstad Rotterdam (inclusief Stadswonen Rotterdam) op jaarbasis een bijdrage van ruim € 10 miljoen aan deze betaalbaarheidsopgave.

Woonstad Rotterdam sprak in de Prestatieafspraken 2022-2023 af zich te blijven inzetten voor betaalbaarheid van woningen, ook door maatwerk te leveren als dat nodig is.



14.000

Rotterdamse huishoudens hebben van Woonstad Rotterdam (inclusief Stadswonen Rotterdam) in 2023 een huurverlaging gekregen naar € 575,03



€ 60,-

Was de gemiddelde huurverlaging per maand

Kwaliteit van onze woningen.

Onderhoud. Renovatie. Funderingsherstel

Bewoners moeten comfortabel en veilig kunnen wonen. Een goede kwaliteit van onze woningen is daarvoor essentieel. We onderhouden onze woningen niet alleen, maar verbeteren en verduurzamen continu. Bij alle keuzes die we maken, houden we rekening met het belang van de klant, veiligheid, leefbaarheid, esthetische kwaliteit en duurzaamheid.

Planmatig onderhoud

In 2023 realiseerde Woonstad Rotterdam wederom honderden onderhoudsprojecten in de stad. Doordat we steeds beter inzicht krijgen in de onderhoudskwaliteit en energieprestaties van onze portefeuille, zien we dat onze voorraad verbetert. Onze aanpak wordt effectiever en we kunnen onze middelen inzetten waar die het hardst nodig zijn.

Toch kunnen verschillen ontstaan tussen de technische onderhoudskwaliteit en de onderhoudskwaliteit die klanten ervaren, zeker in tijden van energiecrisis en energiearmoede. Woonstad Rotterdam kreeg afgelopen jaar logischerwijs steeds meer vragen over de verduurzaming van woningen. We proberen hierop zo goed mogelijk in te spelen. Bijvoorbeeld door medewerking te verlenen aan klanten die zich verenigen en ons vragen om zonnepanelen te plaatsen. Het is echter ook de realiteit dat niet alles in één keer kan. We richten ons eerst op het verbeteren van woningen met een laag energielabel (E, F of G). We hebben als doel gesteld deze uiterlijk in 2028 te hebben weggenomen.

Wanneer kom je bij me langs?

Met ons onderhoud willen we de onderhoudslasten verlagen en de woonkwaliteit verhogen. Ook streeft Woonstad Rotterdam ernaar het onderhoud efficiënt te organiseren. In 2023 heeft het voorspelbaar maken van onze onderhoudsplannen veel aandacht gekregen. Bewoners verwachten van hun betrokken huisbaas antwoord op de vraag: 'wanneer kom je bij

mij langs?'. Het delen van de onderhoudsplannen van het aankomende jaar en liefst dat voor meerdere jaren past bij een eigentijdse dienstverlening.

Woonstad Rotterdam en leveranciers hebben in 2023 gewerkt aan een concreet meerjarig onderhoudsplan dat inzichtelijk is voor alle bewoners in de wijk Zevenkamp. Dit is een proef die we willen voortzetten in andere wijken in de stad. Uiteindelijk willen we iedere klant een belofte kunnen doen over het onderhoud van de aankomende jaren. In 2024 gaan we in gesprek met de huurders in Zevenkamp over hoe zij deze openheid ervaren. Doel is om eind 2024 nog eens zeven wijken te informeren over onze onderhoudsplannen.

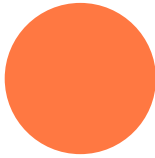
In 2023 hebben we onze (raam)overeenkomsten met leveranciers verder verbeterd en geactualiseerd. Deze overeenkomsten maken het mogelijk om scherpe afspraken te maken over de dienstverlening aan onze klanten. We hanteren nog steeds een filosofie waarin we meerjarig met vaste leveranciers werken. De huidige krapte op de arbeidsmarkt maakt dit nog belangrijker. Zo verzekeren we ons dat er ook vakmensen beschikbaar zijn voor nu en later.

Dagelijks onderhoud

Woonstad Rotterdam wil hoogwaardig dagelijks onderhoud bieden, ondanks de uitdagingen die gepaard gingen met het groeiende personeelstekort in de bouw- en installatiesector. Het tekort aan vakmensen en het overvloedige werkaanbod vormden een voortdurende hindernis.

Desalniettemin hebben we onze langdurige samenwerking met zorgvuldig geselecteerde en gespecialiseerde bedrijven weten te handhaven. Contracten met deze strategische partners zijn vernieuwd.

Om te bepalen of een partner in aanmerking komt voor een nieuw contract, hebben we specifieke eisen gesteld, vanuit het oogpunt van de klant. Dat we samenwerken met goede onderhoudspartijen is essentieel gebleken voor het behalen van onze



Tabel 23 – Onderhoud (x € 1.000,-)

	2023	2022	2021
Onderhoudskosten			
Planmatig onderhoud	61.743	58.366	56.059
Dagelijks onderhoud	53.137	43.207	44.359
Markttechnische ingrepen	1.724	2.290	3.808
Totaal	116.604	103.863	104.266
Investerings onderhoud			
Planmatig onderhoud	29.590	21.625	17.522
Dagelijks onderhoud	6.508	-	-
Markttechnische ingrepen	-	-	-
Totaal	36.098	21.625	17.522
Totaal onderhoud x € 1000,-	152.702	125.488	121.788

Tabel 24 – Dagelijks onderhoud

	2023	2022	2021
Reparatieverzoeken	22.672	19.313	19.542
Mutatieonderhoud	36.973	23.894	24.817
Totaal	59.645	43.207	44.359

doelstellingen (goede reactietijden, kwaliteitsniveau verhogen en goede klantwaardering) op het gebied van dagelijks onderhoud.

Voor onderhoudsaanvragen kunnen huurders sinds afgelopen jaar online de status van hun aanvraag zien. Daarnaast hebben we het proces voor het aanvragen van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) herzien en geïmplementeerd. Deze heten sinds 2023 'Klussen in de Woning'. Bovendien zijn al onze brochures vernieuwd en is onze website bijgewerkt met de meest actuele informatie.

Mutatieonderhoud

Een goed moment voor onderhoud is als huurders vertrekken en nieuwe huurders intrekken. We hebben eisen gesteld aan de basiskwaliteit bij mutatieonderhoud bij sociale woningen. De gestandaardiseerde aanpak minimaliseert de invloed van willekeur bij mutatie en bewijst daarmee zijn waarde. De voorschriften en eisen voor deze basiskwaliteit worden gebruikt door alle medewerkers en aannemers die bij een mutatie betrokken zijn. Intern is een kwaliteitsteam actief dat per kwartaal opgedane ervaringen bespreekt. Aan vertrokken huurders is gevraagd naar hun ervaringen bij het opleveren van en vertrekken uit hun woning. Hieruit zijn verschillende thema's naar voren gekomen, waaronder de

Tabel 25 – Afgeronde projecten in het kader van onderhoud en herstel

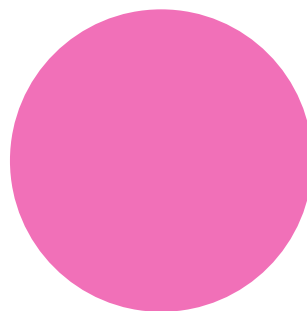
	Huur/koop	Categorie	Type	Aantal
Funderingsherstel Essenburgsingel 35	Huur	DAEB	Funderingsherstel	6
Funderingsherstel Hooglandstraat 180-182	Huur	DAEB	Renovatie	3
Schietbaanlaan 124 en 128	Huur	DAEB	Funderingsherstel	1
Schietbaanlaan 124 en 128	Huur	DAEB	Groot onderhoud	4
Weenapad	Huur	DAEB	Renovatie	77
Funderingsherstel Cluster 3 F2	Huur	Niet-DAEB	Renovatie	26
Funderingsherstel Cluster 3 F2 ND	Huur	Niet-DAEB	Renovatie	26
Funderingsherstel Cluster 3 F2 BOG	Huur	Niet-DAEB	Groot onderhoud	7
Wi Mofina Tampe	Huur	Niet-DAEB	Groot onderhoud	21
Totaal				171

behoefte aan duidelijke afspraken met vertrekkende huurders en het wegnemen van onduidelijkheid bij de eindafrekening. Deze thema's werken we in 2024 verder uit.

Funderingsherstel

Woonstad Rotterdam heeft in totaal meer dan 20.000 woningen die zijn gebouwd op houten palen. Door de lage grondwaterstand zijn deze geheel of gedeeltelijk droog komen staan. Funderingen zijn daardoor aangetast. Zo ook een groot deel van de portefeuille van Woonstad Rotterdam. In sommige situaties leidt dit tot problemen en moet de fundering hersteld worden. Al enige jaren werkt Woonstad Rotterdam gestructureerd en geprioriteerd aan het funderingsherstel van haar woningen. Door ketensamenwerking met twee gespecialiseerde partners zijn afgelopen jaar bij 171 woningen de funderingen hersteld.

Hierbij houden we zo veel mogelijk rekening met de persoonlijke situatie van onze klanten en bieden we passende oplossingen door bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting aan te bieden als de klant daarom vraagt, door extra onderhoud direct mee te nemen en de planning zo kort mogelijk te houden.



Kwaliteit van onze woningen & prestatieafspraken

In de prestatieafspraken gaf Woonstad Rotterdam aan voornemens te zijn ruim € 110 miljoen uit te geven aan onderhoud. De realisatie in 2023 ligt op ruim € 150 miljoen.

VvE-010

VvE-010 is opgericht door de gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties. Het hoofddoel is het activeren van kwetsbare VvE's en hen helpen bij duurzaam woningonderhoud. In lijn met de prestatieafspraken droeg Woonstad Rotterdam in 2023 hieraan € 150.000 bij.



€ 150.000

Droeg Woonstad Rotterdam in 2023 bij aan het activeren van kwetsbare VvE's en hen helpen bij duurzaam woningonderhoud

In de Prestatieafspraken 2022–2023 gaf Woonstad Rotterdam aan voornemens te zijn ruim € 110 miljoen uit te geven aan onderhoud. De realisatie in 2023 ligt op ruim € 150 miljoen.



5

Duurzaamheid.

Energietransitie. Circulair. Klimaatadaptatie

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het gebied van duurzaamheid. We vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om in duurzaamheid een voortrekkersrol te nemen, want we zijn er zowel voor onze huurders van nu, als voor de huurders van de toekomst. We werken toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we door in te zetten op verduurzaming en vermindering van het energiegebruik in onze woningen (energietransitie), het verduurzamen van materialengebruik (circulariteit) en door onze woningen aan te passen aan een al veranderend klimaat (klimaatadaptatie).

In 2023 zijn mooie resultaten bereikt, maar er waren ook tegenslagen. Door het nog altijd uitblijven van de nieuwe Wet Collectieve Warmte trappen energie-maatschappijen op de rem bij de aanleg van warmtenetten. Daarnaast zijn de energielasten aanzienlijk gestegen door de gascrisis. En de hoge bouwkosten veroorzaakten stagnatie bij verschillende duurzame projecten. Circulariteit wordt steeds meer geborgd in documenten en processen. Ook voor klimaatadaptatie worden er stappen gezet, bijvoorbeeld met nieuw beleid op tuinen.

Duurzaamheid is integraal onderdeel van onze ondernemingsstrategie en daarmee van de drie gewaagde doelen waarop we ons richten.

Doel 1



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

We willen als betrokken en betrouwbare huisbaas een goed onderhouden en duurzame woning bieden. Dit doen we door bij onderhoudsmomenten de energetische kwaliteit te verbeteren. Dit is te zien aan de ontwikkeling van de energielabels. Onze woningvoorraad heeft gemiddeld een energielabel B, zelfs bijna A.

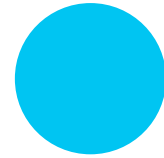
Steeds minder rode energielabels

Steeds minder woningen hebben een rood energielabel (E, F of G). We vergroten de energiezuinigheid van onze woningen door ze grondig te isoleren en waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. In 2023 is het aandeel rode energielabels gedaald naar 4,7%. Dit was in 2022 5,2%.

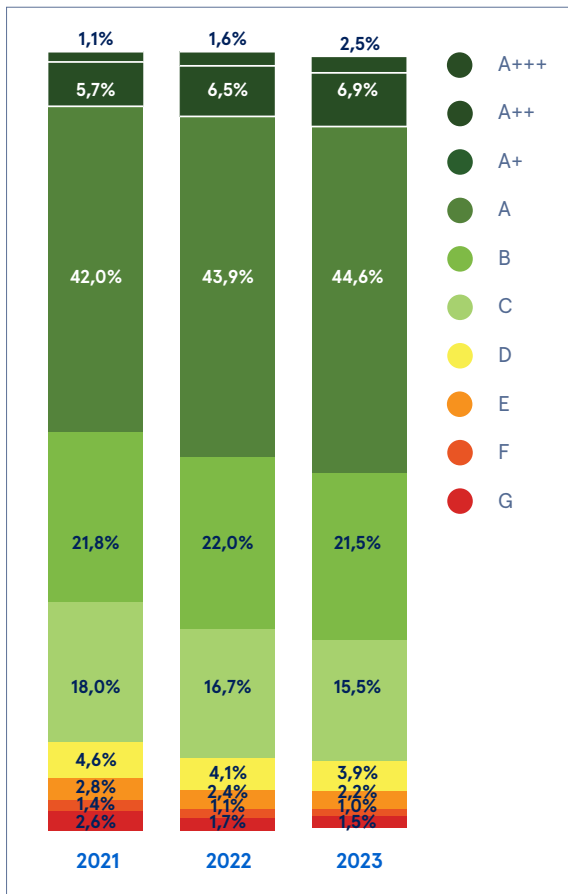
Woonstad Rotterdam heeft nu nog 2.200 zelfstandige woningen met een energielabel E, F of G in bezit. Deze willen we versneld uitfaseren. Daarvoor hebben we een strategie opgesteld om dit uiterlijk in 2028 te realiseren. Dit is onderdeel van de nationale prestatieafspraken bij de afschaffing van de verhuurderheffing.

Hoge energielasten en energiebesparing

We zien de energieprijzen in 2023 stabiliseren, maar ze liggen nog altijd aanzienlijk hoger dan in 2021. Dit is voor velen en ook zeker voor huurders van Woonstad Rotterdam een zeer zorgelijke ontwikkeling. Hoewel wij ieder jaar meer dan 1.000 woningen verduurzamen – hetzij door ze aardgasvrij te maken, de energievraag te verlagen en/of te voorzien van zonnepanelen – hebben wij geen invloed op deze sterk gestegen energieprijzen. In 2023 hebben we net als in 2022 ook extra aandacht besteed aan infor-



Grafiek 1 - Ontwikkeling energielabels (conform NTA8800)



matieverstrekking over de hoge energieprijzen. Dit deden we onder andere door bewoners te wijzen op de middelen die vanuit de rijksoverheid en gemeente beschikbaar zijn. En door te laten zien op welke manieren bewoners zelf hun energieverbruik kunnen verlagen. Ook is Woonstad Rotterdam met de Even Buurten Bus de buurten in gegaan. Collega's gingen daar met bewoners in gesprek over de behoefte op het gebied van isolatiemaatregelen.

Eind december 2022 tekenden we samen met zes andere Rotterdamse corporaties en gemeente Rotterdam een convenant vanuit de Rijksuitkering Energiearmoede. Maatregelen die gefinancierd worden vanuit de regeling moeten direct een bijdrage


leveren aan het verlagen van de energierekening van Rotterdamse huurders. Woonstad Rotterdam heeft projecten ingediend waarmee we extra zonnepanelen willen plaatsen, in totaal gaat het om 462 huishoudens. Deze projecten ronden we (bij toekenning van de subsidie) in 2024 af.

Duurzame opwek (zonnepanelen)

Ook in 2023 hebben wij zonnepanelen geplaatst op complexen en gewerkt aan het bereikbaar maken van groene stroom voor onze huurders. Eind 2023 lagen er op 3.941 zelfstandige en 486 onzelfstandige woningen PV-panelen. Deze leveren samen bijna 4,5 MWp aan vermogen op. Daarnaast is de pilot voor een energiecoöperatie in volle gang, waarin wij onderzoeken of het interessant is daken beschikbaar te stellen aan een coöperatie, die het dak vol legt met PV-panelen. Bewoners die lid zijn van de coöperatie kunnen de opgewekte energie tegen korting afnemen. Bij een succesvolle uitkomst van de pilot denken wij nog meer bewoners van duurzaam opgewekte energie te kunnen voorzien door op te schalen. Inmiddels liggen er op vier daken zonnestroominstallaties, waarvan de duurzaam opgewekte energie uitsluitend door onze huurders via de coöperatie met een korting afgenomen kan worden.

Zonnepanelen op aanvraag

In 2023 zijn we begonnen met het ontwikkelen van beleid voor zonnepanelen op aanvraag. We koppelden het plaatsen van zonnepanelen doorgaans aan het uitvoeren van dakwerkzaamheden, maar we willen de klant daar meer zeggenschap geven. Enerzijds omdat dit aansluit bij onze ambities, anderzijds omdat we in 2023 een flinke toename zagen in aanvragen voor zonnepanelen – vaak ingegeven door hogere energietarieven. De eerste pilot is in 2023 uitgevoerd, en de mogelijkheid om zelf zonnepanelen via een te vormen bewonerscommissie aan te vragen, wordt in 2024 via de website aangeboden.



Sinds 2015 koppelen wij honderden woningen per jaar los van het aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Eind 2023 was 21% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij.

Aardgasvrij

Sinds 2015 koppelen wij honderden woningen per jaar los van het aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Eind 2023 was 21% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂-neutraal zijn. Tot nu toe maken we vooral woongebouwen aardgasvrij waar we een renovatieopgave hebben, en die we relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen aansluiten. Aardgasvrij bouwen is sinds 2018 bij nieuwbouw verplicht, en ook bij renovatie onderzoeken we tegenwoordig standaard of dit efficiënt en tegen goede voorwaarden kan. Inmiddels staan we voor de uitdaging om ook in gebiedsaanpakken woningen zonder renovatieopgave aardgasvrij aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. We zijn als partner betrokken in gebiedsaanpakken aardgasvrij (Pendrecht en Prinsenland - Het Lage Land), en zijn met gemeente en warmteleveranciers in gesprek over de volgende wijken uit de Transitievisie Warmte.

In 2023 hebben we 314 aardgasvrije woningen gerealiseerd. Dat zijn nieuwbouwwoningen, maar ook gerenoveerde woningen zijn aardgasvrij gemaakt. In Rotterdam kiezen we in de meeste gevallen voor een aansluiting op het warmtenet, maar waar nodig zetten we ook in op alternatieven, zoals individuele of collectieve warmtepompen. Doordat we in 2023 ook (MVE) woningen (terug)kochten, en bestaande woningen aankochten, zijn er in 2023 ook woningen met een aardgasaansluiting aan de portefeuille (en daarmee aan de opgave aardgasvrij 2050) toegevoegd. De netto afname ligt daarom lager dan de 314 aardgasvrije opleveringen.

Voordeel voor onze bewoners

Door het bij renovatie verduurzamen van onze woningen neemt het wooncomfort in de aangepakte woningen flink toe door een verhoogde isolatiewaarde. Ook leidt dit tot een lager energiegebruik (warmtevraag), wat zou moeten leiden tot lagere energielasten. Echter, de huidige hoge energieprijzen nemen deze voordelen deels weg en de huidige prijzen hebben grote impact op onze huurders. Dit vinden wij zorgelijk. We hebben bij het uitfaseren van aardgas oog voor de betaalbaarheid en energielasten van bewoners waarbij we uitgaan van het Niet Meer Dan Anders principe – de kosten bij normaal gebruik mogen niet meer zijn, dan wanneer de huurder nog gebruik zou maken van aardgas. In 2023 is dit door de stijgende tarieven van de warmtebedrijven meer onder druk komen te staan. We vinden dit een zorgelijke ontwikkeling, waar we in 2024 dan ook stevig op zullen gaan inzetten.

A-status in Aedes Benchmark

Jaarlijks publiceert Aedes de benchmarkresultaten voor onder andere duurzaamheid. Ook in 2023 scoorden we op alle drie de duurzaamheidsonderwerpen in de benchmark een A. Daarmee behouden we onze (triple) A status. Hiermee wordt wederom bevestigd dat Woonstad Rotterdam in Nederland binnen de groep XL-corporaties (meer dan 25.001 VHE's) een koploper is in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

Doel 2



Fijn leven in de buurt.

De effecten van het veranderende klimaat hebben nu al voelbare invloed op het leven in buurten van onze huurders. Ze ervaren hittestress, regenwateroverlast, bodemdaling en grondwaterproblemen. We proberen deze problemen zo veel mogelijk te voorkomen door maatregelen te treffen.

Klimaatrisico's in beeld

We krijgen steeds meer inzicht in de klimaatrisico's rondom ons bezit, bijvoorbeeld voor hitte in woningen en regenwateroverlast op complexniveau. We zoeken nu nog naar effectieve, haalbare en betaalbare oplossingen om deze risico's te beperken en het woongenot van onze bewoners te vergroten, nu en in de toekomst.

Pilot zonwering

Uit vooronderzoek is gebleken dat zonwering de meest effectieve maatregel is om hitte in woningen te voorkomen. Daarnaast is het effect van hitte het grootst op de gezondheid van ouderen. In 2023 zijn we daarom een pilot gestart met het complexmatig aanbrengen van zonwering bij twee ouderencomplexen met in totaal 105 woningen.

Vergroenen van tuinen

Om regenwateroverlast tegen te gaan, zijn meerdere maatregelen mogelijk. In Rotterdam geldt de hemelwaterverordening waarin geregeld is dat er bij nieuwbouw een waterberging moet worden aangelegd die 50 millimeter regenwater kan verwerken. Het tegengaan van regenwateroverlast in onze bestaande woningvoorraad willen we allereerst aanpakken door het vergroenen van de buitenruimte. In 2023 hebben we nieuw beleid gemaakt om bij mutatie van een woning in bepaalde wijken de tuin te vergroenen en dit vast te leggen in het huurcontract. Dit helpt tegen overtollig regenwater en creëert ook een koelere stad. Hiermee maken we de buurt een stukje fijner om in te leven.

Doel 3



Bouwen van 5.000 extra woningen.

We hebben de ambitie om 5.000 extra betaalbare en duurzame woningen bij te bouwen, terwijl we tegelijkertijd onze totale CO₂-uitstoot verlagen. Dit doen we door in te zetten op het versneld aardgasvrij maken van onze woningvoorraad door aan te sluiten bij gebiedsaanpakken aardgasvrij. Daarnaast willen we vaker circulair bouwen en onderhouden om zo ook via de materialentransitie onze CO₂-uitstoot te verlagen.

Gebiedsaanpakken aardgasvrij

Bij het aardgasvrij maken van onze woningen kijken we niet langer alleen naar afzonderlijke wooncomplexen, maar naar gebiedsniveau: onze ambities kunnen alleen gerealiseerd worden als we hele gebieden in één keer verduurzamen. Dat doen we samen met partners, zoals energiemaatschappijen, netbeheerders, andere vastgoedeigenaren, gemeente Rotterdam en bewoners. Betaalbare woonlasten zijn daarbij belangrijk en ook willen we een maximale CO₂-reductie halen uit onze investeringen.

Pendrecht Zuid: zonder gas vooruit

Pendrecht is een van de vijf pilotgebieden in Rotterdam die van het aardgas af gaan, en heeft daarmee een voorbeeldrol in de energietransitie. Op 300 woningen na zijn al onze woningen daar inmiddels aardgasvrij. We hebben de ambitie om ook deze resterende 300 binnen enkele jaren aardgasvrij te maken.

Prinsenland Lage Land: gepauzeerd

Prinsenland Lage Land is ook één van de vijf pilotgebieden aardgasvrij in Rotterdam. Hier is door gemeente een aanbesteding voor een warmtenet opgestart waar wij als woningcorporatie bij betrokken zijn als toekomstig klant. Door de nieuwe ontwikkelingen en daarmee onzekerheden rondom de warmtewet is deze gebiedsaanpak gepauzeerd.

Verkenningen nieuwe gebiedsaanpakken

In 2021 is door de gemeenteraad Rotterdam de Transitievisie Warmte vastgesteld. Daarin wijst de gemeente de gebieden aan die voor 2030 in aanmerking komen voor een gebiedsaanpak aardgasvrij. Of in deze wijken daadwerkelijk een gebiedsaanpak aardgasvrij gestart wordt, hangt af van een aantal randvoorwaarden, waaronder voldoende financiële middelen en uitvoeringscapaciteit bij deelnemende partijen.

Voor ons zijn Kop van Feijenoord, Kop van Oud Charlois, Overschie, Ommoord en het Oude Noorden de wijken waar mogelijk voor 2025 een nieuwe gebiedsaanpak aardgasvrij gestart wordt. Betaalbaarheid voor onze huurders (en voor ons) staat daarbij centraal. In 2023 lag de focus op Ommoord en het Oude Noorden. Hier lopen gesprekken met Eneco en gemeente over aansluitscenario's en zijn woningen geschouwd.

Complicaties bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij

De warmtetransitie in Rotterdam verloopt niet vlekkeloos. Bij op te starten gebiedsaanpakken in Rotterdam Zuid hebben we lange tijd te maken gehad met de onzekerheid rondom het failliete Warmtebedrijf Rotterdam. Grote investeringsbeslissingen in de gebiedsaanpakken Pendrecht Noord en Feijenoord zijn als gevolg daarvan uitgesteld. Ook is de nieuwe Wet Collectieve Warmtevoorziening (door de val van het kabinet) nog altijd niet in werking. De onzekerheid rondom deze nieuwe wet en de bijbehorende overgangsregelingen zorgen voor extra vertraging. Ook de brand bij AVR (een belangrijke warmtebron in Rotterdam) had in 2023 impact: voor de warmtebedrijven betekende dit een extra onzekerheid, waardoor zij terughoudend moesten zijn ten aanzien van (grote) nieuwe ontwikkelingen.

Circulair bouwen en onderhouden

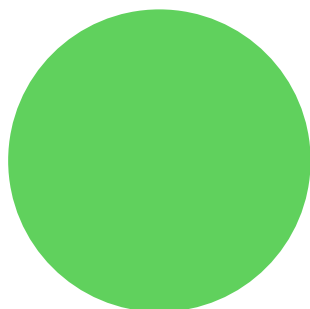
In onze ondernemingsstrategie staat dat we zo veel mogelijk circulair bouwen en verbouwen met gebruik van biobased materialen. We willen daarom het gebruik van circulaire materialen steeds meer integreren in onze bouwcyclus. Zo verlagen we onze CO₂-impact. Daarbij stimuleren we hergebruik en herbesteding van sloopafval en bouwmaterialen, gebruik van biobased alternatieven en het minimaliseren van verspilling. Samen met onze ketenpartners willen we kringlopen realiseren in de cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie, onderhoud en sloop. Een mooi voorbeeld hiervan is de start van de bouw van Valckensteijn in Pendrecht, waarbij 82 woningen in hout worden gerealiseerd.

Circulariteit verankeren in processen

Woonstad Rotterdam heeft in 2023 ingezet op het meer vastleggen van circulair werken in verschillende processen. Op deze manier komt iedereen in aanraking met circulariteit en wordt dit de nieuwe manier van werken. Zo wordt in nieuwe contracten met aannemers een paragraaf over circulariteit opgenomen. In 2023 is dit gebeurd in het contract met de gevelaannemers. Dit wordt in 2024 praktisch uitgewerkt samen met de aannemers en Woonstad Rotterdam.

Voor het technisch Programma van Eisen is gezocht naar circulaire materialen en producten die de huidige materialen in het technisch Programma van Eisen kostenneutraal kunnen vervangen. Dit is nog een lastig proces, omdat Woonstad Rotterdam wel de huidige eisen, kwaliteit en garanties wil behouden.

En om circulariteit meer te borgen aan het begin van projecten is dit nu ook opgenomen in het nieuwe startbesluit en de opdrachtbrief. Dan komt circulariteit ook weer terug in de projectbrieven en wordt dit meegenomen in de uitvoer.



Duurzaamheid & prestatieafspraken

In de prestatieafspraken heeft Woonstad Rotterdam aangegeven te streven naar maximaal 5% 'rode'-labels (E, F, G in de huidige methodiek) in 2022-2023. Eind 2023 bedraagt het aandeel van deze labels 4,7%.

De inzet van Woonstad Rotterdam rondom het opleveren van aardgasvrij of aardgasvrij-ready woningen is gekoppeld aan de jaarlijkse bouwstarts. In de prestatieafspraken gaf Woonstad Rotterdam aan in te zetten op 600 bouwstarts aardgasvrij(/-ready) per jaar. In 2023 realiseerde Woonstad Rotterdam 737 van dergelijke bouwstarts, waarvan 688 aardgasvrij.



4,7%

Van de woningen heeft een E-F-G label



6

Leefbaarheid.

Samenwerken aan fijn leven. In buurten

Woonstad Rotterdam ziet de buurt als haar werkgebied. Het aanpakken van grootstedelijke problematiek en maatschappelijke uitdagingen is alleen mogelijk op wijk- of gebiedsniveau. Het gaat dan om het vernieuwen van woningen, het aanpakken van sociaal-maatschappelijke vraagstukken en het samenbrengen van bewoners. Dát zijn de ingrediënten voor een fijn leven in een buurt.

Sinds de start van onze ondernemingsstrategie zijn we ook onze organisatie gaan inrichten op dit buurtperspectief. We hebben een afdeling buurten die sinds 2023 integraal samenwerkt met partijen die in buurten actief zijn. De teams wijkverbetering en assetmanagement zijn samengegaan in het team gebiedsmanagement. Dat team heeft als doel om buurten integraal en langjarig te verbeteren.

We trekken er meer op uit, de wijken in, gaan nieuwe samenwerkingen aan, betrekken bewoners meer bij ons beleid en de projecten en ondersteunen sociale initiatieven. Zo hebben we twee buurtvisies gemaakt en in vijf wijken zijn buurtcoaches actief om bewoners te bevragen over hun wensen en behoeftes. Via het project *Inspraakmakers* beslissen bewoners mee over projecten in hun buurt. Ook startte het project *VvE mainstream* maken. Dit om de dienstverlening aan onze klanten in gemengde complexen te verbeteren. Door buurtgericht te werken, helpen we bewoners en kwetsbare wijken, en stimuleren we daarnaast de samenwerking met lokale partners om samen het leven in de buurt te verbeteren.

We zijn gestart met het formuleren van beleid om buurtgericht te werken. Daarvoor kijken we naar het grotere plaatje: *The Bigger Picture*. Zo hebben we deze beleidsontwikkeling genoemd. Voor *The Bigger Picture* zijn vier onderwerpen benoemd. In onderlinge samenhang moeten die zorgen voor betere buurten.

1. Thema's fijn leven

Woonstad Rotterdam heeft zeven thema's gedefinieerd voor een fijn leven. Dat zijn:

- een veilige buurt
- geen overlast
- fijne burens
- fijne woning
- voorzieningen in de buurt
- een groene buurt
- een gezonde buurt

2. Ruimtelijk perspectief

Het ruimtelijk perspectief geeft richting aan de rol en inzet van Woonstad Rotterdam in de verschillende delen van de stad. We gebruiken dit perspectief onder andere bij het bepalen van een indeling voor een gebied, het inrichten van buurttafels, het beoordelen van vastgoedkansen en het afwegen van investeringen. Ook voor een 'optoscan' en 'verdichtingsscan' wordt het ruimtelijk perspectief gebruikt.

3. Werken met buurtvisies

We gebruiken een analyse-tool om buurtvisies te ontwikkelen. We hebben die tool gebruikt bij de pilots *Kop van Feijenoord* en *Cool-Zuid* en vervolgens aangeschaft. Er staan voor 2024 meerdere analyses op de rol om tot buurtvisies te komen.

4. Inspiratiesessies

Via *The Bigger Picture* willen we elkaar en onze partners inspireren. Zo hebben we verschillende interne inspiratiesessies georganiseerd en geoefend met buurttafels.



Samenwerken met bewoners

Buurttafels en Buurtvisies

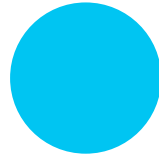
In 2023 zijn we gestart met interne buurttafels. Aan deze tafels gaan we in gesprek over sociaal-maatschappelijke thema's zoals veiligheid, armoede en vergroening. Daarnaast zijn we aan de slag gegaan met het opstellen van buurtvisies. Daarvoor gebruiken we een dashboard met informatie over de buurt, die we verrijken met informatie uit de gesprekken in de buurt. Deze buurtvisies geven richting aan onze aanpak in de buurten.

Bewonersonderzoek naar leven in de buurt

In 2023 hebben we onderzoek gedaan naar hoe onze bewoners het leven in hun buurt beoordelen, wat zij belangrijk vinden en wat zij van ons verwachten. Dat onderzoek bestond uit een kwalitatief deel. Dat waren groepsdiscussies waaraan 26 bewoners meededen uit Pendrecht, Tarwewijk, Bloemhof, Cool, Oude Westen, Spangen, Crooswijk, Oude Noorden en Oosterflank. Daarnaast haalden we kwantitatieve informatie op. 1.849 respondenten hebben een online vragenlijst van 30 vragen ingevuld. Hieruit blijkt dat onze bewoners hun buurt gemiddeld een 6,4 geven. In 2024 worden de uitkomsten gebruikt om meer richting te geven aan onze buurtinzet.

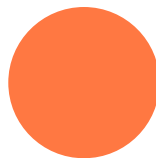
Maatschappelijke initiatieven

In onze ondernemingsstrategie staat dat we maatschappelijke initiatieven willen ondersteunen. Op die manier ontmoeten bewoners elkaar, spelen kinderen buiten en kunnen bewoners bijvoorbeeld taallessen volgen. Door dit soort initiatieven stijgt de leefbaarheid in de wijk. Via maatschappelijke huurkorting geeft Woonstad Rotterdam ruimte aan maatschappelijke initiatieven in buurten.



In 2023 zijn er vijf maatschappelijke initiatieven bijgekomen, ofwel verlengd. In het Oude Westen is de huurkorting voor de Leeszaal aan het Rijnhoutplein verlengd. Aan de Gouvernestraat is een initiatief gestart gericht op talentontwikkeling van jongeren uit de buurt. In Middelland is Boek met een Doel gestart. Vanuit de winkelruimte aan de Nieuwe Binnenweg brengen zij mensen uit de wijk vaardigheden bij.

YouTalent had voorheen maatschappelijke huurkorting voor haar locatie aan de Oranjeboomstraat. Het initiatief is in 2023 vanwege het succes verhuisd naar een grotere ruimte aan de Persoonstraat 46. Ook voor deze ruimte krijgt het initiatief maatschappelijke huurkorting. Aan de Gouwstraat is een initiatief gestart gericht op leefbaarheid en samenwerking in de wijk. Daarnaast hebben tien lopende initiatieven hun langer lopende huurkorting behouden.



Bewonersinitiatieven

Ook bewonersinitiatieven willen we faciliteren. In 2023 hebben we 110 bewonersinitiatieven ontvangen en toegekend. De ideeën ontvangen we via de website van Woonstad Rotterdam. Waar bewoners hun ideeën nog niet volledig hebben uitgewerkt, helpen en denken wij mee. Wij krijgen positieve reacties van bewoners over de mogelijkheden en onze inzet.

Dat bewoners ons weten te vinden, komt door onze focus op de buurt en het feit dat we ons een jaar eerder hebben aangesloten bij bewonersbijeenkomsten van Opzoomermee. Verder zijn wij aangesloten bij Rotterdammer Centraal. Dit is een netwerk van de gemeente Rotterdam in samenwerking met verschillende professionals dat als doel heeft de inwoners van Rotterdam centraal te stellen.

Tarwekanjer

In 2023 zijn we in twee buurten in Tarwewijk (de Verschoorbuurt en de Millinxbuurt) gestart met het initiatief Tarwekanjers. Dit doen we in samenwerking met de gemeente Rotterdam. Bewoners uit de wijk ontvangen een Tarwekanjer (waardebon) ter waarde van € 25,-. Hiermee kunnen zij hun dromen voor de buurt uit laten komen, maar wel als ze samenwerken met andere buurtbewoners. Dit is een laagdrempelige manier om bewoners met elkaar in contact te laten komen en initiatief in de wijk aan te wakkeren. We ontvingen twee aanvragen in 2023. Eén van de aanvragen was een schoonmaakactie rondom het Verschoorplein. 40 bewoners hebben hun Tarwekanjers ingeleverd om vijf keer een gezamenlijke schoonmaakactie met de burens te organiseren en aansluitend een keer met elkaar te ontbijten. De tweede aanvraag was een aanvraag afkomstig van bewoners van de Rijsoordstraat. Hier hebben 32 bewoners hun Tarwekanjers verzameld om buurtactiviteiten te organiseren voor jong en oud.

Het maken en bezorgen van de Tarwekanjers hebben we ook in samenwerking met de buurt gedaan. Een groep jongeren uit de wijk (Talent aan Zet) heeft de Tarwekanjers ingepakt en bezorgd bij de bewoners. Een bewoner uit de wijk heeft de Tarwekanjer en het droomformulier ontworpen. Tarwekracht, een groep actieve bewoners, gaat in de toekomst de aanvragen beoordelen.

Zonnepanelen op aanvraag

Steeds vaker stellen bewoners de vraag aan Woonstad Rotterdam: kunnen we zonnepanelen krijgen? Dit heeft geleid tot een pilotproject in de Stampioenwarstraten. Aan de hand van de ervaringen met deze pilot is een werkwijze ontwikkeld voor het op aanvraag van huurders plaatsen van zonnepanelen bij huur- en gemengde complexen. In 2024 gaat deze nieuwe werkwijze van start.

Bewoners betrekken bij plannen

Overall waar we impactvolle projecten gaan uitvoeren, worden bewoners vanaf de ideeënfase betrokken bij de plannen voor hun woning/complex/buurt. Hiervoor hebben we in 2023 een uniform stappenplan gemaakt, zodat bewoners precies weten wat zij van Woonstad Rotterdam kunnen verwachten én welke invloed zij zelf hebben. Dit heet Inspraakmakers. In 2023 hebben we een eerste project volgens het model van Inspraakmakers uitgevoerd in de buurten Tarwebuurtje en Speelman-Dijkmanstraat. De intensieve aanpak heeft geleid tot een plan waarin zowel de wensen van de huidige bewoners een plek hebben gekregen, maar ook ruimte is gevonden voor uitbreiding van onze portefeuille.

Bewoners betrekken bij projecten

Naast het project in het Tarwebuurtje zijn we in 2023 aan de slag gegaan met 'luisteren zonder plan' in Bloemhof-Zuid en Speelman-Dijkmanstraat. De uitdagingen voor de buurt Bloemhof-Zuid zijn groot: door verzakkingen is op termijn ingrijpen onvermijdelijk. Wat we gaan doen, hoe en met wie, dat gaan we de komende anderhalf tot twee jaar uitvinden door in de wijk aanwezig te zijn en in gesprek te gaan met bewoners. Dat moet leiden tot een aanpak en projecten die vanaf de startfase mede worden bepaald door bewoners van Bloemhof-Zuid.

Stedelijk Sociaal Statuut

In september 2021 zijn we met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties begonnen met het opstellen van een Stedelijk Sociaal Statuut, waarin de positie van bewoners bij sloop- en renovatieplannen wordt vastgelegd. Helaas zijn in 2023 de gesprekken nog gaande. Wel werken we sinds de ondertekening van de gezamenlijke uitgangspunten in de geest van het statuut. Het stappenplan Inspraakmakers is hier een voorbeeld van.

Woonoverlast en woonfraude tegengaan

Woonfraude

Woonfraude is het (onder)verhuren van de woning, bedrijfsmatig gebruik van de woning (zoals hennep-teelt) of illegale bewoning. In 2023 ging Woonstad Rotterdam aan de slag met het aanpakken van woonfraude in complexen met huur- en koopwoningen. De afdelingen Wijkbeheer en Verkoop werken hierin samen. We hebben een flyer en meldingsformulier gemaakt en verspreid onder een aantal complexen. In 2023 zijn 192 woonfraudezaken gestart, waarvan 141 zaken afgehandeld en 51 zaken nog in onderzoek. In 2023 zijn 15 woningen ontruimd vanwege woonfraude. Dit is een hoger aantal dan voorgaande jaren. Dat komt door de extra inzet.

Woonoverlast

Burenruzies, structurele geluidsoverlast, vandalisme en vervuiling; woonoverlast zien we steeds vaker voorkomen bij kwetsbare mensen. Dit zijn ouderen, en mensen met problemen in de huiselijke sfeer of persoonlijke situatie. In 2023 zijn we 220 overlastzaken gestart, met als doel de overlast te beëindigen. In 5 gevallen leidde het, ondanks inspanningen van ons en partijen in de wijk tot een ontruiming via de rechter.

In het wijkbeheer van Woonstad Rotterdam komt het accent meer te liggen op vroegtijdig signaleren van problemen en het maken van afspraken met zorg- en hulpverleners, gemeente Rotterdam en politie. Dankzij samenwerking, vroegtijdige signalering en interventies van onze medewerkers voorkomen we dat de overlast escaleert. Door de inzet van de Advieslijn Woonoverlast en Buurtbemiddeling zien

we een lichte daling in het aantal burenruzies. Uit het jaarverslag van de AWR blijkt ook dat in ruim de helft van de gevallen (53%) contact met de Advieslijn voldoende was om met de situatie om te gaan. Ook willen we bijdragen aan schone, hele en veilige gebouwen. Zo deden we in 2023 208 stickeracties om overlast en vervuiling in de algemene ruimten van onze wooncomplexen aan te pakken. Deze acties hebben effect gehad in bepaalde complexen, in sommige complexen hebben we de stickeractie moeten herhalen voordat gehoor werd gegeven aan de oproep om de gemeenschappelijke ruimten schoon te houden.

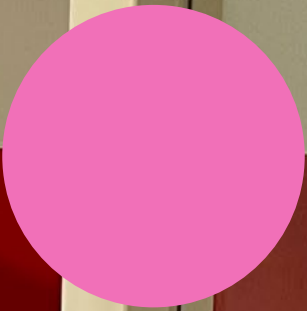
Explosies en aanslagen

De explosies en aanslagen in Rotterdam zorgden in 2023 voor grote impact op onze buurten en op onze organisatie. Gezien de omvang zijn het geen incidenten meer. Omdat medewerkers zich veilig moeten kunnen voelen om te handelen in zorgelijke situaties, zetten we crisisteams in bij grote incidenten. We richten ons op goede huisvesting, schadeherstel en nazorg aan bewoners. Daarnaast onderhouden wij contact met netwerkpartners.

Een speciale stadsmarinier heeft in 2023 een convenant excessief geweld opgesteld. In dit convenant zijn samenwerkingsafspraken en communicatielijnen opgenomen tussen politie, gemeente en woningcorporaties. In 2023 vonden ongeveer 20 explosies/aanslagen plaats bij onze woningen, waarvan de helft een kleine impact had (lichte schade) en de rest middelhoog (ruime schade) of hoge impact (veel schade en meerdere huurders getroffen).

Tabel 26 - Ontruiming van woningen (aantallen)

	2023	2022	2021	2020
Vanwege woonfraude	15	10	10	6
Vanwege overlast	5	7	8	7
Vanwege combinatie van redenen/overig	9	6	8	13
Vanwege hennep	0	0	1	2
Totaal	29	23	27	28



Wonen en zorg

Thuisplusflats

Woonstad Rotterdam heeft twee thuisplusflats. Dit zijn flats waar wonen, welzijn en zorg samenkomen. In Prinsenland werken we samen met Lelie Zorggroep, Pameijer en Gro-up Buurtwerk. In IJsselmonde doen we dit samen met Aafje. De thuisplusflat heeft in 2023 landelijke aandacht gekregen in onder andere een radio-uitzending op Radio 1. Daarnaast worden Woonstad Rotterdam en haar partners regelmatig benaderd door andere gemeenten die ook met dit concept aan de slag willen. De gemeente Rotterdam wil het aantal thuisplusflats uitbreiden naar in totaal 20. In 2023 startten we samen met zorgpartijen de voorbereiding voor de nieuwe aanbesteding voor een thuisplusflat. Ons streven is het aantal thuisplusflats uit te breiden. De gunning van de aanbesteding wordt in 2024 bekendgemaakt.

In twee seniorencomplexen van Woonstad Rotterdam is door welzijnsorganisatie Wmo Radar afgelopen jaar gestart met het project Vitale woongemeenschap. De welzijnsorganisatie organiseert in woongebouw de Mookhoek enkele activiteiten in de ontmoetingsruimte. In woongebouw De Lieve Vlieger is een talentescan gedaan onder een aantal bewoners en is bekeken aan welke activiteiten behoefte is.

Verder bereidde Woonstad Rotterdam in 2023 nieuwbouwprojecten voor senioren voor. Een voorbeeld is het project Violier Rozemarijn in Bloemhof, waar we woningen voor senioren gaan realiseren met een gemeenschappelijke binnentuin en ontmoetingsruimte. In 2023 ontvingen we van de provincie Zuid-Holland een subsidie als tegemoetkoming voor de bouwkosten van een ontmoetingsruimte. Bij Violier Rozemarijn zijn we met ouderen en zorgpartijen in gesprek gegaan over welk woonconcept voor ouderen wenselijk is.

Het thema wonen en zorg voor ouderen is actueel. Er is veel aandacht voor. Vanuit de rijksoverheid is besloten dat het aantal verpleeghuisplaatsen niet mag uitbreiden. De voorkeur is om ouderen thuis zorg te bieden. In 2023 startten we een verkenning naar de gevolgen die dit voor woningcorporaties heeft, onder andere door gesprekken te voeren met

In 2023 startten we samen met zorgpartijen de voorbereiding voor de nieuwe aanbesteding voor een thuisplusflat. Ons streven is het aantal thuisplusflats uit te breiden.

zorgpartijen. Ook organiseerden we een themasessie over dit onderwerp voor de raad van commissarissen van Woonstad Rotterdam. Tot slot is een delegatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op werkbezoek geweest bij Woonstad Rotterdam.

100% directe bemiddeling

In 2023 hebben we in samenwerking met de andere Rotterdamse woningcorporaties, zorgaanbieders, Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) en de gemeente Rotterdam afspraken gemaakt over 100% directe bemiddeling voor woningzoekenden uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. We zetten ons in om de uitstroom van deze cliënten naar zelfstandig wonen met ondersteuning en de landing in de wijk goed te laten verlopen. Dat doen we door directe bemiddeling. Hierbij krijgen cliënten een sociale huurwoning toegewezen en minimaal een jaar nazorg aangeboden. Door middel van werkgroepen en een klankbordgroep Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen zijn er werkafspraken gemaakt die per 1 juli 2024 ingaan.

Personeel, organisatie, digitalisering.

Wendbaar. Mensgericht. En de klant centraal

Onze maatschappij verandert sneller dan ooit. Denk aan klimaatverandering, de energietransitie, verschillende generaties werknemers en de opmars van kunstmatige intelligentie die invloed heeft op hoe we werken. Daarbij stellen onze klanten steeds hogere eisen aan onze dienstverlening. Deze maatschappelijke trends vragen om een wendbare en mensgerichte organisatie, waarin de klant centraal staat. Een organisatie waarin bevlogen medewerkers eigenaarschap tonen en het beste uit zichzelf halen. En een organisatie die aantrekkelijk is voor onze huidige en toekomstige medewerkers.

Onze veranderopgave

2023 was een belangrijk jaar voor de organisatie van Woonstad Rotterdam. We startten het jaar met een ingrijpende organisatorische structuurwijziging. Ook onze werkwijze is veranderd. Dit alles hebben we gedaan om in ons werk de klant centraal te stellen. We noemen dit de veranderopgave. Onze organisatie is sinds 2023 ingedeeld in zogenoemde kwartieren: Klant & Strategie, Buurten, Verhuur & Vastgoed en Bedrijfsvoering. Voor elk van de kwartieren is een plan gemaakt. Met gerichte interventies op een betere samenwerking en een programma voor nieuw persoonlijk leiderschap is het centraal stellen van onze klant voor onze medewerkers steeds meer vanzelfsprekend.

Onze medewerkers

Woonstad Rotterdam telde het afgelopen jaar 566 medewerkers. Dat is een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor. De stijging is te verklaren door het hoge verloop in 2022 en de krappe arbeidsmarkt, waardoor in 2023 een inhaalslag is gemaakt in het aantrekken van medewerkers. Het percentage externen is gestegen van 7,2 % naar 11,7%, exclusief de flexibele inhuur bij het Klantcontact Centrum. Het beleid in 2024 is erop gericht om het aantal externen te verminderen en meer interne medewerkers aan te stellen.

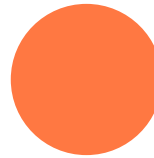
Leeftijdsontwikkeling

Woonstad Rotterdam streeft naar een evenwichtige verdeling in het personeelsbestand. We zien echter dat de leeftijdsverdeling niet in balans is. Het aandeel medewerkers jonger dan 35 jaar is 20%. De gemiddelde leeftijd is 45,8 jaar, waarbij de vrouwen gemiddeld jonger zijn dan de mannen. Woonstad Rotterdam wil daarom verjongen. Bij vacatures sturen we nadrukkelijk op het aantrekken van jongere medewerkers voor een evenwichtigere leeftijdsopbouw in de toekomst.

Dienstjaren, instroom, doorstroom en uitstroom

Medewerkers blijven Woonstad Rotterdam trouw. Medewerkers blijven gemiddeld genomen ruim 12 jaar in dienst. Mannen werkten in 2023 gemiddeld ruim 35 uur per week, vrouwen bijna 34 uur. Bij Woonstad Rotterdam is het goed mogelijk om carrière te maken. Voor de instroom van talentvolle jonge mensen hebben we in 2023 onze traineeships uitgebreid met een traineeship voor mbo'ers. Daarnaast hebben medewerkers kansen om door te stromen binnen Woonstad Rotterdam. Zo kunnen medewerkers intern stagelopen bij een andere afdeling. En in 2023 is Talentstad van start gegaan. Talentstad geeft medewerkers de mogelijkheid om op interne opdrachten aan de slag te gaan die passen bij hun talenten of ambitie. In 2023 hebben 66 medewerkers een functiestap gezet met een aanpassing naar een hogere functieschaal. Dit is inclusief externe krachten die bij ons in dienst zijn gekomen. En 166 medewerkers hebben in 2023 in totaal 222 opleidingen/trainingen aangevraagd om zich verder te ontwikkelen.

Het aantal medewerkers dat op eigen verzoek uit dienst is getreden, inclusief vroegpensioen, is in 2023 afgenomen van 49 in 2022 naar 35.



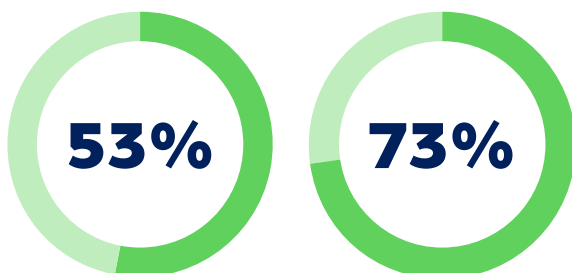
Tabel 27 - Organisatie

	2023	2022	2021
Aantal medewerkers op 31 december	566	548	559
Verdeling personeel: mannen-vrouwen	47%-53%	47%-53%	48%-52%
Verdeling dienstverband: fulltime-parttime	73%-27%	74%-26%	72%-28%
Verdeling dienstverband vast-tijdelijk	87%-13%	90%-10%	90%-10%
Verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	2%	1%	1%
Verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	18%	19%	19%
Verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	28%	28%	28%
Verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	27%	27%	26%
Verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	23%	23%	26%
Verdeling naar leeftijd: 65+ jaar	2%	2%	-

Gelijke kansen en beloningen

Woonstad Rotterdam streeft niet alleen naar een evenwichtige leeftijdsopbouw, maar wil ook gelijke kansen bieden aan mannen en vrouwen. Het afgelopen jaar is veel maatschappelijke aandacht geweest voor de loonkloof tussen mannen en vrouwen in Nederland. Die is in 2023 landelijk gezien gestegen. Bij Woonstad Rotterdam gaat het gelukkig beter, maar er zijn nog wel verschillen. In 2024 analyseren we de verschillen nader en willen we de beloningen waar dat nog nodig is gelijk trekken.

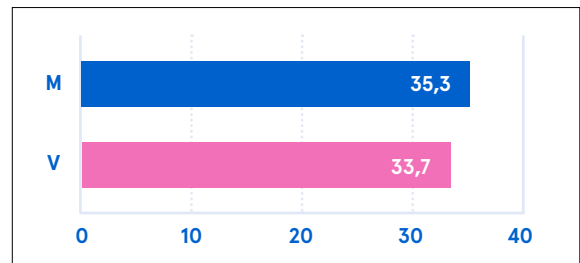
Woonstad Rotterdam scoort goed als het gaat om vrouwen in leidinggevende posities; 55,2% van de leidinggevendenden (inclusief teamleiders) is vrouw. In de Raad van Bestuur is de verhouding tussen mannen en vrouwen gelijk.



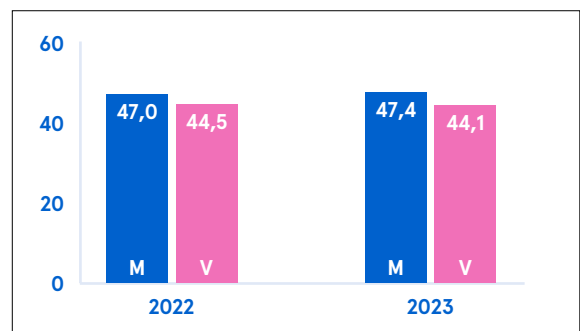
Van de medewerkers is vrouw

Van de medewerkers werkt fulltime

Grafiek 2 - Gemiddeld aantal uur per week



Grafiek 3 - Gemiddelde leeftijd naar geslacht



Tabel 28 - Ziekteverzuim

	2023	2022	2021
Kort	0,81%	0,86%	0,56%
Middellang	1,40%	1,30%	1,16%
Lang	4,12%	3,3%	2,57%
Extra Lang	0,61%	0,70%	0,50%
Totaal	6,94%	6,16%	4,79%

Tabel 29 - Externe vertrouwenspersoon

	2023	2022	2021
meldingen	7	5	11

Diversiteit & Inclusie

Woonstad Rotterdam wil graag een afspiegeling zijn van de Rotterdamse samenleving. Daarvoor hebben we speciaal een coördinator Diversiteit & Inclusie aangesteld. De coördinator wordt ondersteund door een werkgroep Diversiteit & Inclusie. Samen bepalen ze de onderwerpen en thema's op D&I gebied. Verder hebben wij afgelopen jaar een start gemaakt met het uitwerken van inclusief werven en objectief selecteren om aan de nieuwe wet 'toezicht gelijke kansen bij werving en selectie' te voldoen die medio 2024 verwacht wordt. Ook hebben we de mogelijkheden uit onze CAO opgepakt. Zo bieden we medewerkers de mogelijkheid om officiële feestdagen in te ruilen voor niet-officiële feestdagen. Medewerkers kiezen zelf welke feestdag(en) zij uitrusten en welke dag(en) zij hiervoor in de plaats opnemen. Bovendien schenken we op ons intranet aandacht aan diverse feest- en herdenkingsdagen.

Persoonlijk leiderschap

We werken aan een wendbare en mensgerichte organisatie, waarin de klant centraal staat. Om dat te bereiken, zet Woonstad Rotterdam in op een verandering van cultuur, structuur en werkwijze. Persoonlijk leiderschap, wendbaarheid en het toevoegen van waarde zijn belangrijke randvoorwaarden voor verandering. Daarom is Woonstad Rotterdam afgelopen jaar begonnen met een persoonlijk leiderschapsprogramma. Alle leidinggevendenden hebben in 2023 een start gemaakt met een 2,5 daagse persoonlijke leiderschapstraining. Dit programma is gericht op het versterken van zelfinzicht en zelfkennis. In 2024 gaan we van start met het persoonlijk leiderschapsprogramma voor alle medewerkers.



Bevlogen en betrokken medewerkers

Medewerkers zijn voor ons de kritische succesfactor voor het realiseren van onze ambities. Aan onze medewerkers doet Woonstad Rotterdam de volgende belofte: we zien jou als uniek persoon, bieden je werkplezier, investeren in jouw ontwikkeling en benutten je potentieel en geven je regelruimte. We geloven dat jij het verschil voor onze klanten kan maken.

Het afgelopen jaar hebben we twee medewerkersonderzoeken uitgevoerd. Op zes verschillende thema's hebben we onderzocht hoe die bijdragen aan de bevlogenheid en betrokkenheid van onze medewerkers. Dat zijn gezondheid, ontwikkeling & groei, management, organisatie, sfeer en werk. De uitkomsten van beide metingen lagen met elkaar in lijn. De score was een 7,1. De ENPS meet de loyaliteit van medewerkers. Die daalde van +19 naar +16. Dit is een trend die ook landelijk te zien is, maar desondanks willen we deze score verhogen. Ons doel is om op 30 uit te komen.

Verzuim & vitaliteit

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers vitaal en gezond blijven. Leidinggevenden en de afdeling P&O kunnen hierbij helpen. Zo proberen we het ziekteverzuim terug te dringen en medewerkers duurzaam inzetbaar te houden door (preventief) een verzuimcoach en een bedrijfsarts in te zetten. Het afgelopen jaar is het werk van de verzuimcoach uitgebreid. Samen met leidinggevenden is gekeken naar hoe het verzuim verder kan worden teruggedrongen. Waar nodig kunnen medewerkers ondersteund worden door bijvoorbeeld een bedrijfspsycholoog of door bedrijfsmaatschappelijk werk.

Het 12 maanden verzuimpercentage over 2023 is 6,94%. In vergelijking met 2022 (6,16%) is dit hoger. Dit komt vooral door het langdurend verzuim dat wordt veroorzaakt door onder andere long Covid en door psychosociale klachten. Door onder andere de inzet van de verzuimcoach proberen we dit percentage terug te dringen.

Arbeidsmarkt en werving

De krapte op de arbeidsmarkt bleef in 2023 onverminderd hoog. Het vinden van vervangende krachten was daarmee uitdagend. Het vinden van de juiste medewerkers begint met een actieve en zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie. In 2023 hebben we ons merk als werkgever meer bekendgemaakt via onder andere LinkedIn en de Werken bij-pagina op de website van Woonstad Rotterdam. Daarnaast is een recruiter aangesteld om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te binden.

Veilig werken

Woonstad Rotterdam wil medewerkers een fijne en veilige werkomgeving bieden. We zien een toename van agressie en onveiligheid op locaties, op straat en bij bewoners thuis. Ook de golf aan explosies doet veel met onze medewerkers. Ons agressieprotocol hebben we aangepast naar een veiligheidsprotocol. Met dit nieuwe protocol wordt het eenvoudiger om incidenten te melden. Ook voeren wij een 'zero tolerance beleid'. Dat betekent dat we bij elke vorm van agressie (fysiek, verbaal en non-verbaal), hoe licht ook, de klant aanspreken op het ongewenste en onacceptabele gedrag en dat wij naar gelang het incident situationeel handelen. Alle medewerkers die met klanten contact hebben, krijgen een training omgaan met agressie. Bovendien wordt alle informatie over bewoners vastgelegd in ons klantsysteem, zo ook agressie.

De eerste groep leidinggevenden heeft deelgenomen aan de training psychologische veiligheid, de rest volgt in 2024. Wanneer medewerkers misstanden zien, of ongewenst gedrag zien of ervaren, moet het makkelijk zijn om dit te melden. Daarom hebben we in 2023 drie interne vertrouwenspersonen aangesteld die nauw samenwerken met onze externe vertrouwenspersonen. De interne vertrouwenspersonen hebben de opleiding tot vertrouwenspersoon met goed gevolg afgerond. Daarnaast hebben medewerkers de mogelijkheid ongewenst gedrag te melden bij de nieuwe externe klachtencommissie ongewenst gedrag.

In 2023 hebben de interne vertrouwenspersonen 3 meldingen ontvangen. De melders hebben gesprekken gevoerd en ondersteuning gekregen.



Ons nieuwe flexibele softwarelandschap wordt een landschap dat de huidige knelpunten en achterstallig onderhoud oplost, en waarmee we goed invulling kunnen geven aan de ambities van de organisatie.

Ook vond doorverwijzing plaats naar de externe vertrouwenspersonen. De externe vertrouwenspersonen van Woonstad Rotterdam ontvingen 7 meldingen over ongewenst gedrag. In 3 gevallen ging het om ongewenst gedrag tussen leidinggevenden en medewerkers, bij 2 gevallen was er sprake van ongewenst gedrag tussen collega's onderling en bij 2 gevallen ging het om een overige melding. Alle meldingen zijn afgehandeld. In 1 geval heeft iemand de organisatie verlaten. De nieuwe externe klachtencommissie heeft geen meldingen ontvangen in 2023.

Woonstad Rotterdam heeft ook een klokkenluidersregeling om misstanden te melden. Deze regeling, de regeling integriteit en regeling ongewenst gedrag zijn in 2023 op elkaar afgestemd en aangepast aan de nieuwe wettelijke eisen. Er zijn in 2023 geen misstanden gemeld.

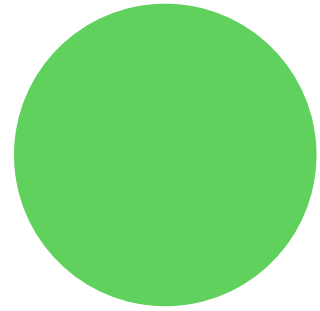
Digitalisering

Om beter op de behoeften van klanten en medewerkers te anticiperen, werkten we een strategie uit om de wendbaarheid van ons applicatielandschap te vergroten. Dit moet een landschap van applicaties worden dat medewerkers beter ondersteunt in de veranderende behoefte. Een systeem bovendien dat ons in staat stelt om klanten te voorzien van de dienstverlening en informatie die ze wensen en nodig hebben.

In 2023 is het samenbrengen voorbereid van de afdelingen Informatie- en Communicatie Technologie (ICT) en Digitale Innovatie en Transformatie (DIT). Deze stap is nodig om onze gewaagde bedrijfsdoelen te behalen. De twee afdelingen worden samen de afdeling Innovatie, Digitalisering & Technologie (ID&T), waarin flexibiliteit een kernwaarde is om onze klant centraal te kunnen stellen. Deze samenvoeging biedt kansen, maar zorgt ook voor onzekerheid bij medewerkers. Er zijn nieuwe, meer flexibele werkwijzen geïmplementeerd, naast de bestaande. De eerste ervaringen zijn positief, de echte effecten zullen komend jaar zichtbaar worden.

In 2023 hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan ons nieuwe flexibele softwarelandschap moet gaan voldoen. Het wordt een landschap dat de huidige knelpunten en achterstallig onderhoud oplost, en waarmee we goed invulling kunnen geven aan de ambities van de organisatie. De eerste twee grotere vervangingsprojecten zijn in de tweede helft van 2023 gestart. Dit betreft de selectie van een nieuw CRM-systeem en een upgrade van het verhuursysteem. Dit is nodig in ons streven om de klant centraal te stellen.

Vooruitlopend op de grote organisatiewijziging en het nieuwe softwarelandschap zijn in 2023 de teams van DIT opnieuw ingedeeld. Dit moet de taakverdeling duidelijker maken. Er is een team Klant, Digitaal Vastgoed, team Integratie, Datateam, team Verhuur en een Webteam. Het team Klant heeft gewerkt aan het vernieuwen van het nog versnipperde applicatielandschap. Een projectteam is voortvarend aan de slag gegaan met het nieuw aan te schaffen CRM. Het team Vastgoed heeft veel informatie verzameld over vastgoedwaardering.



Het Integratieteam is een volwassen team geworden en heeft ervoor gezorgd dat de systemen van Woonstad Rotterdam en die van aannemers beter met elkaar communiceren. Het Datateam heeft gewerkt aan allerlei dashboards en Woonstad Rotterdam geholpen bij het op orde brengen van haar datakwaliteit. Het team Verhuur heeft gewerkt aan een upgrade richting online, voor het verhuurproces. En het Webteam heeft de website van Woonstad Rotterdam en Stadswonen uitgebreid met digitale functionaliteiten.

Naast de digitale en technologische vernieuwing, nemen alle medewerkers deel aan een langdurig traject voor meer bewustwording op het gebied van online veiligheid. Dat heet ARDA. Met ARDA kunnen medewerkers zich ontwikkelen tot medewerkers die weten wat ze zelf kunnen doen om cybercriminelen buiten de deur te houden. In 2023 vond er een crisis-simulatie plaats en is gewerkt aan een crisismanagementteam. 86% van de medewerkers heeft in 2023 alle modules van het traject afgerond.



Raad van Commissarissen

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. De RvC legt in zijn jaarverslag verantwoording af.

Raad van Bestuur

Samenstelling en nevenfuncties

De Stichting Woonstad Rotterdam is een Toegelaten Instelling en wordt collegiaal bestuurd door de Raad van Bestuur, die in 2023 de volgende samenstelling had:

- M. (Miriam) Hoekstra-van der Deen (1972), voorzitter vanaf 1 november 2021
- ir. M. (Mohamed) el Achkar MCM (1973), lid vanaf 1 december 2019, herbenoemd voor een tweede termijn per 1 december 2023

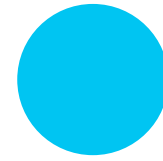
Miriam Hoekstra-van der Deen had in 2023 de volgende nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Stichting Kunstzinnige Vorming Rotterdam (SKVR)
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Onderzoek Alvleesklierkanker (Support Casper)
- voorzitter Raad van Commissarissen Intermax Group
- lid Raad van Commissarissen ProRail

Mohamed el Achkar had in 2023 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Omnia Zorg
- lid Adviescommissie Kansfonds
- voorzitter Raad van Toezicht, Jeugd Tandzorg West

De portefeuillevverdeling is terug te vinden in tabel 30 en op de website van Woonstad Rotterdam.



Deskundigheid

De bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. De Aedes-regeling schrijft 108 PE-punten per drie jaar voor. De tabel laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

Organisatiewijziging

Met ingang van 1 januari 2023 wijzigde de structuur van de organisatie. De oude indeling in domeinen is vervangen door een structuur met zogenoemde kwartieren: Klant & Strategie, Buurten, Verhuur & Vastgoed en Bedrijfsvoering. De structuurwijziging had vooral tot doel om de samenwerking te bevorderen tussen de verschillende afdelingen rondom de klantvraag. Later in het jaar zijn de afzonderlijke afdelingen Digitale Innovatie en Transformatie (DIT) en Informatie- en Communicatie Technologie (ICT) ondergebracht bij één bestuurder.

Directeuren

Woonstad Rotterdam had in 2023 vier directeursposities die als volgt waren ingevuld:

- Kwartier Klant & Strategie, Jenny Vermeeren
- Kwartier Buurten, Kay Schellen
- Kwartier Verhuur & Vastgoed, Michael de Waal
- Kwartier Bedrijfsvoering, Marco Heemskerk (tot maart 2023) en Wim Vroon (a.i. vanaf juli 2023)

Maatschappelijke visitatie

Woningcorporaties worden eens per vier jaar onafhankelijk beoordeeld in een zogeheten maatschappelijke visitatie. In 2022 is Woonstad Rotterdam gevisiteerd door een commissie van onderzoeks- en adviesbureau Ecorys. De onderzochte periode was 2018–2021. De commissie geeft in het visitatierapport een ‘heel positief’ oordeel over onze maatschappelijke prestaties en onze rol en betekenis in buurten en wijken, en ziet dat wij verder kijken dan alleen ‘de stenen’: Woonstad Rotterdam staat voor een sociale stad met plek voor iedereen. Ook de meeste belang-

Tabel 30 – Portefeuilleverdeling per 31-12-2023

voorzitter	lid
Kwartier Klant en Strategie	Kwartier Verhuur en Vastgoed
Kwartier Buurten	Kwartier Bedrijfsvoering
Personeel & Organisatie*	Bestuurlijke Zaken
	Interne Audit Dienst
	Informatie en Communicatie Technologie & Digitale Innovatie en Transformatie

* Met ingang van 1 januari 2024 is de afdeling Personeel & Organisatie onderdeel van het kwartier Bedrijfsvoering.

Tabel 31 – PE-punten

	2023	2022	2021	Totaal
M. el Achkar (1-12-2019 in dienst)	71	60	21	152
M. Hoekstra - van der Deen (01-11-2021 in dienst)	66	35	-	101

hebbenden zijn positief over onze prestaties. In het visitatierapport worden aanbevelingen genoemd voor onze beleidsagenda. RvB en RvC onderschrijven deze aanbevelingen. We zijn aan de slag gegaan met de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de verbeter suggesties van belanghebbenden. De volgende visitatie is in 2026.

Overleg Ondernemingsraad

In 2023 heeft de Ondernemingsraad zeven keer formeel vergaderd met de voorzitter en/of het lid van de RvB. Daarnaast sprak de OR regelmatig informeel met hen en de manager P&O.

Belangrijke onderwerpen waren:

- Initiatiefvoorstel OR verhogen fietsvergoeding

Instemmingsaanvragen:

- Aanstellen interne vertrouwenspersonen
- Secundaire arbeidsvoorwaarden klantcentrum
- Kledingpakket
- Regeling uitruilen feestdagen
- Regeling beeldschermbril
- Reiskostenvergoeding

- Veiligheidsprotocol
- Verhogen stagevergoeding

Adviesaanvragen:

- Organisatieverandering, backoffice
- Organisatieverandering, digitaal innovatieteam en ICT
- Organisatieverandering, gebiedsmanagement
- Organisatieverandering, positionering afdeling P&O
- Organisatieverandering, team lobby en reputatie
- Organisatieverandering, vrije sector huur en aankoop/verkoop

Terugkerende onderwerpen van gesprek:

- Agressie
- (On)gelijke beloning mannen/vrouwen
- Verandertraject
- Ziekteverzuim

In 2023 is er geregeld overleg geweest tussen de OR en de leden van het Veranderteam, directeuren en managers. De OR heeft twee keer overlegd met de voorzitter en het OR- voordrachtslid van de RvC.

Overleg vakbonden

In 2023 waren er geen overleggen tussen het bestuur en de vakbonden. Wel was de voorzitter van de Raad van Bestuur lid van de delegatie van Aedes in de onderhandelingen over de nieuwe CAO Woondiensten 2024/25.

Overleg Klantenraad

De Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam vertegenwoordigt huurders en overige klanten. De dertien leden van de Klantenraad zijn een afspiegeling van ons klantenbestand. De voltallige Klantenraad vergadert maandelijks; daarnaast worden specifieke onderwerpen in werkgroepen besproken. Soms sluit Woonstad Rotterdam daarbij aan. De samenwerking met Woonstad Rotterdam is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021. In 2023 gaf de Klantenraad acht keer een gevraagd en drie keer een ongevraagd advies.

De Klantenraad organiseerde ook in 2023 weer de jaarlijkse Klantenbijeenkomst. De Klantenraad haalt dan op wat leeft onder klanten van Woonstad. Ditmaal via twee fysieke bijeenkomsten: een op Noord (14 juni) en een op Zuid (29 juni). Bij beide bijeenkomsten waren medewerkers van het Klantcontact Centrum van Woonstad Rotterdam aanwezig om vragen van bezoekers te beantwoorden.

De Raad van Bestuur heeft - met wederzijds goedvinden - eenmaal formeel gesproken met de Klantenraad en niet tweemaal, zoals afgesproken in de SOK. Dit overleg ging over een groot aantal onderwerpen, zoals de voortgang van de ondernemingsstrategie, de meerjarenbegroting (MJB), de Woonvisie van de gemeente Rotterdam, het stadsbrede Sociaal Statuut en de opbrengst van de Klantenbijeenkomsten. Een afvaardiging van de RvC overlegde tweemaal met de Klantenraad.

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van het bedrijfs onderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders.

SHS heeft in 2023 vier keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact. Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover is gesproken, zijn: gemeentelijk uitvoeringsplan studentenhuysvesting, betaalbaarheid (onder andere servicekosten en administratiekosten) en energie-maatregelen. Ook is in 2023 tweemaal gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC.

In 2023 is opnieuw stilgestaan bij de onderlinge samenwerking, er is gezamenlijk gezocht om uitvoering te geven aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK) die in 2021 getekend is. Helaas hebben we moeten constateren dat de SOK van 2021 niet de gewenste samenwerking heeft gebracht die we beoogen. We nemen samen de tijd om te zoeken naar een constructieve oplossing. Dit proces is inmiddels gestart en loopt door in 2024.

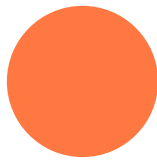
Overleg gemeente, prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam en gemeente werken samen aan volkshuisvesting

Woonstad Rotterdam overlegt regelmatig met de gemeente over verschillende thema's die te maken hebben met volkshuisvesting. Gespreksonderwerpen zijn onder meer de plannen voor nieuwbouw, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en de huisvesting van kwetsbare groepen in de stad. Ook is er elk kwartaal een bestuurlijk overleg met de wethouder van Klimaat, Bouwen en Wonen.

Nieuwe woonvisie

Een betaalbare woning voor iedereen in Rotterdam, en meer inspraak van de bewoners over het woonbeleid. Dat zijn de hoofdpunten van het nieuwe Woonakkoord dat de Rotterdamse gemeenteraad op 23 februari 2023 heeft aangenomen. Het akkoord was het resultaat van een intensieve dialoog tussen de raad en diverse betrokkenen, waaronder woningcorporaties, huurders, verhuurders, ontwikkelaars en ambtenaren. Zij hebben hun input geleverd via een werkgroep van de gemeenteraad die van september 2022 tot februari 2023 actief was. Woonstad Rotterdam en de andere grote woningcorporaties van Rotterdam hebben hierin een belangrijke rol gespeeld door informatie en inzichten te delen met de raad in een gezamenlijke brief en door in te spreken.



Het Woonakkoord was een opmaat naar de nieuwe woonvisie van Rotterdam, die de gemeente in oktober heeft gepresenteerd. De woonvisie schetst de ambities en plannen voor de Rotterdamse woningmarkt tot 2030. Om de woonvisie vorm te geven, organiseerde de gemeente in september 2023 vijf dialoogtafels, waar verschillende partijen konden meepraten over verschillende thema's. Woonstad Rotterdam en de andere grote woningcorporaties van Rotterdam hebben ook hun stem laten horen, door de afvaardiging te coördineren en gezamenlijke standpunten in te brengen.

De Rotterdamse gemeenteraad keurde de woonvisie goed in maart 2024.

Nieuwe aanpak prestatieafspraken

Voor de periode 2024-2025 hebben Woonstad Rotterdam, de gemeente en de huurdersorganisaties een nieuwe aanpak gekozen voor het maken van prestatieafspraken. Dit zijn afspraken waarin deze partijen vastleggen wat ze samen gaan doen om de landelijke en lokale doelen op het gebied van volkshuisvesting te realiseren. In plaats van individuele afspraken is nu gekozen voor een meer stadsbrede aanpak. Experts van zowel de corporaties als de gemeente zaten samen aan tafel om input te geven voor de prestatieafspraken. Deze werkwijze heeft geleid tot meer kennisdeling, kansenherkenning en samenwerking. Niet alleen tussen de corporaties onderling, maar ook tussen de corporaties en de gemeente. Het resultaat is dat de prestatieafspraken beter aansluiten bij de praktijk en meer draagvlak hebben.

Betrokkenheid huurders bij prestatieafspraken

Ook de huurders zijn nauw betrokken bij de prestatieafspraken. De corporaties en de gemeente hebben verschillende stadsbrede bijeenkomsten georganiseerd om de huurders te informeren en te raadplegen. Alle huurders waren hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten werden de huurders op de hoogte gehouden van de voortgang en konden zij hun feedback en zorgen delen. Deze aanpak heeft gezorgd voor meer samenhang. Niet alleen tussen de huurders onderling, maar ook tussen de huurders, de corporaties en de gemeente. Het gevolg is dat de prestatieafspraken herkenbaarder zijn voor de huurders, die zich bovendien meer betrokken voelen.

Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad Rotterdam besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen om het wederzijdse beleid en/of de ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn de gemeente, (toekomstige) bewoners, toezichthouders en WSW. Daarnaast is in 2023 met een groot aantal andere partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Zo brachten in het voorjaar de waarnemend directeur Bouwen en Energie en de directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen van het ministerie van Binnenlandse Zaken afzonderlijk werkbezoeken aan Woonstad Rotterdam. Met ambtenaren van BZK is overlegd over relevante thema's in het kader van een wetsvoorbereiding. Ook waren er geregeld contacten met gemeenteraadsleden en bewonersorganisaties.

Overleg toezichthouders en WSW

In 2023 waren gedurende het jaar verschillende afstemmomenten met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en/of WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In juni bracht de Aw een werkbezoek aan Woonstad Rotterdam. Gesproken werd met onder meer het bestuur en de voorzitter van de Raad van Commissarissen, over de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave in een grootstedelijk gebied, in relatie tot het maatschappelijk presteren van Woonstad. Ook zijn projecten in de wijk Pendrecht bezocht.

In de jaarlijkse toezichtbrief van 2 augustus 2023 concludeert de Aw dat de risico-inschatting voor Woonstad Rotterdam laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt. Verder meent de Aw dat de volkshuisvestelijke inzet van Woonstad Rotterdam in het verleden niet gering was, en net als de voorgenomen inspanningen in de toekomst passend bij de omvang en mogelijkheden van de organisatie. De Aw ziet dat Woonstad voldoende realistisch begroot en benadrukt het belang van wederkerigheid van de kant van de gemeente bij de prestatieafspraken.

Naar aanleiding van het werkbezoek constateert de Aw dat Woonstad Rotterdam nog steeds het beleid uitdraagt om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Ook wat innovatie betreft neemt Woonstad Rotterdam het voortouw, getuige het inmiddels onderhanden houtbouwproject Valckensteyn in Pendrecht.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2023 heeft een aantal overleggen met WSW plaatsgehad. Door de snel wijzigende (economische) omstandigheden heeft WSW aandacht besteed aan de actualisatie van de portefeuillestrategie, het realiteitsgehalte van investeringen en de verschillende scenario's die op basis van de nieuwe meerjarenbegroting zijn gemaakt. WSW concludeert in zijn brief van 15 juni 2023 (borgbaarheidsverklaring), dat Woonstad Rotterdam een gezonde financiële positie heeft en dat onze financiële ratio's structureel voldoen aan de WSW-normen. Als gevolg daarvan blijft de risicoclassificatie van Woonstad Rotterdam ongewijzigd. WSW heeft het borgingsplafond 2023 gesteld op € 2.317.379.000,-

Verbindingen

Eind 2023 had Woonstad Rotterdam vier verbindingen:

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

In Woonstad Vastgoed BV wordt sinds 2019 het BOG/niet-DAEB deel geëxploiteerd van het voormalige douanegebouw aan de Westzeedijk. In Kennis & Energie BV is de WKO-installatie ondergebracht van het Citécomplex. In de deelneming Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft Woonstad Rotterdam een zeer beperkt aandeel en in de Woonstad Holding BV vinden geen operationele activiteiten plaats. Eind 2023 heeft Woonstad Holding BV alle aandelen van Woonstad Vastgoed BV verkocht aan de stichting Woonstad Rotterdam.

Alle deelnemingen voldoen aan de eisen uit de Woningwet, het kapitaalbeslag en de jaarlijkse exploitatie zijn zeer gering. Het streven is dat elke verbinding twee bestuurders heeft, ter verkleining van mogelijke risico's. Zij zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Governancecode

Woonstad Rotterdam houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties 2020 en aan de daarin genoemde principes. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen zijn op de website gepubliceerd.

In november deed de Commissie Governancecode Woningcorporaties een uitspraak over een klacht die was ingediend tegen Woonstad Rotterdam. De klacht ging over de manier waarop een klacht van een bewoner was afgehandeld. De commissie verklaarde de klacht gegrond. Naar aanleiding van deze casus hebben we onze interne processen aangescherpt.

Compliance

Compliance wordt gezien als een zaak van heel Woonstad Rotterdam, met een voorbeeldfunctie voor bestuur en leidinggevend. Uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden ten aanzien van compliance zijn vastgelegd in het Compliancestatuut. Dit statuut is op onze website gepubliceerd. Medewerkers zijn zich in het algemeen bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag, hierin wordt geïnvesteerd met een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls. De coördinerende rol voor wat betreft compliancetaken is belegd bij de manager Risk & Control. Als onderdeel van de afdeling Risk & Control adviseren en monitoren de Business Controllers ten aanzien van compliancevereisten aan de andere afdelingen binnen de organisatie. Ook het team Juridische Adviseurs is onderdeel van Risk & Control, waarmee de integraliteit van risico-beheersing en compliance nog beter gewaarborgd is. In 2023 is een begin gemaakt met het herijken van het Compliancestatuut.

Privacy en informatiebeveiliging

Woonstad Rotterdam verwerkt (persoons)gegevens in verband met haar dienstverlening. Veel van onze diensten bieden we digitaal aan en dat neemt de komende jaren toe. We willen dat onze klanten erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun gegevens. Het op orde brengen en houden van de gegevensbescherming en informatiebeveiliging is een doorlopend proces. Woonstad Rotterdam heeft een Privacy Officer en een privacy team met interne specialisten dat hierop toeziet en de organisatie ondersteunt.

Woonstad Rotterdam is in 2023 ook gestart met een periodiek overleg voor informatiebeveiliging. In 2024 zal het privacy en security overleg worden samengevoegd.

Belangrijke aandachtspunten in 2023 waren wederom de beheersing van privacyrisico's en het verder verbeteren van beveiliging van (persoons)gegevens. Hierbij laat Woonstad Rotterdam zich ondersteunen door een externe partij.

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van het belang om veilig en zorgvuldig om te gaan met gegevens van klanten. Er is blijvend aandacht voor privacy aspecten en cyberdreigingen. In 2023 is tevens begonnen met het realiseren/aanstellen van de CISO-functie, met als doel de weerbaarheid op het vlak van informatie beveiliging te verhogen. Woonstad Rotterdam heeft een e-learning programma voor haar medewerkers. De Privacy Officer houdt ook presentaties over privacy en gegevensbescherming in diverse teams. De blijvende aandacht hiervoor, de inzet van de e-learning en andere initiatieven verhogen de bewustwording en weerbaarheid.

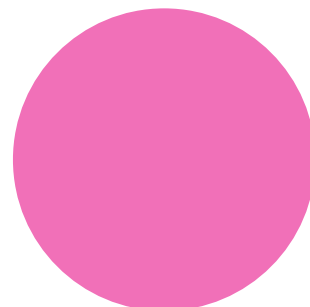
In 2023 werden bij het privacy team in totaal twaalf inbreuken in verband met persoonsgegevens gemeld, die zijn geregistreerd, onderzocht en afgehandeld. Deze datalekken hoefden op grond van de AVG niet bij de Autoriteit Persoonsgegevens te worden gemeld omdat de datalekken niet leidden tot een risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen.

Data-analyses en ethiek

Woonstad Rotterdam zet data-analyse in met als doel de dienstverlening te verbeteren en klanten beter te bedienen. Op de website informeren wij klanten voor welke doelen wij de data gebruiken. Woonstad Rotterdam houdt zich aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot gebruik van data. Aanvullend op de juridische aspecten spelen ook ethische aspecten een rol. Hiervoor is een Ethisch Kader opgesteld dat het interne gesprek ondersteunt.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Essentieel daarbij is een open, transparante werkomgeving, waarbinnen aan integriteit gerelateerde dilemma's met elkaar kunnen worden gedeeld en besproken. Periodiek herijken we onze procedures en gedragscodes. Zo zijn in 2023 de Klokkenuidersregeling, de Regeling Ongewenst Gedrag en de Regeling Nevenwerkzaamheden geactualiseerd. Daarnaast erkennen we dat integer en gewenst gedrag niet primair wordt gestimuleerd door procedures, gedragscodes en controles, maar juist ook door een open, transparante cultuur, waarin de leiding het goede voorbeeld geeft. In 2017 begonnen we daarom met een meerjarig programma, gericht op het vergroten en faciliteren van het bewustzijn van onze medewerkers ten aanzien van maatschappelijk gewenst gedrag, het herkennen van dilemma's en het met elkaar bespreken daarvan. We gebruiken hierbij ter ondersteuning een digitaal platform dat wordt gecoördineerd vanuit het team Personeel & Organisatieontwikkeling. Dit programma kreeg ook in 2023 een vervolg middels een roadmap Sociale Veiligheid & Inclusie met als speerpunten onder meer een protocol Ongewenst Gedrag, een themagericht Medewerkersonderzoek, de herziening van gedragsprotocollen inclusief de Klokkenuidersregeling en trainingen psychologische veiligheid. Doel is om sociale veiligheid en inclusie onderwerp van gesprek te maken op afdelingen en in teams, ingebed in P&O-processen en als onderdeel van de cultuur. Een externe Klachtencommissie is aangewezen waar meldingen kunnen worden gedaan en naast de twee externe vertrouwenspersonen heeft Woonstad Rotterdam drie interne vertrouwenspersonen benoemd om het doen van meldingen laagdrempeliger te maken.



Gezonde Financiën.

Financieel gezond. Met oog op de toekomst

Blijvend hoge kosten, overheidsbeleid voor matiging van de huurontwikkeling en de toegenomen fiscale lasten (VPB en ATAD2) baren ons zorgen. Zeker omdat we onszelf hoge doelen stellen voor de toekomst van de stad.

Algemeen

Het financiële beleid van Woonstad Rotterdam is gericht op een positief operationeel resultaat om zo de strategische doelstellingen te financieren. Blijvend hoge kosten voor onderhoud en de krapte op de arbeidsmarkt zorgen ervoor dat de kosten blijven toenemen. Tezamen met een overheidsbeleid gericht op matiging van de huurontwikkeling en de toegenomen fiscale lasten – met name de VPB en ATAD2 – leidt dit tot een verdere toename van de druk op het operationeel resultaat van Woonstad Rotterdam. Dit resultaat hebben we nodig voor de financiering van onze strategische doelen gericht op onze klanten, leefbare buurten en instandhouding, verduurzaming en verjonging van ons bezit, maar ook zoveel mogelijk als bijdrage aan financiering van onze uitbreidingsopgave. Op dit moment is Woonstad Rotterdam financieel gezond en voldoet aan in- en externe normen. Om onze uitbreidingsdoelstelling in de woningportefeuille te kunnen financieren en ook in de toekomst financieel gezond te blijven, zijn in de meerjarenbegroting beleidskeuzes gemaakt, die met name zijn gericht op het vergroten van de bijdrage in de financiering uit eigen middelen. Daarbij wordt vooral gekeken naar de bijdrage vanuit de niet-DAEB portefeuille, zoals verkopen, echter ook naar verantwoordte besparingen aan de kostenkant, zoals in de bedrijfslasten. Dit zijn keuzes die van belang zijn voor het blijvend realiseren en borgen van een duurzaam bedrijfsmodel. Dit is essentieel voor onze continuïteit om, ook op lange termijn, onze bijdrage aan de stad te kunnen blijven leveren.

Normstellingen

In het kader van de financiële continuïteit en het door ons daarop gerichte beleid houden we rekening met de kaders die de toezichthouders (WSW en Aw) hanteren. 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 (drie jaar dVi) en prognose (vijf jaar dPi, en vanaf 2023 10 jaar). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerdergenoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed in 2023 aan de kredietwaardigheidsnorm van WSW.

Woonstad Rotterdam monitort de ratio's continu. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt, waarbij we ook rekening houden met ten minste de zekere verplichtingen die optreden na de door het WSW en de Aw gehanteerde tijds-horizon. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses.

Woonstad Rotterdam voldoet in 2023 aan de normen van alle financiële ratio's.

- De ICR laat zien in hoeverre Woonstad Rotterdam in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. De ICR is 3,3 (2022 3,8) wat betekent dat Woonstad Rotterdam heeft voldaan aan de norm van > 1,4. Doordat de leningen in 2023 zijn gestegen is ook de rentelast gestegen. De operationele kasstromen zijn minder hard gestegen.

- De Loan to Value is een financiële ratio die de verhouding weergeeft tussen de hoogte van een lening en de waarde van het vastgoed. De LTV bedraagt 56% (2022 47%) wat betekent dat Woonstad Rotterdam voldoet aan de norm van <85%. De waarde van het vastgoed is in 2023 gedaald en de leningen zijn toegenomen waardoor de LTV in 2023 hoger is dan in 2022.
- De Solvabiliteit geeft de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen weer en laat zien in hoeverre Woonstad Rotterdam afhankelijk is van externe schuldeisers. De Solvabiliteit is 37% (2022 45%), wat binnen de gestelde norm van >15% valt. De solvabiliteit is in 2023 lager dan in 2022, dit komt doordat het eigen vermogen in 2023 is gedaald ten opzichte van 2022 en de leningen zijn toegenomen.
- De dekkingsratio is de verhouding tussen de leningen van Woonstad Rotterdam en de marktwaarde van de woningen en beoordeelt hiermee of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio van Woonstad Rotterdam is 31% (2022 28%) en voldoet aan de norm van <70%. Doordat de leningen zijn toegenomen en de marktwaarde is gedaald is de dekkingsratio hoger dan in 2022.

Marktwaarde

Woonstad Rotterdam waardeert haar materiële vaste activa sinds 2012 tegen marktwaarde in verhuurde staat. Sinds het invoeren van waardering op marktwaarde is de marktwaarde volledig geïntegreerd in de

bedrijfsvoering. De marktwaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 8,3 miljard (2022: € 8,7 miljard). De waardemutatie gedurende 2023 wordt veroorzaakt door een samenspel aan factoren:

Allereerst zien we dat de leegwaarde zich negatief heeft ontwikkeld in 2023 en voor 2024 rekenen taxateurs op dit moment met 0% stijging. De markthuren zijn licht gestegen, maar de normatieve onderhoudslasten zijn echter sterk gestegen. We zien dat de disconteringsvoet is gestegen en dat alles bij elkaar resulteert in een daling van de marktwaarde. Voor een verdere toelichting verwijzen we naar de toelichting op de marktwaardering.

- Hoewel de woningmarkt weer aan het herstellen is, laat Rotterdam nog een leegwaardedaling zien van zelfstandige woningen met -/- 3,3%. De door de taxateurs verwachte leegwaardeontwikkeling in 2024 is ook nog zeer behoudend (0%).
- Wel zijn de markthuren licht gestegen. Er is onzekerheid op de vastgoedbeleggingsmarkt als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, inflatie, volatiele energielasten en aangekondigd overheidsingrijpen (onder andere middenhuur maatregelen). Dit leidt tot een groter verschil tussen matig en goed beleggingsvastgoed (modern, goede locatie, verduurzaamd).
- Opvallend is dat het exploitatiescenario sterker in waarde is gedaald dan het uitpondscenari. Het exploitatiescenario wordt harder geraakt, doordat a) de huuropbrengst nauwelijks is gestegen als gevolg van de huurverlaging bij huishoudens met een laag inkomen, en b) een sterke stijging van de normatieve onderhoudslasten.

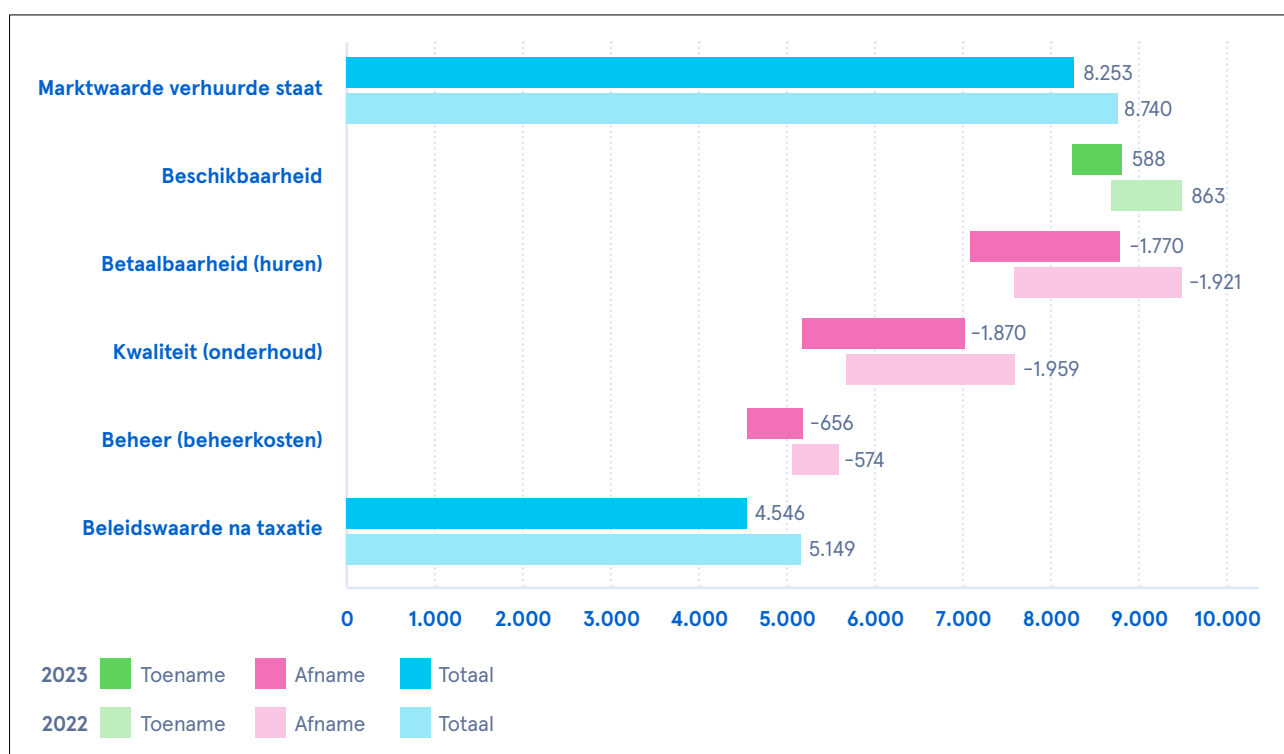
Tabel 32 – Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

	ICR	Loan to Value	Solvabiliteit	Dekkingsratio
2023	3,3	56%	37%	31%
Norm WSW/Aw	>1,4	<85%	>15%	<70%
Score	✓	✓	✓	✓

Tabel 33 – Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	8.252.691	8.740.377
A. Opslag voor beschikbaarheid (doorexploiteren)	588.283	862.649
B. Afslag voor betaalbaarheid (huren)	-1.769.987	-1.921.416
C. Afslag voor kwaliteit (onderhoud)	-1.869.569	-1.958.826
D. Afslag voor beheer (beheerkosten)	-655.912	-573.899
Beleidswaarde	4.545.505	5.148.885

Grafiek 4 - Beleidswaarde en marktwaarde



- Andere factoren die een rol spelen zijn de hogere overdrachtsbelasting voor beleggers (-/-) en de afwikkeling van de laatste tranches van de erfpachtconversie (+/+). Ook de verbeterde datakwaliteit, door de overgang naar zelf ingemeten NEN2580 metrages bij ruim 80% van de portefeuille en de extra aandacht voor de leegwaardebepaling dragen bij.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. In het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer wordt vervolgens aansluiting gezocht bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan dat deel van de waarde van het vastgoed (en dus het corresponderende deel van het vermogen), dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gereaaliseerd. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt

het bestuur diverse oordelen en schattingen in lijn met het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost voor de jaarrekening. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2023 € 4,5 miljard (2022 € 5,1 miljard). Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling in de beleidswaarde

De marktwaarde is met bijna 5,6% gedaald, de beleidswaarde is met bijna 12% gedaald. Het grote verschil in daling valt te verklaren uit het feit dat de beleidshuren minder hard gestegen zijn dan de markthuren en dat daarnaast het onderhoud en de beheerlasten meer zijn toegenomen in de beleidswaarde dan de normen in de marktwaarde.

Beschikbaarheid

De hogere opslag voor beschikbaarheid heeft twee oorzaken. Bij de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten waar bij de marktwaarde wordt uitgegaan van de hoogste van de twee tussen doorexpluiten en uitponden. Bij het uitponden moet overdrachtsbelasting worden betaald wat bij doorexpluiten niet hoeft. Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde. Het eeuwigdurend doorexpluiten heeft een risico verlagend effect en daarom is de disconteringsvoet lager dan bij uitponden. Ook dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde.

Betaalbaarheid

De markthuren zijn dit jaar harder gestegen dan de streefhuren, die zijn ingerekend in de beleidswaarde. Dit zorgt voor een extra afslag op de beleidswaarde. Daarentegen hoeven we bij doorexpluiten geen extra erfpacht te betalen wat een verhogend effect heeft op de beleidswaarde. In de berekening van de marktwaarde wordt er altijd van uitgegaan dat een commerciële partij moet bijbetalen voor de erfpacht ongeacht of deze doorexploiteert of uitpondt. In totaliteit heeft dit gezorgd voor een afslag bij betaalbaarheid op de marktwaarde.

Kwaliteit

In de marktwaarde gaan we uit van genormeerde onderhoudslasten waar we in de beleidswaarde uitgaan van onze meerjarenbegroting. Als Woonstad Rotterdam staan we voor een grote onderhoudsopgave in ons bezit wat terug te zien is in de afslag op de marktwaarde. Vanuit onze missie willen wij zorgen voor goede huisvesting en leefbaarheid in de buurten en zijn daarom bereid om extra middelen in te zetten op de kwaliteit van onze woningen.

Beheer

De afslag op beheer komt omdat we als woningcorporatie meer doen dan er in de beheerlasten van de marktwaarde wordt meegenomen. We zetten vanuit onze missie en strategie stevig in op de ondersteuning van kwetsbare groepen en leefbare buurten en wijken. Verder zijn de beheerlasten toegenomen door de hoge CAO-stijging in de corporatiesector.

VoV (Verkoop onder Voorwaarden) portefeuille

Ultimo 2023 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 3.847 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad Rotterdam. Ultimo 2022 waren dit er 4.051. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2023 € 1,185 miljard (2022: € 1,258 miljard). Sinds 2015 worden geen woningen met een terugkoopverplichting meer verkocht.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde verhuurde staat bedraagt ultimo 2023 € 5,9 miljard (2022: € 6,6 miljard).

Liquide middelen

Het saldo liquide middelen bedraagt ultimo 2023 47 miljoen. Het treasurybeleid is erop gericht dat Woonstad Rotterdam op korte termijn altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Erfpacht

Eind januari 2022 is de conversieovereenkomst voor de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht met de gemeente Rotterdam ondertekend. De erfpachtconversie is in elf tranches (A tot en met K) afgewikkeld, waarvan de laatste in februari 2023. In totaal is € 379 miljoen uitgegeven aan de erfpachtconversie. De conversie is geheel afgerond behoudens het rulingverzoek met betrekking tot de overdrachtsbelasting. Woonstad Rotterdam heeft tezamen met een andere corporatie en extern fiscaal adviseur in 2022 een rulingverzoek overdrachtsbelasting ingediend bij de Belastingdienst, omdat we van mening zijn dat over een gedeelte van de conversievergoeding geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Met de Belastingdienst wordt overleg gevoerd over het rulingverzoek en de toepassing van de fiscale regelgeving. De ter discussie staande overdrachtsbelasting (€ 19,7 miljoen) is, in afstemming met de Belastingdienst, nog niet afgedragen. Na afronding van het overleg zal de eventueel nog verschuldigde overdrachtsbelasting (zonder rente en/of boete) aan de Belastingdienst worden voldaan. Vanwege de grote onzekerheid is dit bedrag voor het maximale risico (€19,7 miljoen) voorzien. Indien duidelijk is wat het bedrag wordt, wordt dit gekwalificeerd als een investering in materiële vaste activa.

Fiscale positie

De fiscale positie is gebaseerd op de aangifte tot en met 2018. Hierbij is rekening gehouden met een mate van onzekerheid ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2018, door te rekenen met het meest waarschijnlijke scenario. De aangiften 2019 en 2020 moeten nog definitief worden ingediend in afwachting van het lopende reguliere boekenonderzoek over 2018. In de jaarrekening 2023 is binnen de vigerende fiscale wet- en regelgeving voor 2019, 2020, 2021 en 2022 ten behoeve van de beoogde aangifte en in de jaarrekening opgenomen latentie gerekend met de begrote resultaten uit de meerjarenbegroting 2024-2028.

Jaarresultaat 2023

Het jaarresultaat 2023 bedraagt -/- € 687 miljoen (2022: -/- € 157 miljoen). We zien dit jaar een waardeverandering van het bezit wat resulteert in een negatieve waardeverandering van € 787 miljoen. Door het positieve exploitatieresultaat wordt het uiteindelijke verlies € 687 miljoen.

Exploitatieresultaat

Het jaarresultaat op basis van het functioneel model is onder te verdelen in exploitatieresultaat, verkoopresultaat, investeringsresultaat en marktwaardering.

In het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn opgenomen de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2023 € 179 miljoen. Ten opzichte van 2022 is het resultaat € 1 miljoen lager. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 16 miljoen lager dan in 2022, voornamelijk veroorzaakt door een afschaffing van de verhuurderheffing. De overige posten zijn ten opzichte van 2022 licht gestegen.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaand bezit bedraagt in 2023 3,2 miljoen (2022: 3,7 miljoen). Ondanks dat er meer woningen zijn verkocht is er een daling van het verkoopresultaat. Dit wordt veroorzaakt doordat de marktwaarde harder is gestegen dan de verkoopprijs.

Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

Onder deze post worden de waardeverandering bij oplevering, het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw op moment van onomkeerbare besluitvorming (PB2) en het resultaat van het terug in verhuur nemen van teruggekochte VoV-woningen verantwoord.

Tabel 34 - Ontwikkeling woningportefeuille

	2023	2022
Marktwaaarde (k.k.)	€ 7.986	€ 8.435
Leegwaarde	€ 13.611	€ 14.066
Disconteringsvoet	6,5%	6,1%
Exit Yield	4,5%	4,6%
Mutatiegraad (taxatie)	7,5%	7,4%
Aantal woningen	50.272	49.706
Marktwaaarde per woning	€ 158.900	€ 169.700
Leegwaarde per woning	€ 270.800	€ 283.000
Marktwaaarde/leegwaarde	58,7%	60,0%
BAR (v.o.n.)	4,1%	3,9%
Kapitalisatiefactor (=1/BAR)	24,4	25,8
% Complexen exploitatie waardering	12,2%	25,8%
Marktwaaarde 100% exploitatie	€ 7.252	€ 7.903
Marktwaaarde 100% uitponden	€ 8.081	€ 8.531
Marktwaaardeontwikkeling	-5,3%	2,5%
Marktwaaardestijging op basis van 100% exploitatie	-8,2%	2,6%
Ontwikkeling leegwaarde	3,3%	1,8%

Tabel 35- Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG

	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat (k.k.)	€ 243	€ 245
m ² VVO	183.908	183.479
Aantal eenheden	1.919	1.921
Disconteringsvoet	8,3%	8,1%
Exit Yield	8,6%	8,2%
BAR theoretische huur (v.o.n.)	8,5%	8,3%
Kapitalisatiefactor (=1/BAR)	11,8	12
Ontwikkeling		
Marktwaaarde totaal	-0,9%	12,20%
Marktwaaarde standing	-1,2%	9,20%

Marktwaaarding

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2023 weer, gesaldeerd met de gedane investeringen. In 2023 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 0,8 miljard negatief (2022 € 0,3 miljard negatief). Dit geeft dezelfde trend weer als de leegwaardedaling in Rotterdam. Voor onze woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt de niet gerealiseerde waardeverandering € 1,8 miljoen negatief (2022 € 4,4 miljoen positief). Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille met een full versie waardering. De gebruikte parameter set is conform het Handboek Marktwaaarde 2023 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2022.

De waardemutatie gedurende 2023 wordt veroorzaakt door een samenspel aan factoren:

- Hoewel de woningmarkt weer aan het herstellen is, laat Rotterdam nog een leegwaardedaling zien van zelfstandige woningen met +/- 3,3%. De door de taxateurs verwachte leegwaardeontwikkeling in 2024 is ook nog zeer behoudend (0%). Wel zijn de markthuren licht gestegen.
- Er is onzekerheid op de vastgoedbeleggingsmarkt als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, inflatie, volatiele energielasten en aangekondigd overheidsingrijpen (o.a. middenhuur maatregelen). Dit leidt tot een groter verschil tussen matig en goed beleggingsvastgoed (modern, goede locatie, verduurzaamd).
- Opvallend is dat het exploitatiescenario sterker in waarde is gedaald dan het uitpondscenari. Het exploitatiescenario wordt harder geraakt, doordat a) de huuropbrengst nauwelijks is gestegen als gevolg van de huurverlaging bij huishoudens met een laag inkomen, en b) een sterke stijging van de normatieve onderhoudslasten.
- Andere factoren die een rol spelen zijn de hogere overdrachtsbelasting voor beleggers (-/-) en de afwikkeling van de laatste tranches van de erfpachtconversie (+/+).
- Verbeterde datakwaliteit, door de overgang naar zelf ingemeten NEN2580 metrages bij ruim 80% van de portefeuille. Extra aandacht voor de leegwaardebepaling.

Uitgangspunten financieringsbeleid

De balans van Woonstad Rotterdam is administratief gescheiden voor de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat de DAEB tak en de niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn op korte en middellange termijn. Woonstad Rotterdam hanteert de volgende uitgangspunten voor het financieringsbeleid.

Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) uitsluitend geborgde leningen die toegewezen aan DAEB. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt.

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

- Het rentepercentage is 2,99% (10-jarige staatslening per 2017 plus 1,50%).
- De interne aflossing aan DAEB was tot en met boekjaar 2020 gebaseerd op vijftien jaar lineaire aflossing, waarbij een bundeling van aflossingen per vijf jaar plaats vindt. De eerste interne aflossing vond plaats in 2021. Met ingang van 2021 is het aflossingsschema met instemming van de Aw herzien. De interne aflossing aan DAEB geschiedt jaarlijks en in lijn met het aflossingsschema van de DAEB leningenportefeuille in 34 jaar, waarbij de eerste aflossing heeft plaatsgevonden in 2021.

Voor nieuwe financiering voor DAEB geldt:

- Geborgde leningen worden 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) met een maximum van € 3,5 miljard.

Voor nieuwe financiering niet-DAEB geldt:

- Nieuwe ongeborgde leningen worden tegen marktcondities aangetrokken.
- 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.

Kaders treasurybeleid

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 financieringsbesluiten 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 hanteert geen rentevisie. Hierbij onderscheidt Woonstad Rotterdam dus borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2023 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

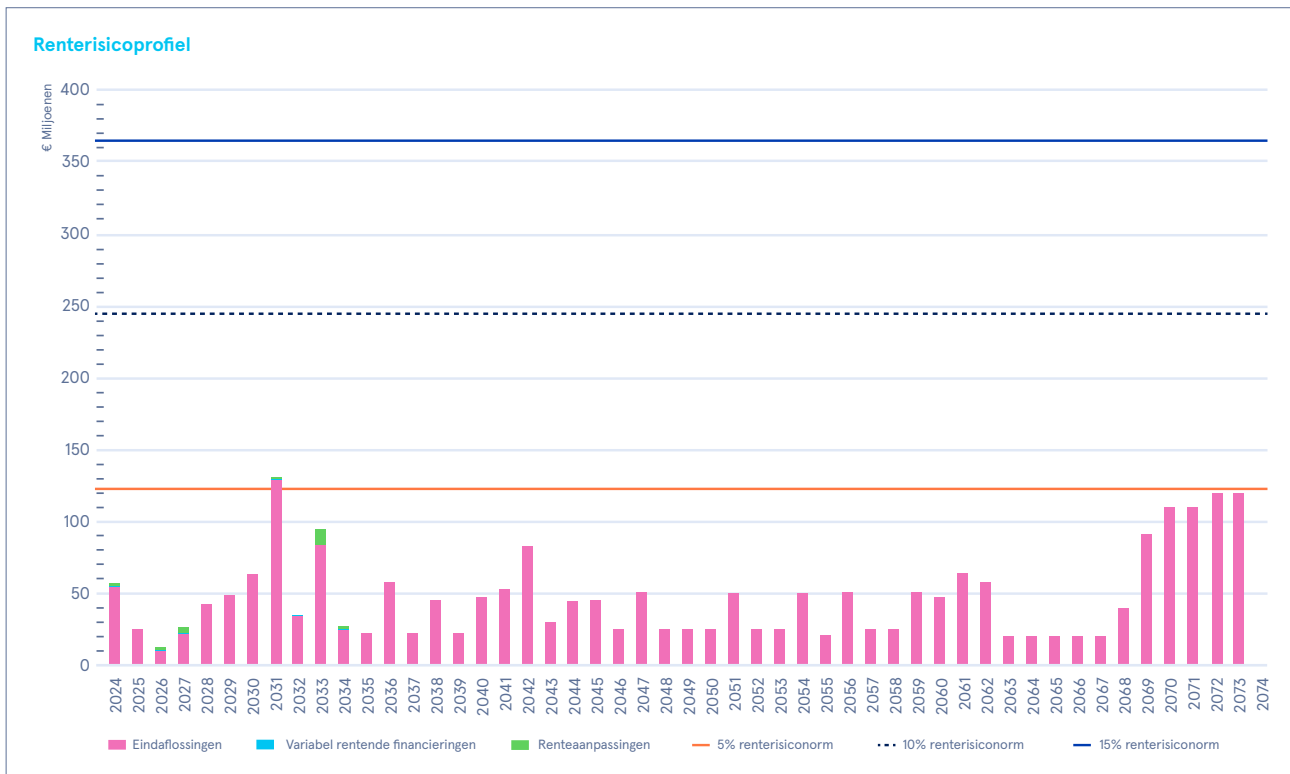
- Kortgeldfaciliteit van € 50 miljoen, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 25 miljoen en kasgeldfaciliteit € 25 miljoen.
- Leningen met variabele hoofdsom (LVH) van € 35 miljoen. Na gedeeltelijke eindaflossing in 2023 resteert € 10 miljoen.
- Herfinancieringen en renteaanpassingen voor bestaande geborgde leningen: de maximale forward periode voor herfinancieringen is door het WSW vastgesteld op zes maanden.

Borgingsplafond

Het WSW hanteert het borgingsplafond als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Het borgingsplafond was voor 2023 vastgesteld op € 2,317 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2023 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2023 is € 2,259 miljard.



Het borgingsplafond was voor 2023 vastgesteld op € 2,317 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2023 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd.



Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt ook een randvoorwaarde voor financieringsacties.

Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is in de toekomst goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 1,88% per jaar over de periode 2024–2073. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille.

Treasurycommissie

Woonstad Rotterdam heeft, in lijn met het Treasury- & Beleggingsstatuut, een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2023 kwam de treasurycommissie vier keer bijeen.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2023

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 onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers). Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 56,9 miljoen (2022: € 48,2 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Ongeborgde financiering

In het eerste kwartaal van 2023 is binnen de niet-DAEB tak in totaal € 60 miljoen ongeborgde financiering gestort. De ongeborgde financiering is deels aangewend voor de afkoop van erfpacht die in 2023 is afgerond. Voor deze ongeborgde leningen is niet-DAEB vastgoed als onderpand aan de geldgever verstrekt.

Risicomanagement

Raamwerk voor risicomanagement

In het risicomanagementbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de diverse, organisatiebrede activiteiten op het gebied van risicomanagement. Het raamwerk van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam en is in alle lagen van de organisatie verankerd. Iedereen draagt bij aan het vroegtijdig identificeren van risico's, waarbij de impact op onze doelstellingen wordt afgewogen en waar nodig beheersmaatregelen worden getroffen of aangescherpt. Woonstad Rotterdam beschikt verder over een veerkrachtige organisatie met een gezonde financiële positie om ook op onvoorziene gebeurtenissen doeltreffend te reageren.

Woonstad Rotterdam gaat bij de inrichting van zijn control raamwerk uit van het 'Three Lines'-model. Door het expliciet benoemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's, de interne beheersing en de manier van (samen)werken, wordt de risicocultuur bij Woonstad Rotterdam versterkt. Dit is een continu proces.

1e lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van risicobeheersing. De kaders en hulpmiddelen voor risicobeheersing worden verstrekt door de afdeling Risk & Control.

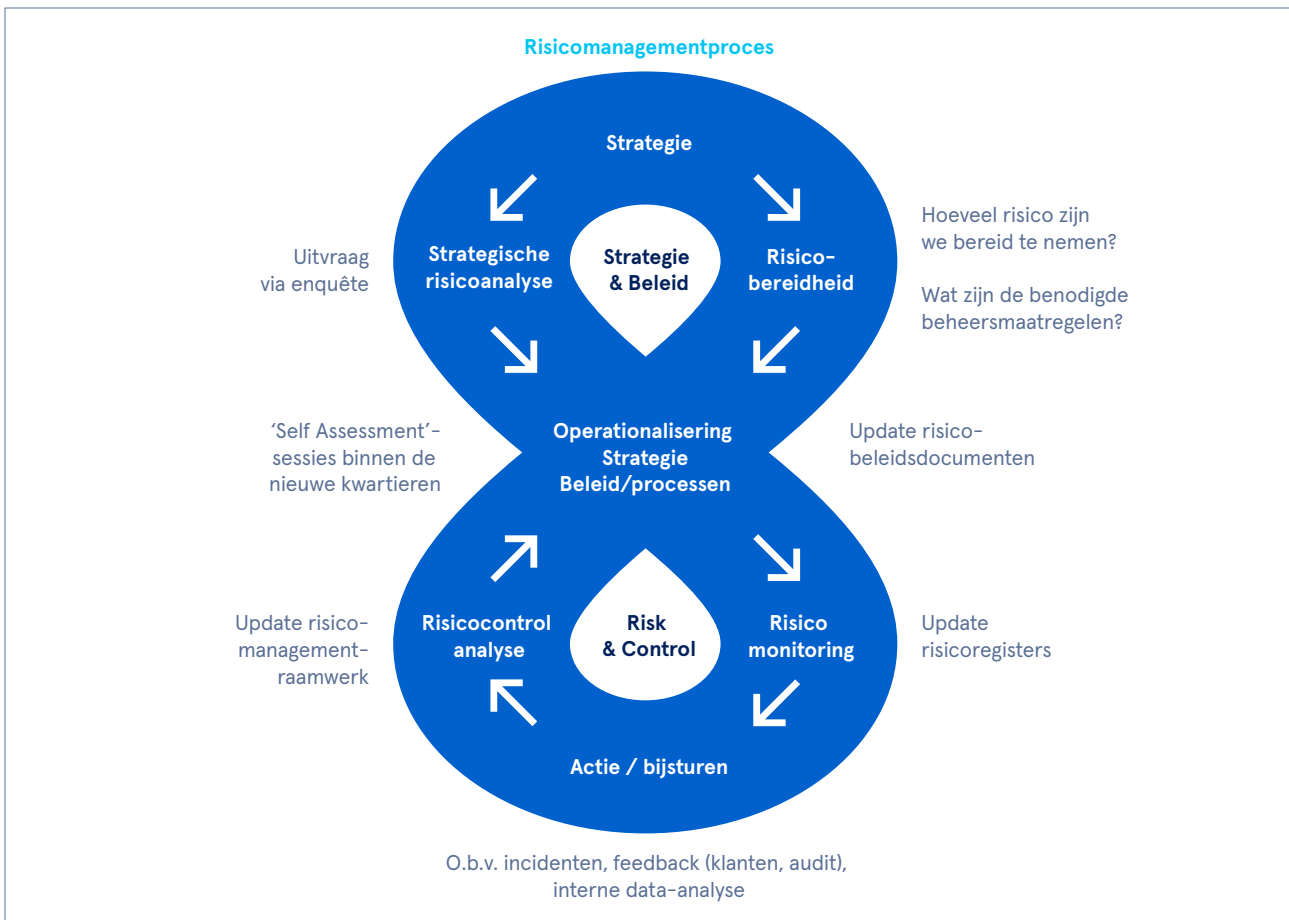
2e lijn (risicomanagement, business control en compliance)

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

Ieder kwartier binnen de organisatie heeft een eigen business controller als sparringpartner van het management en is als zodanig gepositioneerd in het betreffende MT. Daarnaast is binnen R&C de compliancefunctie belegd dat onder meer wijzigingen in belangrijke wet- en regelgeving volgt en daarbij bewaakt dat vereiste acties daaromtrent op een goede manier in de organisatie worden belegd.

Vanuit de tweede lijn worden proceseigenaren ook ondersteund met risicoanalyses voor hun processen en projecten. Uitgangspunt daarbij is dat risicoanalyses in breed verband worden opgesteld. De (operationele) risicoanalyses worden onder meer gebruikt als basis voor de uit te voeren interne audits.





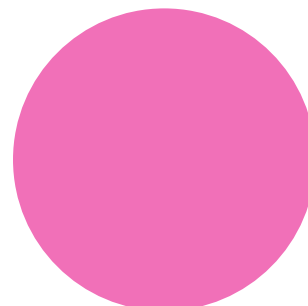
Risicomanagementproces

Bovenstaande achtbaan toont de verschillende stappen in het risicoproces en de koppeling naar strategie en beleid:

Via de achtbaanmethode maken we inzichtelijk hoe we vanuit onze strategische doelstellingen onze risicomanagementaanpak benaderen. Uitgangspunten zijn:

- in welke mate kunnen strategische risico's invloed hebben op de haalbaarheid van onze gewaagde doelen?
- in hoeverre zijn we bereid risico te nemen binnen de verschillende thema's?
- in hoeverre zijn onze beheersmaatregelen toereikend?

Vervolgens vertalen we de strategische risico-inschatting naar de bedrijfsonderdelen. We doen dit door 'Self Assessment' sessies waarbij naast relevante strategische risico's, ook de operationele en compliance risico's in kaart worden gebracht. Hierbij is er speciale aandacht voor frauderisico's als input richting de frauderisicoanalyse. De uitkomsten worden verwerkt in de risicoregisters. Op basis van evaluatie sturen we bij en/of herijken we het risicomanagementraamwerk.



Tabel 36 – Risicobereidheid

#	categorie	omschrijving	betekenis/consequenties
1	avers	we vermijden risico's zo veel als mogelijk	<ul style="list-style-type: none"> • zeer lage bereid om onzekerheid te accepteren • beleid is gericht op zo veel mogelijk voorkomen van het risico • activiteiten die het risico veroorzaken, worden eventueel gestaakt
2	beperkt, defensief	we geven de voorkeur aan weinig risico's lopen	<ul style="list-style-type: none"> • bereid om enige onzekerheid te accepteren, maar bij voorkeur zo beperkt mogelijk • beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij het zekere voor het onzekere wordt genomen
3	voorzichtig, neutraal	we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit	<ul style="list-style-type: none"> • bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen • beleid is gericht op beheersing van het risico, met afweging van kosten en baten van beheersmaatregelen
4	flexibel, offensief	we accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn	<ul style="list-style-type: none"> • bereid om onzekerheid te accepteren, ook als de potentiële voordelen onzeker zijn • beleid is gericht op (beperkte) beheersing van het risico vooraf en daarnaast op bewaken van de restrisico's
5	open, risico-zoekend	we zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken	<ul style="list-style-type: none"> • bereid om een hoge mate van onzekerheid te accepteren en om extra te investeren in activiteiten die het risico veroorzaken • beleid is gericht op het bewaken van het risico

Risicoanalyse

Risicocategorieën

We onderscheiden bij onze risicoanalyse vier categorieën:

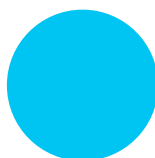
- **Horizonrisico's:** externe risico's die zich kenmerken door de onvoorspelbaarheid, het soms onvermijdelijke karakter en de beperkte mate van invloed vanuit Woonstad Rotterdam;
- **Strategische risico's:** onzekerheden die de haalbaarheid van de organisatiedoelen kunnen beïnvloeden en/of de financiële continuïteit kunnen ondermijnen;
- **Operationele risico's:** operationele risico's die door hiaten in de bedrijfsvoering ontstaan en die de haalbaarheid van de strategische doelstellingen kunnen ondermijnen;
- **Compliance risico's:** deze risico's hangen sterk samen met cultuur en kennis van wet- en regelgeving (zowel externe als interne regelgeving) en kunnen uiteindelijk imagoschade opleveren en/of een verstoorde relatie met de toezichthouders.

Risicoclassificatie

Met een score per strategisch thema (van 'risico-avers' tot 'risico-zoekend') is weergegeven in welke mate Woonstad Rotterdam bereid is risico's te nemen om haar ondernemingsdoelstellingen te behalen. Met name de toelichting bij de score is relevant voor het gesprek en afwegingen bij interne besluitvorming. Tabel 36 toont de definities voor de verschillende risicoclassificaties.

Horizonrisico's

Externe (horizon) risico's laten zich moeilijk onder- vangen door beheersmaatregelen anders dan externe lobby. Hier is onze aanpak voornamelijk gericht op anticipatie. Dit doen we door stress testing en scenario-analyse waarbij we 'fall back' scenario's benoemen om onverwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. Voorbeelden van horizonrisico's zijn o.a. schaarste in grondstoffen voor de bouw van woningen, het politieke klimaat, e.d.



Tabel 37 – Strategische risico's

Bouwen & Portefeuille	Duurzaamheid / Klimaat	Veranderopgave	Financieel	Fundament
voorzichtig / neutraal	flexibel / offensief	flexibel / offensief	beperkt / defensief	beperkt / defensief
Onvoldoende middelen voor bouwplannen (incl. grondposities)	We kunnen de begoogde duurzaamheidsambities niet realiseren	Interne cultuur	Onvoldoende middelen op lange termijn - financieel keuzekader	Onjuiste data
Onvoldoende geschikte woningen beschikbaar voor doelgroep door veranderde bewonersbehoeften		Geschiktheid medewerkers		Cyberberrisico
Toename krapte woningvoorraad door toename maatschappelijke opgaven en kwetsbare groepen	We zijn onvoldoende voorbereid op een toename van klimaatgerelateerde incidenten met als gevolg extra uitgaven voor duurzaamheid	Kennisverlies	Waardebepaling vastgoed	Wendbaarheid ICT
We zijn onvoldoende voorbereid op een toename van klimaatgerelateerde incidenten met negatieve impact op de vastgoedportefeuille		Interne capaciteit		

Strategische risico's

In 2023 heeft het management de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht en beoordeeld als onderdeel van onze ondernemingsstrategie. In tabel 37 zijn de belangrijkste risico's bij de ondernemingsstrategie kort toegelicht en is aangegeven wat onze risicobereidheid is ten aanzien van deze risico's. Op basis van deze uitkomsten worden in 2024 de bestaande beheersmaatregelen opnieuw beoordeeld.

Beheersing

Strategische risico's verbinden we met onze strategische doelstellingen, we meten de realisatie van onze KPI's, sturen hierop middels mijlpalen en formuleren bijhorende beheersmaatregelen. We leggen deze vast in onze risicoregisters en analyseren de toereikendheid van de beheersmaatregelen, waarbij we onze risicobereidheid laten meewegen.

Periodiek vinden strategiedialogen plaats binnen het directieteam onder leiding van het monitoringsteam waar de voortgang op de strategie wordt besproken en er nadrukkelijke aandacht is voor de fundamentele mens, systemen en processen.

Doel van een risico-register is het duiden en vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces inclusief de bestaande interne beheersingsmaatregelen (of de nog te implementeren beheersmaatregelen).

Beleid en processen kunnen zo sneller geactualiseerd worden hetgeen helpt in het bereiken van de doelen. Tevens wordt dit blijvend besproken binnen de diverse bedrijfsonderdelen met borging vanuit afdeling Risk & Control.

Operationele risico's

Voor de sturende, primaire en ondersteunende processen is een risicoregister opgesteld. Doel van een dergelijk risicoregister is het duiden en vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces inclusief de bestaande interne beheersingsmaatregelen (of de nog te implementeren beheersmaatregelen).

De Interne Audit Dienst (IAD) toetst tijdens de audits of gedefinieerde beheersmaatregelen ('opzet') ook daadwerkelijk bestaan en effectief werken en of geplande (verbeter)acties adequaat worden opgepakt.

Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. In 2022 is een audit uitgevoerd op de frauderisicobeheersing.

Op basis van de uitkomsten is de frauderisicoanalyse binnen het MT besproken en geactualiseerd. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. In 2023 zijn er diverse regelingen/procedures geactualiseerd en is er blijvende aandacht voor awareness door het lijnmanagement richting personeel en het toepassen van modules als Arda.

De belangrijkste frauderisico's zijn:

- corruptie/fraude bij inkoop van goederen en diensten
- cybercrime/diefstal van (persoons)gegevens
- corruptie/fraude bij vastgoedtransacties
- onrechtmatige betalingen/valse facturen
- manipuleren van woningtoewijzing
- oneigenlijke onderverhuur

Compliance risico's

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' d.m.v. wetgevingseigenaren, beheersmaatregelen en kennissessies onderkent Woonstad Rotterdam ook nadrukkelijk het belang van 'soft controls', zoals voorbeeldgedrag en 'tone at the top'. Periodiek vindt een dilemmatraining plaats. Veelal blijkt in de praktijk dat er voor een integriteitsdilemma niet altijd één juiste reactie bestaat, maar dat vaak sprake is van een 'grijs gebied'. Door het gesprek hierover met elkaar te (blijven) stimuleren, wordt het algemene integriteitsklimaat in positieve zin beïnvloed.

Risico's financiële positie

De belangrijkste risico's met betrekking tot de financiële positie hebben betrekking op het (op lange termijn) blijven voldoen aan de financiële ratio's van de Aw/WSW. Woonstad Rotterdam loopt het risico verkeerde besluiten te nemen op basis van onvoldoende doorgerekende plannen, waardoor op termijn niet meer aan de financiële ratio's wordt voldaan. Een ongewenst gevolg hiervan is dat Woonstad Rotterdam onder verscherpt toezicht komt te staan, (nieuwbouw) plannen in de toekomst niet meer kan uitvoeren en de continuïteit en de kwaliteit van de bedrijfsvoering niet kan waarborgen.



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Om deze risico's te mitigeren, worden plannen – waaronder de gehele voorgenomen portefeuille-ontwikkeling – meerjarig financieel doorgerekend en worden regelmatig scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen. In ons eerdergenoemde Treasury & Beleggingenstatuut leggen we de kaders vast van ons beleid op het gebied van krediet, rente, liquiditeit en kasstromen. De Treasury commissie, geadviseerd door de Financieel Adviseur Treasury, verzorgt het intern toezicht op naleving van het beleid. Het externe toezicht van de Aw/WSW zijn in belangrijke mate gericht op deze risico's.

Business Continuity Management

Business Continuity Management (BCM) is de organisatie inrichten op breed beleid, procedures en instructies voor de momenten dat het niet meer 'business as usual' is, als kritieke bedrijfsprocessen en -infrastructuur ernstig ontregeld (dreigen te) raken. Voorbeelden hiervan zijn een datalek/hack, cyberaanval, ransomware, corona, brand/ontploffing.

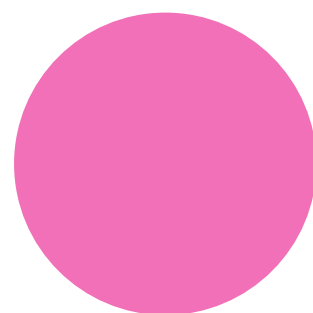
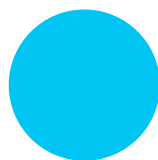
Woonstad Rotterdam neemt BCM expliciet op als onderdeel van het Corporate Governance programma en werkt aan een expliciet BCM-beleid en crisismanagementstructuur. Voor calamiteiten bij huurders bestaat er al een calamiteiten-/piketdienst. Dit geldt ook ten aanzien van de eigen panden (Facilitaire Zaken), bijvoorbeeld alarmopvolging.

Woonstad Rotterdam werkt vanuit het BCM aan een bedrijfscontinuïteitsplan (BCP) om de impact van een grote verstoring of crisis te minimaliseren, o.a. door een crisismanagementstructuur. BCM-beleid, organisatiebrede business impact analyses en een daarbij behorende gebalanceerde set aan beheersmaatregelen worden hiervan onderdeel.

3e lijn (interne audit dienst)

De Interne Audit Dienst (IAD) vervult binnen Woonstad Rotterdam de rol van de derde lijn in het 'Three Lines Model'. De IAD draagt met onderzoeken en advieswerkzaamheden bij aan het bewaken en versterken van de waarde van de organisatie (value protection & value enhancement) door het leveren van risico-gebaseerde en objectieve (aanvullende) zekerheid, advies en inzicht over de mate en wijze van beheersen van risico's. Het doel, de taken en verantwoordelijkheden van de IAD zijn vastgelegd in het Audit Charter. Daarin is ook vastgelegd dat de IAD de wettelijke onafhankelijke controlfunctie vervult, zoals bedoeld in artikel 105 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

In 2023 heeft de IAD de stap gemaakt van voornamelijk procesgerichte onderzoeken naar meer themagerichte en vraaggestuurde onderzoeken en advieswerkzaamheden om zodoende optimale toegevoegde waarde te kunnen leveren aan een organisatie in beweging. De onderzoeksthema's en adviesvragen komen tot stand vanuit zowel de eigen risicoanalyse van interne en externe ontwikkelingen als ook vanuit input en vragen vanuit de Raad van Bestuur, de Raad van Commissarissen en directieteam (DT) en sluiten zo goed mogelijk aan bij de actualiteit.



Verslag Raad van Commissarissen.

Voorwoord van de voorzitter

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een turbulent jaar. Het politieke en economische klimaat was in 2023 instabiel en onvoorspelbaar. De val van het kabinet, de verkiezingsuitslag en de moeizame formatie veroorzaakten onzekerheid over de voortgang van de wetgeving die minister De Jonge in voorbereiding had. Tempo is noodzakelijk, zodat de aanpak van de grote maatschappelijke opgaven als de woningnood, de klimaat- en energietransitie, leefbaarheid in buurten en wijken en de bestaanszekerheid van grote groepen mensen niet verder onder druk komt te staan.

In Rotterdam, het werkgebied van Woonstad Rotterdam, bereidde de gemeente een nieuwe Woonvisie voor, samen met woningcorporaties en andere partijen. De omvang van de sociale woningvoorraad blijft een punt van discussie. Woonstad Rotterdam en andere corporaties lieten hun kritische geluid op diverse manieren horen, maar het lijkt erop dat de gemeente in de nieuwe Woonvisie de sociale voorraad te hoog blijft inschatten. Terwijl de cijfers duidelijk aantonen dat er dringend meer betaalbare woningen nodig zijn in de stad.

Eind 2023 tekenden de corporaties en de gemeente de nieuwe prestatieafspraken voor 2024 en 2025. Tegelijkertijd confronteerde de gemeente de corporaties met een – eerder aangekondigde – verhoging van de sociale grondprijs met 150%. Door deze grondprijsverhoging raken de nieuwbouwambities van de gemeente en corporaties verder uit het zicht en daar zijn de vele Rotterdammers die op een huis zitten te wachten de dupe van. Met instemming heeft de RvC gezien hoe bestuurders van Rotterdamse corporaties zich – helaas tevergeefs – hiertegen hebben uitgesproken.

2023 was het tweede uitvoeringsjaar van de ondernemingsstrategie 'Fijn leven in Rotterdam'. De RvC spreekt periodiek met het bestuur over de realisatie van de drie gewaagde doelen uit de strategie. Voor de eerste twee gewaagde doelen, een betrouwbare en betrokken huisbaas en fijn leven in buurten, zijn zichtbare stappen gezet en ook de gewenste organisatie- en cultuurverandering is goed op gang gekomen. Het realiseren van het derde doel, het toevoegen van 5.000 betaalbare woningen met vermindering van de CO₂-uitstoot, komt steeds meer onder druk te staan, maar er was in 2023 geen reden om de strategische koers tussentijds te wijzigen.

Een uitzending van Nieuwsuur, over vastgoedbezit en -verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, veroorzaakte enige ophef in de corporatiesector. De RvC heeft hierover uitgebreid gesproken, zowel onderling als met het bestuur. Uit een inventarisatie bleek dat er bij Woonstad Rotterdam op dit vlak geen onverenigbaarheden spelen.

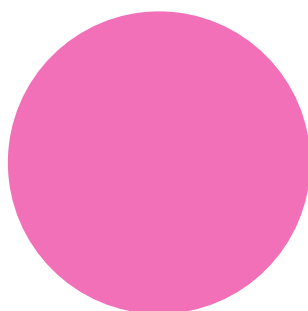
Heftig zijn de vele explosies in de stad Rotterdam, die ook woningen van Woonstad Rotterdam treffen. Dit zijn enorm ingrijpende incidenten voor bewoners, omwonenden en medewerkers, die hun weerslag hebben op het veiligheidsgevoel in de buurt en thuis. Dit is onacceptabel in een stad waar we druk bezig zijn om onze buurten veilig en leefbaar te houden.

Een terugkerend thema in de vergaderingen van de RvC is de financiële continuïteit van Woonstad. Tijdens het werkbezoek van de Autoriteit woningcorporaties in de zomer is ook hierover uitgebreid gesproken. Hoewel de Aw en WSW hebben vastgesteld dat Woonstad Rotterdam ook in 2023 een gezonde financiële positie had, is het duidelijk dat er in de nabije toekomst scherper aan de wind zal moeten worden gezeild, om de gewaagde doelen uit de ondernemingsstrategie te kunnen waarmaken. De RvC zal de organisatie in de komende jaren kritisch blijven bevragen over de mogelijke keuzes en afwegingen.

Op 1 december liep de eerste termijn af van Mohamed el Achkar, lid van de Raad van Bestuur. In de afgelopen vier jaar heeft hij een persoonlijke, verbindende en op samenwerking gerichte leiderschapsstijl laten zien. Ook waarderen we zijn grote maatschappelijke betrokkenheid zeer, die onder meer zichtbaar wordt in de manier waarop hij naar pers en politiek opkomt voor de belangen van de bewoners van Woonstad. Met veel genoegen heeft de RvC Mohamed daarom opnieuw benoemd voor een termijn van vier jaar.

Chris Fonteijn, voorzitter Raad van Commissarissen

“Het lijkt erop dat de gemeente in de nieuwe Woonvisie de sociale voorraad te hoog blijft inschatten. Terwijl de cijfers duidelijk aantonen dat er dringend meer betaalbare woningen nodig zijn in de stad.”



Over besturen en toezicht houden

Toeziethouder, werkgever en adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur (RvB) en de algemene gang van zaken binnen Woonstad Rotterdam. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd en is klankbord voor het bestuur. Als werkgever is de raad verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die Woonstad Rotterdam elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie en governancecode

De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze in het Reglement Raad van Commissarissen. De Auditcommissie en de Remuneratiecommissie adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen.

De raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties. De RvB en de RvC hebben diverse aspecten met betrekking tot besturen en toezicht uitgewerkt in een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Hierin worden onder meer de uitgangspunten omschreven van goed bestuur en goed toezicht en hoe de onderlinge rolverdeling is. De visie is gepubliceerd op de website.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de raad besluiten genomen over onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten.

Dat betrof in dit verslagjaar de Jaarstukken 2022 (jaarverslag en jaarrekening); het Jaarplan 2024; de Meerjarenbegroting (MJB) en de begroting 2024; geactualiseerde versies van het Verbindingsstatuut en het Investeringsstatuut; het jaarplan van de Interne Audit Dienst (IAD) en het geactualiseerde Audit Charter.

Ook zijn besluiten genomen over de herbenoeming van Mohamed el Achkar als lid Raad van Bestuur; het bod aan de gemeente en de uiteindelijke prestatieafspraken; de bezoldiging van de Raad van Commissarissen; de gewijzigde taakverdeling van het bestuur; het proces van herbenoeming en werving en selectie van commissarissen in 2024 en de aandelenoverdracht van Woonstad Vastgoed BV.

Met het jaarlijks vaststellen van de Meerjarenbegroting (MJB) keurt de RvC ook de daarin opgenomen (des) investeringsvoorstellen goed. Conform het investeringsstatuut geeft de RvC op die manier mandaat aan de RvB om besluiten te nemen over vastgoedinvesteringen passend binnen de goedgekeurde begroting. Door verschillende oorzaken kunnen de in het investeringsstatuut genoemde drempelbedragen worden overschreden waardoor (in sommige gevallen opnieuw) goedkeuring van de RvC nodig is. Net als in 2022 gebeurde dat in 2023 vaak als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten, veroorzaakt door hogere materiaalprijzen en krapte op de aanbestedingsmarkt.

Voorts besprak de RvC in de vergaderingen onder meer de kwartaalrapportages en marktupdates, een overzicht van de belangrijkste financiële ontwikkelingen, het accountantsverslag (in aanwezigheid van de accountant), het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie (GAC), verslagen van de IAD, de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW), de Aedes Benchmark en de voortgang aanbevelingen visitatiecommissie.

Ook is tijdens de vergaderingen stil gestaan bij onder meer de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, de stand van zaken rondom flexwoningen, contacten met relevante stakeholders, de handreiking van de VTW en Aedes over het opnieuw beoordelen van vastgoedbezit, de herziene klokkenluidersregeling en een uitspraak van de Commissie Governancecode.

Verslag vanuit de werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur

Woonstad Rotterdam heeft een tweehoofdig bestuur. Miriam Hoekstra-van der Deen is voorzitter sinds 1 november 2021 en Mohamed el Achkar is lid van de Raad van Bestuur sinds 1 december 2019. Beide bestuurders hebben een benoemingsperiode voor bepaalde tijd van twee keer vier jaar.

Op 1 december liep de eerste termijn af van Mohamed el Achkar als lid van de Raad van Bestuur. De RvC besloot unaniem hem te herbenoemen voor een tweede termijn van vier jaar, met een positief advies van de Ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Aw.

De Raad van Commissarissen heeft in mei 2023 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2022.

Beloning bestuurders

De bezoldiging van leden van de Raad van Bestuur gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging is het aantal woningen en de omvang van de gemeente waarin een woningcorporatie actief is. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2023 een maximale bezoldiging van € 223.000,-. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren bestuurders

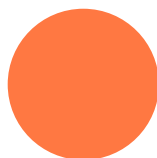
De Remuneratiecommissie heeft in april 2023 gesproken met de RvB over het functioneren, één-op-één en gezamenlijk. In oktober was een tweede overleg tussen het bestuur en de Remuneratiecommissie.

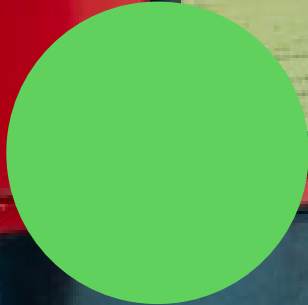
Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de bestuursleden geen onverenigbare (neven)functies bekleden en dat 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.

In 2023 is Miriam Hoekstra-van der Deen benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van ProRail. De RvC heeft vastgesteld dat de werkterreinen van ProRail en Woonstad Rotterdam elkaar niet raken en dat dit commissariaat goed te combineren is met de werkzaamheden als voorzitter van het bestuur van Woonstad Rotterdam.

Naar aanleiding van een uitzending van Nieuwsuur over vastgoedbezit en -verhuur bij commissarissen en bestuurders van woningcorporaties, heeft de voorzitter van de RvC een inventarisatie gedaan bij het bestuur. De bestuursvoorzitter bezit geen vastgoed dat wordt verhuurd. Het vastgoedbezit van het bestuurslid is besproken en vastgelegd, zowel bij zijn benoeming in 2019 als in verband met zijn herbenoeming in 2023. Hij is mede-eigenaar van één pand in familiebezit dat buiten het werkgebied staat van Woonstad. De RvC is van oordeel dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of de schijn daarvan, en ziet daarom geen aanleiding voor het treffen van maatregelen. Dit is ook zo gemeld aan de Aw, die een positieve zienswijze heeft afgegeven op de herbenoeming.





Verslag vanuit de klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen vult haar rol als klankbord voor het bestuur langs een aantal lijnen in.

Allereerst door tijdens reguliere vergaderingen de tijd te nemen om met het bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's. In 2023 waren dat de thema's:

- Wonen en Zorg (themamiddag) met Jeroen Frissen (Circusvis) en Jaap Janse (directeur Maatschappelijke Zorg en Jeugdhulp, gemeente Rotterdam) en een bezoek aan een Thuisplusflat
- Buurten
- Investeringsprojecten en de Meerjaren Investeringsbegroting
- Impact van (voorgenomen) nieuwe wetgeving op bestuur en toezicht (Eelkje van der Kuilen, AKD)
- Werkbezoek aan De Alliantie in Hilversum, waar met bestuur en RvC van De Alliantie diverse dilemma's zijn besproken
- Meerjarenbegroting (MJB) 2024-2028

De tweede lijn betreft het overleg met de Auditcommissie. Agenda en karakter van het overleg bieden de commissarissen ruim gelegenheid om een klankbord voor bestuurder en management te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissie. In 2023 is in de Auditcommissie bijzondere aandacht uitgegaan naar risicomanagement, de Privacy Officer, digitalisering en cybersecurity en de Meerjarenbegroting (MJB).

Ten slotte is er het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de bestuursvoorzitter en dat tussen de voorzitter van de Auditcommissie en het bestuurslid.

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

Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond in geheel 2023 uit dezelfde zes leden.



drs. M.A. (Maarten) van de Donk (1970)

1e zittingsperiode: tot 24 aug. 2024

- senior adviseur en trainer bij Radar Advies, een adviesbureau in sociale vraagstukken te Amsterdam. Hij adviseert met name gemeenten, landelijke overheid en de Europese Commissie op het gebied van radicalisering, polarisatie, jeugdproblematiek en discriminatie
- voorheen dagelijks bestuurder van de deelgemeente Noord en zeven jaar gemeenteraadslid in de gemeente Rotterdam
- eerdere nevenfuncties omvatten onder andere het voorzitterschap van het Programmabeleid Bepalend Orgaan van RTV Rijnmond en jurylid van de Rotterdamse Vrijwilligersprijs
- Voorzitter Programmaraad VTW Academie

Maarten van de Donk is benoemd op voordracht van de Klantenraad van Woonstad Rotterdam en de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS).



M. (Mahmoud) Ebeid MSc (1985)

1e zittingsperiode: tot 9 dec. 2024

In verband met het gewenste roulatieschema is deze benoeming voor in principe één termijn.

- zelfstandig strategisch adviseur, ondersteunt met name grote ondernemingen met strategieontwikkeling en met fusies en overnames
- voorheen manager bij OC&C Strategy Consultants en senior manager bij EY-Parthenon
- bestuurslid bij Vereniging Ettaouhid in Rotterdam

Mahmoud Ebeid is benoemd op voordracht van de Klantenraad van Woonstad Rotterdam en de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS).



mr. C.A. (Chris) Fonteijn (1955)

1e zittingsperiode: tot 1 jan. 2025

- partner bij het internationale strategisch adviesbureau Flint-Global
- kwartiermaker Toekomst Accountancy in opdracht van de minister van Financiën (tot 1 nov. 2023)
- lid van de Raad van Advies van het Instituut Bestuurskunde aan de Rijksuniversiteit Leiden
- voorzitter beoordelingscommissie Vernieuwing van Toezicht NWO

Chris Fonteijn is voorzitter van de Raad van Commissarissen en tevens lid van de Renumeratiecommissie.



drs. V.O. (Vera) Luijendijk
(1974)

1e zittingsperiode: tot 1 jan. 2027

- directeur-eigenaar WaardeV.O.L. advies, bestuur en toezicht voor de (semi)-publieke sector
- lid van de RvC Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord NV (benoemd per 1 jan. 2024; onboarding van 1 sept. t/m 31 dec. 2023)
- lid van de RvC van Cyclus NV
- lid van de RvT en voorzitter van de Auditcommissie Stichting Orion
- lid van de RvC Haven Moerdijk NV
- lid RvT Nationaal Warmtefonds
- lid Investeringscommissie Anton Jurgens Fonds
- Examinator Hogeschool Rotterdam, afstudeerrichting Finance & Control
- Voorzitter (interim) van de RvT van Theater Utrecht (tot 1 sept. 2023)
- voorheen interim directeur-bestuurder van Woningstichting Nijkerk en bestuurder van woningstichting Eigen Haard, algemeen directeur gemeentelijk vastgoedbedrijf, financieel directeur in de gemeentelijke gebiedsontwikkeling, fonds-beheerder van een duurzaamheidsfonds en treasurer bij de gemeente Amsterdam

Vera Luijendijk is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad en tevens voorzitter van de Remuneratiecommissie.



mr. ir. W. B. (Wendy) Verschoor
(1974)

1e zittingsperiode: tot 1 jan. 2025

In verband met het gewenste roulatieschema is deze benoeming voor in principe één termijn.

- directeur/eigenaar van Videres, Strategy & Management Consultancy voor de gebouwde omgeving
- eigenaar en adviseur van Gifted & More, praktijk op het gebied van hoogbegaafdheid
- lid van de RvC van Bouwinvest, tevens lid van het Audit, Risk & Compliance Committee
- voorzitter van de RvT stichting Ascert
- lid van de Raad van Advies van Borghese Real Estate/Pleijsier Bouw
- voorzitter van de Raad van Advies van het Anders Invest Huurwoningenfonds

Wendy Verschoor is tevens lid van de Auditcommissie.



drs. H.H.H. (Huub) Wieleman RA
(1955)

2e zittingsperiode: tot 17 okt. 2026

- lid van de RvT van zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam
- lid van de RvT van scholengemeenschap LMC Rotterdam, met 23 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs
- betrokken bij de VSN vastgoedfondsen in Driebergen
- voorheen lid van de RvB van ziekenhuis Franciscus Gasthuis & Vlietland (tot okt. 2022)
- voorheen lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep
- voorheen partner bij Deloitte;
- lid van de RvC en voorzitter Auditcommissie van medische kindzorginstelling CityKids

Huub Wieleman is vicevoorzitter van de RvC en tevens voorzitter van de Auditcommissie.

Tabel 38 – Aandachtsgebieden

	Fontejn	Van de Donk	Wieleman	Verschoor	Ebeid	Luijendijk
1 Governance en openbaar bestuur	++	++	+			+
2 Volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling	+	++				++
3 Ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van vastgoed		+	++	++	+	
4 Financiën, bedrijfseconomie, treasury	+		++	++	+	+
5 Juridische zaken, risk management, compliance	++		+	+		+
6 Organisatieontwikkeling, HRM en ICT	+	+		+	++	++

++ eerste aandachtsgebied, selectie criterium bij het zoeken naar een opvolger

+ tweede aandachtsgebied, geen selectie criterium bij het zoeken naar een opvolger

Tabel 39 – Taakverdeling

	Fontejn	Van de Donk	Wieleman	Verschoor	Ebeid	Luijendijk
Raad van Commissarissen	voorzitter		vicevoorzitter			
Remuneratiecommissie	lid					voorzitter
Auditcommissie			voorzitter	lid		
Ondernemingsraad						contact
Huurders		contact			contact	

De bovenstaande overzichten geven de situatie ultimo 2023 weer.

Commissies van de raad

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid, het functioneren en de rapportages van de externe accountant. De AC bestaat uit Huub Wieleman (voorzitter) en Wendy Verschoor. In 2023 waren er vijf reguliere vergaderingen.

De AC heeft in 2023 onder andere gesproken over de jaarrekening en bijbehorende rapportage, over het controleplan en de interim-rapportage van PwC, over de driemaandelijkse bestuursrapportages en de treasuryrapportages, en over de (meerjaren) begroting. In mei 2023 sprak de AC zonder het bestuur met de accountant PwC.

Verder is onder meer gesproken over het jaarplan en verslag van de Interne Audit Dienst (IAD) en de IAD-toets besluiten met verstrekkende gevolgen, de Aedes Benchmark 2022, het geactualiseerde Investeringsstatuut, de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW), privacy, risicomanagement, integriteit en digitalisering en cybersecurity.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (Remco) adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB. De Remuneratiecommissie bestaat uit Vera Luijendijk (voorzitter) en Chris Fontejn. In 2023 sprak de Remuneratiecommissie met de bestuursleden over het functioneren, met de externe begeleider van de zelfevaluatie en twee keer informeel met de Ondernemingsraad (OR).

Tabel 40 – PE-punten

	2023	2022	2021
Fontejn (01-01-21)	14	13	9
Van de Donk (24-08-20)	4	10	9
Wieleman (17-10-2022)	31	14	13
Verschoor (01-01-21)	8	9	10
Ebeid (09-12-20)	13	7	8
Luijendijk (01-01-23)	12		

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 belangenverstrengeling. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

In december is Huub Wieleman benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van de medische kindzorg instelling CityKids. Omdat het werkgebied van CityKids onder andere de gemeente Rotterdam is en CityKids ook een pand huurt van Woonstad Rotterdam, is de RvC van Woonstad Rotterdam akkoord gegaan met het aanvaarden door Huub Wieleman van dit commissariaat, op de nadrukkelijke voorwaarde dat hij zich aan beide zijden (Woonstad Rotterdam en CityKids) onthoudt van beraadslagingen over (huur)casussen tussen beide partijen, om zo (de schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen. Met deze schriftelijk vastgelegde afspraak ziet de RvC geen risico op tegenstrijdig belang.

Naar aanleiding van een uitzending van Nieuwsuur over vastgoedbezit en -verhuur bij commissarissen en bestuurders van woningcorporaties, heeft de voorzitter een inventarisatie gedaan bij de RvC-leden. Geen van de leden van de RvC (inclusief de voorzitter) bezit vastgoed dat wordt verhuurd. De RvC heeft kennis genomen van de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van Aedes en de VTW.

Zelfevaluatie

In 2023 is de verplichte zelfevaluatie voorbereid. Alle leden van de RvC vulden een online vragenlijst in. Het functioneren van de RvC als team was een belangrijk thema, mede met het oog op de vacatures die ontstaan in 2024 (twee herbenoemingen en twee vertrekkende commissarissen). De resultaten zijn met externe begeleiding in februari 2024 besproken in een plenaire bijeenkomst.

Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht. De VTW schrijft ten minste vijf PE-punten per jaar voor. Alle leden voldoen, rekening houdend met het moment van aantreden, aan de VTW-norm.

**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
belangen-
verstrengeling.**

Bezoldiging

De RvC heeft zijn bezoldiging voor 2023 vastgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De WNT beschrijft de maatschappelijk aanvaardbare bezoldigingsmaxima. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2023 een maximale bezoldiging voor bestuurders van € 223.000,-.

De maximale bezoldiging voor commissarissen is hiervan afgeleid:

- 10% voor een lid (€ 22.300,-)
- 15% voor de voorzitter (€ 33.450,-)

Met deze keuze wijkt de RvC af van de adviesregeling van de VTW, die de maximale bezoldiging voor commissarissen stelt op 80% van deze WNT-maxima. Corporaties zijn in de WNT ingedeeld in bezoldigingsklassen op basis van omvang (aantal verhuureenheden) en complexiteit van het werkgebied (inwoneraantal van de grootste gemeente waarin de corporatie werkzaam is). Naarmate omvang en complexiteit toenemen, staat de WNT een hogere vergoeding toe.

Woonstad Rotterdam is één van de zwaarste corporaties van ons land en valt door haar omvang (meer dan 25.001 verhuureenheden) en het grootstedelijke werkgebied gemeente Rotterdam (meer dan 375.000 inwoners) in de hoogste bezoldigingsklasse.

Hierdoor zijn de tijdsbesteding en verantwoordelijkheid van commissarissen van Woonstad Rotterdam bovengemiddeld. De RvC acht daarom een vergoeding die aansluit bij het wettelijk kader (100% van het WNT-maximum voor commissarissen) passender. Het advies van de VTW (80% van het WNT-maximum voor commissarissen) is namelijk gebaseerd op de gemiddelde werkbelasting voor commissarissen bij woningcorporaties, van heel klein tot heel groot.

Een passende beloning is voorts noodzakelijk om, zeker in de huidige arbeidsmarkt, geschikte en professionele commissarissen te kunnen aantrekken en behouden.

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen

In 2023 kwam de raad zeven keer bijeen, vijf keer in een reguliere vergadering, eenmaal tijdens een themamiddag en eenmaal voor de zelfevaluatie. De RvC vergadert in aanwezigheid van het bestuur. In oktober 2023 ging de raad op werkbezoek bij De Alliantie in Hilversum, waar met bestuur en RvC van De Alliantie over diverse actuele onderwerpen is gesproken. Ook werd een kort projectbezoek afgelegd.

Overleg Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen

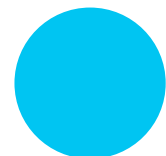
Een delegatie van de RvC heeft in 2023 tweemaal formeel overlegd met de Klantenraad van Woonstad Rotterdam en tweemaal met de huurders van Stadswonen Rotterdam, vertegenwoordigd door SHS.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft in 2023 twee keer gesproken met de Ondernemingsraad.

Dialogoog met stakeholders

Contacten met de maatschappelijke omgeving van Woonstad Rotterdam vinden veelal plaats tussen individuele leden van de raad en stakeholders, buiten het vergadercircuit om in de persoonlijke netwerken. In juni sloot de voorzitter van de RvC aan bij het werkbezoek van de Aw aan de wijk Pendrecht.



Verslag Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam.

2023 was een bewogen jaar voor de organisatie en de collega's. Als Woonstad Rotterdam hadden en hebben we een grote maatschappelijke opgave. Intern was er een organisatieverandering en een Verandertraject.

Nieuwe ondernemingsraad, nieuwe organisatiestructuur

In januari 2023 startte de nieuwe OR. Vijf leden van de OR 2020-2022 hadden zich herkiesbaar gesteld, en met vier nieuwe leden was de raad compleet. Een mooie combinatie van ervaring en nieuw elan, en een goede representatie van ons personeelsbestand.

Woonstad Rotterdam ging van een domein- naar een kwartierorganisatie om beter invulling te kunnen geven aan het motto: 'de klant centraal'.

De OR heeft daarom zes adviesaanvragen behandeld over wijzigingen van afdelingen en aansturing. Daarin was een goede samenwerking met verantwoordelijk directeuren en de leden van het veranderteam, voorafgaand aan het overleg met het bestuur.

Naast deze organisatiethema's heeft een OR een belangrijke rol in het vaststellen van arbeidsvoorwaarden. Wat ons betreft was het een goed jaar: er zijn interne vertrouwenspersonen aangesteld, en de secundaire arbeidsvoorwaarden voor flex-medewerkers van de afdelingen Klantencontacten zijn verbeterd.

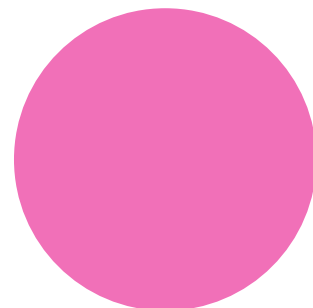
Daarnaast is ruimhartig invulling gegeven aan de cao-bepaling dat medewerkers (vrije) feestdagen kunnen ruilen tegen een voor hen belangrijke dag.

Klant en medewerker centraal

De betrokkenheid bij de klanten en collega's is wat de OR betreft kenmerkend voor Woonstad-medewerkers. We kregen signalen van verhoogde werkdruk vanwege lastig te vervullen vacatures en maatschappelijk ontwikkelingen. De in dit jaarverslag al genoemde explosies, maar ook een toename van verward gedrag en overlast zorgen voor extra druk bij medewerkers.

In het overleg met het bestuur kwamen zaken als ziekteverzuim, verzuimpreventie en agressie-incidenten daarom regelmatig aan de orde.

Het besef dat we onze organisatiedoelen alleen kunnen bereiken met optimaal gefaciliteerde medewerkers, wordt breed gedragen.



Verslag van de Klantenraad.

Het adviesorgaan vanuit de klanten van Woonstad Rotterdam is de Klantenraad (KR). De leden van Klantenraad zijn vrijwilligers, die zich naast hun baan en/of dagelijkse bezigheden inzetten voor de klanten (huurders en eigenaren) van Woonstad. Ze huren hiertoe organisatorische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning in. De samenwerking tussen Klantenraad en Woonstad Rotterdam is geborgd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021, die jaarlijks na een evaluatie, wordt verlengd.

De Klantenraad heeft 13 leden en is divers samengesteld. De leden zijn afkomstig uit verschillende delen van de stad. Maandelijks vergadert de hele Klantenraad. Op andere dagen van de maand worden met verschillende leden van de Klantenraad, soms in werkgroepen, soms ad hoc, onderwerpen met Woonstad Rotterdam besproken. Daarnaast is de KR ook partij in overleggen met gemeente, bijvoorbeeld over de prestatieafspraken met als resultaat dat deze eind december mede door de Klantenraad zijn ondertekend. Ook neemt de Klantenraad deel aan de overleggen over het Stedelijke Sociaal Statuut en stemt de Klantenraad af met huurdersorganisaties van andere corporaties in Rotterdam.

Via vrienden van de Klantenraad, klantenbijeenkomsten, KR-nieuwsbrieven en website houdt de KR contact met de achterban. De Klantenraad heeft in januari een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd, enerzijds voor de gezelligheid en anderzijds konden aanwezige klanten ook input geven op het jaarplan voor 2023 van de Klantenraad. De Klantenraad heeft ook in 2023 weer de jaarlijkse Klantenbijeenkomst georganiseerd. De Klantenraad haalt dan op wat leeft onder de klanten van Woonstad Rotterdam. Ditmaal via twee fysieke bijeenkomsten: een in Noord (14 juni) en een op Zuid (29 juni). Bij beide bijeenkomsten was het Klantcontact Centrum van Woonstad Rotterdam fysiek aanwezig om vragen van de bezoekers te beantwoorden. Dit bleek een succes.

Op 18 november is de Klantenraad met een bus vol huurders van Woonstad Rotterdam naar de Landelijke Huurdersdag in Ede geweest. Ook dit was een succes.

De KR-nieuwsbrieven en verslagen van onder meer de klantenbijeenkomsten zijn terug te vinden op de website van de Klantenraad.

Thema's van regelmatig overleg

In het afgelopen jaar heeft regelmatig overleg plaats gevonden met de werkgroep huurbeleid en rondom de prestatieafspraken. Zo heeft de KR op 13 september een uitgebreide presentatie gehad over de situatie van Nederlandse woningcorporaties, en de situatie van Woonstad. Het ging daarbij onder anderen over de opgaven, de middelen (begroting 2024-2028), effecten van huurverlagingen en de projecten.

Met de werkgroep duurzaamheid is onder andere het beleid van Woonstad Rotterdam gedeeld over zonnepanelen, hittestress en van het gas af. Aan het eind van het jaar is de samenwerking geëvalueerd.

In de werkgroep dienstverlening is een breed scala aan onderwerpen besproken. Onder andere is het project 'Bouwplaats' door Woonstad Rotterdam aan de KR toegelicht en blijven de reparaties van kapotte portiekdeuren aandacht vragen. Goede samenwerking op dit onderwerp blijft een zoektocht voor Woonstad Rotterdam en de Klantenraad.

Adviezen

Nadat de KR eind 2022 aan RvB had aangegeven dat er wel weinig formele adviezen aan de KR werden voorgelegd heeft Woonstad Rotterdam beterschap beloofd. Dit heeft in 2023 geleid tot drie keer meer formele adviezen. In 2023 is de KR acht keer gevraagd om een advies uit te brengen. Dit ging over de volgende onderwerpen: huuraanpassing, de projecten Schuttersveld, Meidoornstraat, Violier-Rozemarijn, Talingstraat en Avenue Concordia, aan- en verkoopbeleid, klimaat adaptieve/vergroening van tuinen.

Drie keer heeft de KR een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam gegeven: over schimmel in de Nassauhaven, renovatie in bewoonde staat en zonnepanelen. De adviezen zijn te vinden op de website van de Klantenraad.

Second opinion energielabels

Omdat bewoners twijfelden aan de wijze waarop energielabels werden vastgesteld, heeft de Klantenraad een second opinion uitgevoerd. Samen met Woonstad Rotterdam zijn wel 'kleine' afwijkingen geconstateerd, maar deze bleken binnen de breedte van een label te zitten. De conclusie is dat alle woningen het juiste energielabel hebben, volgens de toen geldende opnamevoorschriften.

Overleggen Klantenraad en RvB en RvC

De Raad van Bestuur heeft met wederzijds goedvinden niet tweemaal, zoals afgesproken in de SOK, maar eenmaal formeel gesproken met de Klantenraad, over een groot aantal onderwerpen zoals: de voortgang ondernemingsstrategie, de MJB, Woonvisie en Sociaal Statuut, de oogst van de Klantenbijeenkomsten. Een afvaardiging van de RvC is tweemaal bij het maandelijkse overleg van de Klantenraad aangeschoven.

De Klantenraad heeft 13 leden en is divers samengesteld en afkomstig uit verschillende delen van de stad.



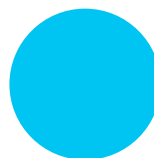
Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

De huurders van het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS).

SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders. SHS heeft in 2023 vier keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact. Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover is gesproken, zijn: betaalbaarheid (onder andere servicekosten en administratiekosten) en energiemaatregelen. Daarnaast is de SHS ook partij in overleggen met de gemeente Rotterdam. Zo is er in februari het gemeentelijke uitvoeringsplan studentenhuysvesting ondertekend en zijn de prestatieafspraken 2024-2025 in december medeondertekend. In 2023 is tweemaal gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC.

SHS begon in 2023 met twee bestuursleden. Gedurende het jaar heeft SHS afscheid genomen van één bestuurslid. In 2023 was een van de belangrijkste doelen om het aantal bestuursleden flink uit te breiden. Daarin is SHS geslaagd, want in 2023 zijn er vijf nieuwe bestuursleden toegetreden tot het bestuur van SHS. In 2023 is weer stilgestaan bij de onderlinge samenwerking, er is gezamenlijk gezocht om uitvoering te geven aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK) die in 2021 getekend is. Helaas blijkt de huidige SOK niet de gewenste samenwerking tot stand te brengen. We nemen samen de tijd om te zoeken naar een constructieve oplossing. Dit proces is eind 2023 gestart en loopt door in 2024.

Voor het dossier energiebelasting is in 2021 door SHS en Woonstad Rotterdam (Stadswonen Rotterdam) besloten om in goed onderling overleg het dossier voor te leggen aan de rechter. Dit juridische proces is begin 2022 gestart. Op 6 maart 2023 kwam de beschikking van de kantonrechter. De uitspraak was in het voordeel van SHS. Dit was aanleiding voor Stadswonen Rotterdam om in hoger beroep te gaan. De zitting van het hoger beroep vond in april 2024 plaats; de uitspraak volgde zes weken later.



Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen.

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, 23 mei 2024

Miriam Hoekstra-van der Deen
voorzitter Raad van Bestuur

Ir. M. el Achkar MCM
lid Raad van Bestuur

Voor goedkeuring, was getekend:
Raad van Commissarissen

mr. C.A. Fonteijn (voorzitter)

drs. M.A. van de Donk

drs. H.H.H. Wieleman RA

mr. ir. W.B. Verschoor

M. Ebeid MSc

drs. V.O. Luijendijk

Jaarrekening 2023

Geconsolideerde jaarrekening



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2023	31 december 2022
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.433.372	6.805.750
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	1.821.322	1.934.627
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.185.397	1.257.759
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1.4	75.058	104.901
		9.515.150	10.103.037
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	11.549	12.750
roerende zaken in exploitatie	2.2	5.840	5.991
		17.389	18.741
financiële vaste activa	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	63.566	71.502
overige vorderingen	3.3	29.938	24.924
		93.593	96.515
som der vaste activa		9.626.132	10.218.293
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.929	9.134
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.858	4.821
		15.787	13.955
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	5.512	4.691
overheid en gemeente	6.2	1.038	1.028
vorderingen op verbonden partijen	6.3	0	52
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	11.657	8.008
overige vorderingen	6.5	25	88
overlopende activa	6.6	3.445	34.088
		21.677	47.955
liquide middelen	7	47.012	54.636
som der vlottende activa		84.476	116.546
totaal activa		9.710.608	10.334.839

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	31 december 2023	31 december 2022
groepsvermogen	8	5.906.172	6.593.475
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	34.670	28.473
overige voorzieningen	9.2	1.298	1.501
		35.968	29.974
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	16.349	19.520
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.114.373	1.182.443
waarborgsommen	10.3	3.383	3.292
leningen kredietinstellingen	10.4	2.450.506	2.346.546
		3.584.611	3.551.801
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.352	4.514
schulden aan leveranciers	11.2	25.243	28.287
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	7.473	7.354
overige schulden	11.5	712	15
overlopende passiva	11.6	78.381	76.661
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	897
schulden aan kredietinstellingen	11.8	68.696	41.861
		183.856	159.589
totaal passiva		9.710.608	10.334.839

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

x € 1.000	ref	2023	2022
huuropbrengsten	12	368.039	360.952
opbrengsten servicecontracten	13.1	29.481	28.591
lasten servicecontracten	13.2	-29.398	-28.937
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-25.683	-21.459
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-134.127	-113.246
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-29.096	-45.592
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		179.216	180.309
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		87	13.633
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-386	-12.900
toegerekende organisatiekosten		110	94
toegerekende financieringskosten		0	-22
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-189	805
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		41.528	35.297
toegerekende organisatiekosten		-1.407	-1.270
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-36.848	-30.298
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.273	3.729
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-102.560	-57.062
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-682.155	-231.334
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	-1.841	4.371
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-195	-236
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-786.751	-284.261
opbrengsten overige activiteiten		4.908	3.331
kosten overige activiteiten		-8.531	-7.477
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.623	-4.146
overige organisatiekosten	21	-14.847	-12.575
leefbaarheid	22	-7.702	-5.926
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	2.743	2.628
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-43.353	-40.369
saldo financiële baten en lasten		-40.610	-37.741
resultaat voor belastingen		-671.233	-159.806
belastingen	24	-16.070	2.104
resultaat deelnemingen	25	0	0
resultaat na belastingen		-687.303	-157.702
geconsolideerd resultaat na belastingen		-687.303	-157.702

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023

volgens directe methode (x € 1.000)	2023	2022	
ontvangsten			
huren	374.408	362.689	
vergoedingen	28.916	28.419	
overige bedrijfsontvangsten	16.251	8.501	
ontvangen renteontvangsten	2.120	237	
saldo ingaande kasstromen		421.695	399.846
uitgaven			
betalingen aan werknemers	-43.484	-41.135	
onderhoudsuitgaven	-102.079	-97.429	
overige bedrijfsuitgaven	-101.334	-83.724	
rente-uitgaven	-47.071	-38.892	
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3.407	-1.177	
verhuurderheffing	0	-18.253	
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.845	-1.582	
vennootschapsbelasting	-14.109	-9.320	
saldo uitgaande kasstromen		-313.329	-291.512
kasstroom uit operationele activiteiten		108.366	108.334
MVA ingaande kasstroom			
verkoopontvangsten bestaande huur	39.687	34.202	
verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
verkoopontvangsten nieuwbouw	739	4.693	
(des)investeringsontvangsten overig	138	304	
tussentelling ingaande kasstroom MVA		40.564	39.199
MVA uitgaande kasstroom			
nieuwbouw huur	-90.269	-59.767	
verbeteruitgaven	-68.131	-72.767	
aankoop	-57.254	-75.311	
nieuwbouw verkoop	0	-554	
aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	-7.102	-13.840	
sloopuitgaven	-21.947	-18.421	
investeringen overig	-38.010	-353.256	
tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-282.712	-593.916
FVA ingaande kasstroom			
ontvangsten verbindingen	0	0	
ontvangsten overig	0	0	
tussentelling ingaande kasstroom FVA		0	0
kasstroom uit (des)investeringen		-242.148	-554.717
financieringsactiviteiten ingaand			
nieuwe geborgde leningen	130.000	350.000	
nieuwe ongeborgde leningen	60.000	50.000	
uitgaand			
aflossingen geborgde leningen	-60.066	-25.792	
aflossingen ongeborgde leningen	-3.775	-3.100	
kasstroom uit financieringsactiviteiten		126.159	371.108
mutatie geldmiddelen		-7.623	-75.275
wijzigingen kortgeldmutaties		0	0
liquide middelen per 1 januari		54.636	129.911
liquide middelen per 31 december		47.012	54.636

Zie voor de toelichting liquide middelen pagina 40

Algemene toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en-verliesrekening

Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam (KvK-nummer 24041502, hierna: Woonstad Rotterdam), statutair gevestigd aan de Rochussenstraat 21 te Rotterdam, is een stichting met de status van *toegelaten instelling volkshuisvesting*. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector binnen de gemeente Rotterdam. Woonstad Rotterdam is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Het doel van de stichting is zorgen voor goede en betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld in een volatiele wereld om ons heen. De toekomstige economische situatie is onzeker, de wereld staat niet stil en daar moeten we ons de komende jaren toe verhouden. Woonstad Rotterdam heeft voldoende financiële middelen en voldoende bijsturingsinstrumenten waardoor dit geen continuïteitsrisico's zal opleveren.

In 2023 zijn we geconfronteerd met verder olopende bouwkosten en inflatiecijfers die maar langzaam afnemen. De verwachting is dat de inkomsten minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling.

Groepsverhoudingen

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

x € 1.000	KvK nummer	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	eigen vermogen	resultaat
geconsolideerde maatschappijen					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	439	-33
Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.714	-145
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	476	225
niet-geconsolideerde maatschappijen					
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	24140008	Rotterdam	1,1%	19.004	511

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 2022 gepresenteerd.

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Woonstad Rotterdam samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin Woonstad Rotterdam direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen) worden niet betrokken in de consolidatie.

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

Verbonden partijen

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

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

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is er geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

Oordelen en schattingen

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

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.

Marktw waarde

De definitie van de marktw waarde is als volgt:

Marktw waarde 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 marktw waarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktw waarde 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.

Toelichting op het kasstroom overzicht

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiele vaste activa worden opgenomen indien het een uitgaande kasstroom betreft.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonstad Rotterdam verantwoordt haar activiteiten naar DAEB en niet-DAEB op basis van een administratieve scheiding. De gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB is opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstad Rotterdam zien toe op:

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Deze referenties verwijzen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). 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 2023 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woonstad Rotterdam richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Woonstad Rotterdam waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

Woonstad Rotterdam past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de posten ongerealiseerde waardeveranderingen over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt via de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waarop de reserve betrekking heeft. Er wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen.

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

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

Verwerking groot onderhoud

Woonstad verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonstad Rotterdam in deze situatie geheel of ten dele in staat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Bijzondere waardeverminderingen

Voor alle vaste activa beoordeelt Woonstad op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een actief of een groep van activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonstad de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op basis van onze beoordeling zijn er geen objectieve aanwijzingen dat een bijzondere waardevermindering van toepassing is voor de boekjaren 2022 / 2023.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop

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

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonstad Rotterdam zijn gedaan richting huurders, gemeente Rotterdam en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rond projectontwikkeling en herstructurering.

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 voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). Woonstad Rotterdam betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,0% (31 december 2022: 129,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt ultimo 2023 op 131,5% (eind 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonstad Rotterdam. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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. Woonstad Rotterdam onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Loopbaanontwikkeling*. Deze voorziening 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 de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met salaris, duur van het dienstverband, leeftijd en blijfkans van de medewerkers.
- *Jubilea*. Deze voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen, uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met salaris, duur van het dienstverband en leeftijd.
- *Personeel*. Dit betreft een verplichting tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die in verband met langdurige ziekte niet in staat zijn werkzaamheden te verrichten en voor vaststellingsovereenkomsten.
- *Overig*. Dit betreft een voorziening voor de nog af te dragen bedragen inzake erfpacht aan de gemeente met betrekking tot verkopen door Verkoop Aankoop Bedrijfspanen oude jaren.

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. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en is afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woningen die op basis van een interne taxatie wordt bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een af- of toename in de hoogte van de verplichting 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.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonstad ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

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

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonstad Rotterdam naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

Opbrengstverantwoording

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

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

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 regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. 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.

Lasten erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

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

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 nieuwbouwkoopprojecten 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).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

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, woningverbetering 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

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

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.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

Een en ander was tot en met 2022 vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO), die m.i.v. 1 januari 2023 is opgezegd door de belastingdienst. Vanaf het jaar 2023 valt Woonstad weer onder de regels van goedkoopmansgebruik. Ten aanzien van enkele onderwerpen, bijvoorbeeld de gemengde projectenregeling en de fiscale verwerking van kooptussenvormwoningen zijn er overgangsregelingen. De opzegging van de VSO leidt mogelijk tot onzekerheden ten aanzien van de (toekomstige) fiscale positie van woningcorporaties, die thans nog niet volledig kunnen worden ingeschat. Uit een eerste analyse blijkt dat de gevolgen van de opzegging van de VSO voor Woonstad naar verwachting relatief beperkt zijn.

De belasting over het resultaat wordt op basis van huidige geldende regelgeving berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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.

Indirecte kosten

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.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar *voorziening pensioenen*.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het financierings- en treasurybeleid van Woonstad Rotterdam is vastgelegd in het Beleggings- en Treasurystatuut. Woonstad Rotterdam onderkent de mogelijkheden van het -onder voorwaarden- inzetten van rentederivaten (beperkt tot rentederivaten). Woonstad Rotterdam geeft echter de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Het aantrekken en afstoten van financiële derivaten geschiedt uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Het gebruik van derivaten is slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De volgende financiële derivaten zijn ingevolge het Beleggings- en Treasurystatuut uitsluitend toegestaan:

- rentecaps of payer swaps ter hedging van variabele leningen die voor of tegelijk met het tijdstip van aantrekken van dat derivaat zijn aangetrokken, welke payer swaps geen langere looptijd hebben dan 10 kalenderjaren, waarvan het kalenderjaar waarin zij worden aangetrokken het eerste is of
- basisrenteleningen, indien zij uitsluitend ten doel hebben om daarin derivaten te laten doorzakken om te kunnen voldoen aan de buffereis of het sluiten van contracten met toezichthoudende bepalingen.

Woonstad heeft geen derivaten of vergelijkbare instrumenten. Indien er sprake zou zijn van derivaten geldt dat Woonstad zich conform haar Treasury- en Beleggingsstatuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Woonstad loopt geen prijrisico aangezien er geen sprake is van dergelijke instrumenten.

Valutarisico

Woonstad is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstad loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Daarnaast loopt Woonstad Rotterdam een renterisico over de langlopende leningen. In het Treasury & Beleggingenstatuut worden de kaders vastgelegd van het beleid op het gebied van krediet, rente, liquiditeit en kasstromen. Aan de basis van financieringsbesluiten 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 hanteert geen rentevisie.

Woonstad maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Kredietrisico

Woonstad heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen en effecten. Woonstad maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasury- en Beleggingsstatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonstad zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

Woonstad heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgezet dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonstad voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonstad minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonstad doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonstad hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonstad heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

x € 1.000 31 december 2022	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	3.219.246	987.958	475.199	161.710	4.844.113
Cumulatieve herwaarderings	3.929.696	1.017.526	782.560	532	5.730.314
Cumulatieve waardeveranderingen	-326.964	-66.609	0	0	-393.574
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-22.277	-5.005	0	-78.149	-105.432
Boekwaarde per 31 december 2022, incl voorz.	6.799.701	1.933.869	1.257.759	84.092	10.075.422
Presentatie onder voorziening onrendabele investeringen	1.506	823	0	26.143	28.473
Presentatie onder overlopende activa	4.543	-65	0	-514	3.964
Presentatie onder voorraden koop	0	0	0	-4.821	-4.821
Totaal vastgoedbeleggingen 31-12-2022	6.805.750	1.934.627	1.257.759	104.901	10.103.037
Mutaties 2023					
Investeringen	133.350	47.096	0	93.070	273.517
Desinvesteringen	-13.752	-10.979	-11.753	-836	-37.320
Categoriewijziging	-7.256	7.256	0	0	0
Opleveringen	84.081	11.332	0	-95.412	1
Oplevering naar resultaat	-121	-819	0	28	-913
Inbreng vastgoed in project	-25.192	-3.119	0	28.312	0
Herwaarderings	-531.431	-161.550	-60.609	-185	-753.775
Naar Onderhoud	-641	673	0	5	37
Waardeverminderingen	-20.792	-7.502	0	0	-28.294
Mutatie voorziening onrendabel	12.493	4.404	0	-61.273	-44.376
Correctie cumulatieve waardeverandering	32.617	9.593	0	0	42.210
Correctie cumulatieve herwaardering	21.671	17.971	0	0	39.643
Correctie cumulatieve stichtingskosten	-52.939	-27.131	0	-1.783	-81.853
Koop resultaat	0	0	0	-739	-739
Mutaties 2023	-367.913	-112.774	-72.362	-38.814	-591.863
Saldi ultimo 2023					
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	3.336.775	1.012.266	463.446	184.349	4.996.836
Cumulatieve herwaarderings	3.419.937	873.947	721.951	347	5.016.182
Cumulatieve waardeveranderingen	-315.140	-64.518	0	0	-379.657
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-9.784	-601	0	-139.423	-149.808
Boekwaarde per 31 december 2023, incl voorz.	6.431.788	1.821.095	1.185.397	45.273	9.483.553
Presentatie onder voorziening onrendabele investeringen	997	0	0	33.673	34.670
Presentatie onder overlopende activa	587	228	0	2.971	3.786
Presentatie onder koop	0	0	0	-6.858	-6.858
Totaal vastgoedbeleggingen 31-12-2023	6.433.372	1.821.322	1.185.397	75.058	9.515.150

Marktwaaarde

De in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,3	2,50%
leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De marktwaaarde 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, middenhuur beklemming 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.
markthuur	2,5% - 7,0% van de leegwaarde	€ 25 - € 160 per stuk / maand	€ 25 - € 450 per m ² /jaar	€ 80 - € 200 per m ² /jaar
markthuurstijging	jaar 1 2,0%, daarna 2,0%	jaar 1 2,0%, daarna 2,0%	2024 0,5% 2025 1,0% 2026 1,5% 2027 e.v. 2,0%	2024 0,5% 2025 1,0% 2026 1,5% 2027 e.v. 2,0%
exit yield	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
leegwaarde	€ 2.000 - € 8.000 per m ²	€ 5.000 - € 35.000 per stuk	n.v.t.	n.v.t.
leegwaardestijging	jaar 1 2,0%, daarna 2,0%	jaar 1 2,0%, daarna 2,0%	n.v.t.	n.v.t.
disconteringsvoet	4,5% - 8,5%	4,5% - 9,5%	7% - 10,0%	5,0% - 10,0%
onderhoud	€ 425 - € 3.000 (exploitatie) € 125 - € 2.150 (uitponden)	€ 20 - € 190 per vhe/jaar	€ 5,40 per m ² BVO/jaar	€ 8,60 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)	€ 100 - € 80.000	n.v.t.	n.v.t.	22% van WOZ-waarde
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencplexen	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.

<u>categorie onroerende zaken</u>	<u>methoden</u>
woongelegenheden (reguliere complexen)	hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexpluiten of uitponden)
woongelegenheden (studentencomplexen)	scenario doorexpluiten
bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	scenario doorexpluiten
parkeergelegenheden	hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexpluiten of uitponden)
intramuraal vastgoed	scenario doorexpluiten

Taxatie

In 2023 is een derde deel van de woningen en parkeercomplexen getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige taxatie. De overige twee derde van de complexen zijn intern gewaardeerd conform het stappenplan opgenomen in het Handboek Marktwaardering. Al het bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed is in 2023 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

Complexindeling

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

<u>gemiddeld per woongelegheden</u>	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
leegwaarde	€ 270.750	€ 282.977
leegwaardestijging jaar 1	0%	-2,0%
markthuur	€ 987	€ 1.000
mutatiegraad	7,5%	8,4%
disconteringsvoet	6,5%	6,1%
exit yield	4,5%	4,6%
onderhoud/woning	€ 1.086	€ 1.052

Leegwaarde

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

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 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 en een bandbreedte (minimum/maximum).

Disconteringsvoet

Woonstad heeft, ondersteund door de externe taxateurs, de basis disconteringsvoet verhoogd. Om de risico-opslagen op complexniveau te bepalen is gebruik gemaakt van de modelmatige methodiek die met taxateurs en collega-corporaties is ontwikkeld.

Exit Yield

De eindwaarde is de meeste gevallen berekend conform het Handboek, de taxateurs hebben deze bij 20% van de complexen bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

Onderhoud

Gebruik is gemaakt van de kosten voor instandhoudingsonderhoud conform de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) van Koeter, met verschillende normbedragen voor het uitpondscenario en het exploitatiescenario.

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) heeft Woonstad, op initiatief van de externe taxateurs, de disconteringsvoet in dat kader verlaagd met 0,25%.

NEN-Normeringen

Woonstad heeft voor de gehele vastgoedportefeuille BIM-modellen laten maken, waar de NEN2580 meters uit kunnen worden afgeleid. Na kwaliteitscontrole hebben we ultimo 2023 bij circa 84% van de woningen gebruik kunnen maken van eigen NEN2580 meters. Dit aandeel zal in 2024 verder toenemen.

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.

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

	DCF	markthuur jaar 1	leegwaarde jaar 1	marktwaarde ontwikkeling
basis TMS	6,10%	2,00%	gem. -2,00%	n.v.t.
disconteringsvoet +/- 0,25%	6,35%	2,00%	gem. -2,00%	-3,80%
disconteringsvoet -/- 0,25%	5,85%	2,00%	gem. -2,00%	5,40%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	6,10%	6,00%	gem. -2,00%	1,20%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	6,10%	-2,00%	gem. -2,00%	-0,80%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	6,10%	2,00%	2,00%	2,10%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	6,10%	2,00%	-6,00%	-1,80%

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonstad Rotterdam hanteert een gedifferentieerd streefhuurbeleid.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonstad Rotterdam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Een afslag op de marktwaarde voor ernstige bouwkundige gebreken,
 - Een afslag op de marktwaarde voor woningen met een E, F of G-label.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonstad Rotterdam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - geprognosticeerde beheer- en verhuurlasten;
 - zakelijke lasten en verhuurderheffing conform de wettelijk dan wel lokaal vastgestelde tarieven.

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

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	31 december 2023	31 december 2022
streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	82,9%	92,1%
onderhoudsnorm	€ 2.774	€ 2.568
beheerlasten	€ 1.153	€ 1.048
disconteringsvoet	5,9%	5,6%

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

	marktwaarde	beleidswaarde	sensitiviteit scenario 1 disconteringsvoet + 0,25%	sensitiviteit scenario 2 streefhuur € 25 hoger	sensitiviteit scenario 3 lasten onderhoud € 100 hoger
x € 1.000					
DAEB	6.373.985	3.047.195	2.874.212	3.218.358	2.900.206
niet-DAEB	1.626.386	1.245.989	1.166.558	1.280.292	1.220.104
totaal	8.000.371	4.293.184	4.040.771	4.498.650	4.120.311

	beleidswaarde als % marktwaarde	Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3
DAEB	48%	-5,7%	5,6%	-4,8%
niet-DAEB	77%	-6,4%	2,8%	-2,1%
gewogen gemiddelde	54%	-5,9%	4,8%	-4,0%

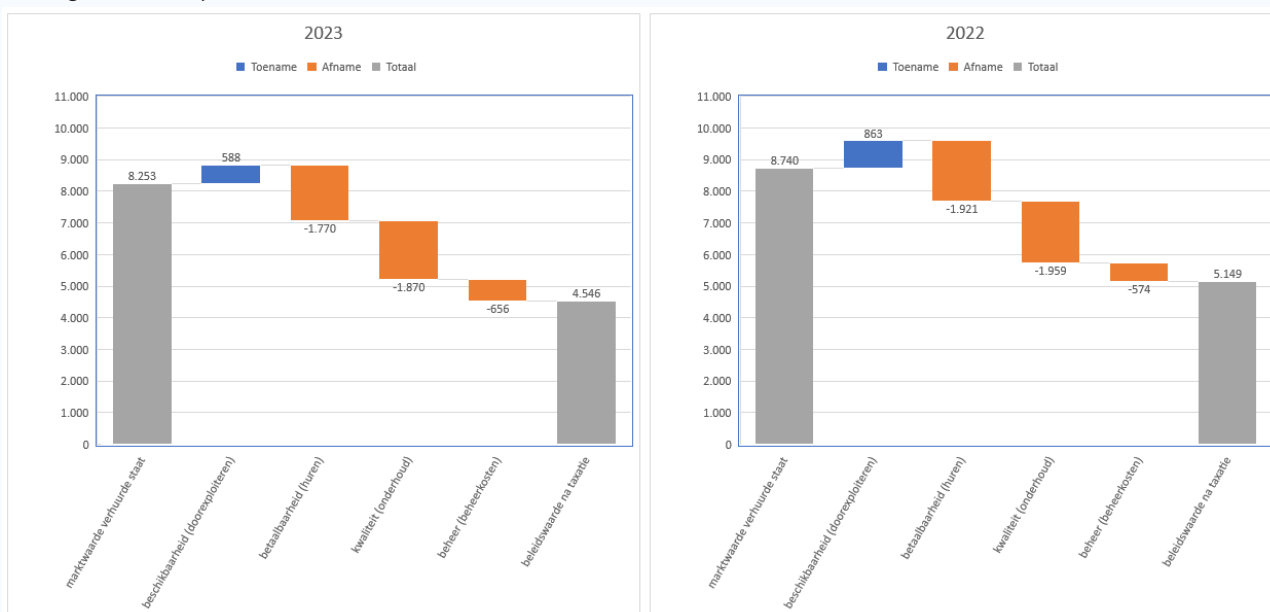
Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling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

De aard van ons vastgoed en onze focus op langdurig bezit van ons vastgoed, onze doelgroepbenadering, aanvullende incasso en sociale activiteiten, lokaal afwijkende zakelijke lasten en specifieke afspraken met de gemeente Rotterdam dragen bij aan de correctie op de marktwaarde verhuurde staat voor het totaal van de ingerekende beheerskosten.

Woonstad Rotterdam heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

bedragen X € 1 miljoen



Verschillenanalyse beleidswaarde

De beleidswaarde daalt in 2023 met € 603 miljoen (11,7%) ten opzichte van 2022. Deels wordt dit verklaart door de stijging van de disconteringsvoet. De stijging van de beheerlasten en onderhoud zorgen eveneens voor een daling. Tel daarbij op een gematigde streefhuur stijging en de grote daling is verklaart.

Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexplotten gewaardeerd. De marktwaarde verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste van exploitatie of uitpondscenario, dit betreft meestal het uitpondscenario.

De belangrijkste verschillen in de afslagen zijn hieronder toegelicht.

Beschikbaarheid (+ € 588 miljoen)

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexplotten. Omdat we als Woonstad Rotterdam ons bezit langdurig beschikbaar willen houden voor onze doelgroep waarderen we de woningen in de beleidswaarde op doorexplotten. Hierdoor vind er een afslag plaats op de marktwaarde.

De disconteringsvoet op het exploitatiescenario is flink gedaald en is voor uitpondscenario nagenoeg gelijk gebleven. Dit zorgt voor een extra effect op de beleidswaarde omdat deze van het exploitatiescenario uitgaat. Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde

De overdrachtskosten worden conform het Handboek op 0% gesteld, wat een waard verhogend effect heeft.

De aftopping van negatieve marktwaardes op € 0 is niet van toepassing op de beleidswaarde waardoor er negatieve beleidswaarde kunnen ontstaan.

Betaalbaarheid (- € 1.770 miljoen)

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Wij maken afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over betaalbaarheid van onze woningen voor onze doelgroepen. Daarnaast hebben we als corporatie te maken met passend toewijzen en wet- en regelgeving. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde. Voor de kosten erfpacht gelden bij sociale huurwoningen lagere (sociale) grondprijzen. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. In totaal hebben we te maken met een afslag op de marktwaarde door betaalbaarheid.

Kwaliteit (- € 1.870 miljoen)

In de marktwaarde wordt uitgegaan van genormeerde onderhoudskosten en een restwaarde aan het eind van de standaard levensduur. In de beleidswaarde gaan we uit van het werkelijke onderhoud wat we uitvoeren gedurende de levensduur van ons bezit. Het onderhoud zal de aankomende jaren bij Woonstad Rotterdam stijgen in verband met de grote opgave in het bezit gebouwd in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw. Daar komt bij dat door inflatie de onderhoudskosten nog eens fors is gestegen.

Beheer (- € 656 miljoen)

De beheerlasten worden in de marktwaarde als norm ingerekend. Als woningcorporatie doen wij meer dan in de norm zit aan beheer. Denk hierbij aan leefbaarheid, ondersteuning van kwetsbare groepen en dergelijke activiteiten. Hierdoor zijn de beheerlasten hoger dan in de marktwaarde wat resulteert in een afslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekering en zekerheden

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

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

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van onroerende zaken in exploitatie volgens de meest recente WOZ-beschikking bedraagt € 11,9 miljard (waardepeildatum: 01-01-2023).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2023.

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 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%

In 2014 zijn de laatste woningen verkocht met een MVE-C contract, daarmee is alleen nog de verdeling van het 6e jaar en verder van toepassing.

MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D.

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 2022	485	3.162	301	103	4.051
overige correcties	0	0	0	0	0
terugkopen	-13	-175	-13	-3	-204
verkocht tot en met 2023	472	2.987	288	100	3.847

2 Materiële vaste activa

x € 1.000

saldo per 31 december 2022	kantoorpand en inrichting	computer systemen	overige bedrijfsmiddelen	erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
aanschaffingswaarde	21.176	3.247	27	3.334	12.733	40.517
cumulatieve afschrijvingen	-12.258	-2.776	0	0	-6.742	-21.776
boekwaarde 31 december 2022	8.918	471	27	3.334	5.991	18.741

mutaties in het boekjaar 2023

investeringen	56	138	0	0	823	1.017
afschrijvingen	-838	-410	0	0	-816	-2.064
desinvestering	0	0	-8	-138	-158	-304
	-782	-272	-8	-138	-151	-1.351

saldo ultimo 2023

aanschaffingswaarde	20.473	2.087	19	3.196	13.402	39.177
cumulatieve afschrijvingen	-12.338	-1.888	0	0	-7.562	-21.788
boekwaarde 31 december 2023	8.135	199	19	3.196	5.840	17.389

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

Onder de kolom erfpacht staat de waarde van eigen grond waarvan maandelijks erfpachtcanon bij de kopers in rekening wordt gebracht.

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige deelnemingen

x € 1.000

	31 december 2023	31 december 2022
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89

verloop van de post deelnemingen

	2023	2022
boekwaarde per 1 januari	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december	89	89

3.2 Latente belastingvordering

x € 1.000

	31 december 2023	31 december 2022
latente belastingvordering(en)	63.566	71.502
totaal	63.566	71.502

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Verloop belastinglatenties

x € 1.000	1 januari 2023	correcties voorgaande jaren	vpb-last/bate huidig boekjaar	Mutaties huidig boekjaar	verdiscontering huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	31 december 2023
latenties met betrekking tot:							
Compensabele verliezen	72.098	2.899	-8.566	0	-108	0	66.323
Vastgoed afschrijvingspotentieel	15.027	0	-4.538	7.396	166	0	18.051
Vastgoed bestemd voor verkoop	100	-101	0	0	0	0	-1
Vastgoed verkopen na sloop	8.386	0	14	0	128	0	8.528
Langlopende leningen	-81	0	-93	0	0	0	-174
Latentie onderhoudsvoorziening	-24.028	-4.788	0	0	-346	0	-29.162
totaal	71.502	-1.989	-13.183	7.396	-160	0	63.566

Het totaalsaldo is opgenomen onder de actieve latenties. De correcties voorgaande jaren hebben betrekking op het bevriezen van de fiscale onderhoudsvoorziening met terugwerkende kracht op het niveau van 31 december 2018, en het laten vrijvallen van de latentie vastgoed bestemd voor verkoop.

latenties met betrekking tot:	nominale waarde latentie (25,8%)	contante waarde	looptijd jaren
compensabele verliezen	69.686	66.322	5
vastgoed afschrijvingspotentieel	20.176	18.051	49
vastgoed verkopen na sloop	8.992	8.528	7
langlopende leningen	-194	-173	16
latentie onderhoudsvoorziening	-30.102	-29.162	10
totaal	68.558	63.566	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,917%.

Naar verwachting zal van de actieve latentie 13,8 miljoen binnen één jaar gerealiseerd worden.

Woonstad heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hieronder, maar niet als latentie gewaardeerd.

De niet-opgenomen tijdelijke verschillen hebben betrekking op de niet aftrekbare rente volgens de ATAD regeling. Van deze rente is het niet waarschijnlijk dat deze in de toekomst alsnog verrekend zal gaan worden.

Categorie (x € 1.000.000)	Jaar	Bedrag	Vervalt/loopt af
Niet aftrekbare rente (ATAD)	t/m 2023	137	onbeperkt verrekenbaar

Eigenschappen latente belastingvorderingen en schulden 2023

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Over de eerste EUR 200.000 aan belastbare winst is 19% vennootschapsbelasting verschuldigd. Het tarief voor winsten in de tweede tariefschijf is gelijk gebleven 25,8%.

Er is nog geen overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de ingediende aangifte 2018. Op dit moment loopt een boekenonderzoek door de belastingdienst naar de aangifte 2018. Op dit moment zijn nog geen indicaties van mogelijke aanpassingen en correcties die voortkomen uit dit onderzoek. Vooruitlopend op dit onderzoek zijn wij wel in overleg met de belastingdienst ten aanzien van een aantal specifieke posities gerelateerd aan het vastgoed. Mogelijk kan de uitkomst van deze afstemming nog impact hebben op de huidige positie zoals deze is verantwoord in de jaarrekening.

Vastgoed in exploitatie

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

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

1. Bezit bestemd voor doorexplotatie

Voor een deel van dit bezit kan het waarderingsverschil gerealiseerd worden door het fiscale afschrijvingspotentieel. Voor dit deel is een latentie gevormd mits de fiscale boekwaarde einde boekjaar hoger is dan de marktwaarde op dezelfde peildatum.

Voor het overige door te exploiteren bezit ligt het moment van realisatie ver in de toekomst. Om deze reden wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.

2. Bezit bestemd voor sloop

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

3. Bezit bestemd voor verkoop

De latentie met betrekking tot bezit bestemd voor verkoop is gebaseerd op het verkoopprogramma dat is ingerekend in de meerjarenbegroting 2022-2031. Woonstad maakt gebruik van de fiscale herinvesteringsreserve, daarom is alleen een latentie opgenomen voor de verkopen waarbij naar verwachting een fiscaal verkoopverlies wordt verwacht.

Voor het deel van het bezit waarvoor de contante waarde van de latentie op nihil is gewaardeerd bedraagt het nominale waarderingsverschil € 3,0 miljard (2022: € 3,7 miljard).

Latentie voor leningen

Met ingang van 1 januari 2008 wijkt de fiscale waardering van de leningen (marktwaarde) af van de waardering als toegepast in de jaarrekening (nominale waarde). Het (dis)agio wordt fiscaal over de resterende periode afgeschreven. Voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering als toegepast in de jaarrekening is een latente belastingverplichting verantwoord. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen waar de latentie betrekking op heeft.

Latentie voor renteaftrek

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1,0 miljoen (ATAD-norm). Met ingang van 1 januari 2022 is het percentage van 30% aangescherpt tot 20% van de fiscale EBITDA. De drempel van € 1 miljoen blijft ongewijzigd.

Ultimo 2023 is het opgebouwde saldo niet aftrekbare rente voor Woonstad € 137,1 miljoen (2022 € 107,4 miljoen). Deze niet aftrekbare rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog niet afgetrokken rente alsnog worden benut.

Op basis van de berekening in de jaarrekening voor de komende 9 jaren kan Woonstad door de impact van de aanscherping van de renteaftrekbeperking tot 20% van de fiscale EBITDA het saldo in deze periode niet verrekenen. Om deze reden is er per einde boekjaar geen latentie gevormd.

Latentie onderhoudsvoorziening

Woonstad heeft in de aangifte 2018 een onderhoudsvoorziening gevormd. Voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening is een passieve latentie gevormd.

De latentie is de contante waarde van de vennootschapsbelasting over toekomstige (tijdelijke) verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening.

Fiscaal verrekenbare verliezen

De spelregels rondom de verliesverrekening in de vennootschapsbelasting zijn vanaf 1 januari 2022 veranderd. De voorwaartse verrekeningstermijn is in zijn geheel vervallen en verliezen zijn onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar.

De achterwaartse verrekeningstermijn is wel blijven bestaan en bedraagt een jaar. Tegenover de onbeperkte verrekeningsmogelijkheid staat dat de verliezen van enig jaar slechts voor 50% in dat jaar verrekenbaar zijn voor zover de belastbare winst de € 1 miljoen overstijgt. Het in enig jaar niet-verrekenende deel van het verlies is onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar.

Na verrekening van de fiscale winst 2023 bedraagt het beschikbare compensabele verlies van Woonstad eind 2023 € 270,1 miljoen. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht tot welk bedrag de verliezen gecompenseerd kunnen worden en Woonstad gaat er vanuit dat het volledige bedrag aan compensabele verliezen verrekend kan worden. Hiervoor is de latentie verrekenbare verliezen gewaardeerd

3.3 overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
overige vorderingen	29.938	24.924
totaal	29.938	24.924

Voor een aantal verkochte woningen waarbij in de verkoopovereenkomst een terugkoopplicht (MVE-C e.d.) en terugkooprecht (MVE-D e.d.) is opgenomen, is de afkooptermijn van de erfpachtcanon afgerekend tussen gemeente Rotterdam en Woonstad of is het blooteigendom aan Woonstad geleverd. Deze erfpachtcanon en/of blooteigendom is door Woonstad niet afgerekend met de betreffende particuliere kopers. Woonstad heeft het recht om in de toekomst de afkoop van de erfpacht met de kopers af te rekenen. De toename ten opzichte van 2023 wordt veroorzaakt door de laatste tranches erfpachtconversie in 2023 van de tijdelijke erfpachtcontracten naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom. De erfpachtconversie heeft naast een groot deel van ons vastgoed tevens betrekking op het vastgoed eigendom derden.

Flottende activa

4 Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	8.929	9.134
totaal	8.929	9.134

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	6.858	4.821
totaal	6.858	4.821

Het aantal woningen in ontwikkeling welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 0. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop in 2023 betreft bouwrijpe grond voor het project de Wielewaal.

5 Onderhanden projecten

5.1 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
huurdebiteuren	6.714	5.730
voorziening wegens oninbaarheid	-1.208	-1.047
	5.506	4.683
huurdebiteuren vertrokken huurders	566	458
voorziening wegens oninbaarheid	-559	-450
	7	8
totaal	5.512	4.691

6.2 Vorderingen op overheid en gemeente

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
vorderingen op overheid	0	0
vorderingen op gemeente	1.038	1.028
totaal	1.038	1.028

De vordering in 2023 op de gemeente betreft met name vergoeding afstand erfpacht inzake de Wielewaal.

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
VvE's	0	52
deelnemingen	0	0
totaal	0	52

Op dit moment zijn er geen vorderingen op verbonden partijen.

VvE's zijn geen verbonden partijen, om deze reden is deze post vanaf 2023 overgebracht naar 6.5 overige vorderingen.

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
omzetbelasting	600	2.907
vennootschapsbelasting	11.007	5.029
loonheffing en premies sociale verzekeringen	50	72
totaal	11.657	8.008

De post omzetbelasting heeft betrekking op de btw suppleties.

De post vpb heeft betrekking op het saldo van de betaalde voorlopige aanslagen vpb 2022 en 2023 en de verwachte over deze jaren af te dragen acute vpb.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

6.5 Overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
overige vorderingen	25	88
totaal	25	88

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
vooruit betaalde bedragen	1.345	34.087
nog te ontvangen bedragen	2.100	1
totaal	3.445	34.088

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

De vooruit betaalde bedragen zijn gedaald doordat de notarisafrekening inzake tranche I van de erfpachtconversie (28,8 miljoen en 4,4 miljoen algemene kosten erfpachtconversie) van eind december 2022 begin 2023 is gepasseerd bij de notaris.

Eind december 2023 zijn er 6 woningen verkocht, waarvan de betalingen ontvangen zijn in januari 2024.

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
liquide middelen	47.012	54.636

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

Passiva

8 Groepsvermogen

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

8 Groepsvermogen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
overige reserve	889.263	1.229.774
herwaarderingsreserve	5.016.909	5.363.701
totaal	5.906.172	6.593.475

Overige reserves

x € 1.000	2023	2022
boekwaarde per 1 januari	1.229.774	207.006
resultaat boekjaar	113.455	141.200
realisatie door verkopen	16.291	69.894
realisatie door sloop	0	15.290
realisatie door overige mutaties	-470.257	796.384
boekwaarde per 31 december	889.263	1.229.774

Herwaarderingsreserve

Woonstad Rotterdam vormt als onderdeel van het eigen vermogen een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa.

Per 31 december 2023 is in totaal € 5.017 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 5.364 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3.707 miljoen (2022: € 3.591 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstad Rotterdam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte

aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2023	3.787.182	793.958	782.561	5.363.701
realisatie door verkopen	-5.998	-5.229	-38.688	-49.915
mutatie door sloop	-2.999	-957	-1.190	-5.146
overige mutaties	110.627	223.114	0	333.741
herwaardering	-468.875	-135.865	-20.732	-625.472
boekwaarde per 31 december 2023	3.419.937	875.021	721.951	5.016.909
VOV verdeling	643.034	78.917	-721.951	0
Incl. VoV	4.062.971	953.938	0	5.016.909

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. Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed. Overige mutaties betreft samenvoeging van vastgoedeenheden, investeringen in bestaand bezit zoals afkoop erfpacht. Verder heeft een correctie plaatsgevonden naar de herwaarderingsreserve i.v.m. foutieve verwerking voorgaande jaren.

9 Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie

x € 1.000	2023	2022
saldo per 1 januari	28.473	26.467
dotatie	23.223	23.831
onttrekking	-17.026	-21.825
saldo per 31 december	34.670	28.473

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie projecten waarvan de bouwstart nog niet heeft plaats gevonden maar waarvan de besluitvorming intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd. 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 herstructurerings is overwegend langlopend van aard.

9.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	2023	2022
Loopbaanontwikkeling	306	338
Jubilea	831	783
Personeel	52	122
Overig	109	259
saldo per 31 december	1.298	1.501

De gevormde voorziening in verband met de gerechtelijk uitspraak huurvermindering ondernemers als gevolg van COVID-19 is in 2023 komen te vervallen. Dit veroorzaakt de daling in de categorie overig.

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid

x € 1.000	2023	2022
schuldrestant per 1 januari	23.850	27.894
nieuwe leningen	0	0
aflossingen	-4.330	-4.044
schuldrestant per 31 december	19.520	23.850
aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.171	-4.330
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	16.349	19.520

Ultimo 2023 bedraagt de totale lening portefeuille overheid € 19,52 miljoen. Hiervan heeft € 7,61 miljoen een looptijd <5 jaar en € 11,91 miljoen een looptijd >5 jaar.

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

x € 1.000	2023	2022
boekwaarde per 1 januari	1.182.443	1.216.369
mutaties		
terugkopen	-60.875	-79.337
herwaardering	-7.195	45.411
totaal mutaties	-68.070	-33.926
boekwaarde per 31 december	1.114.373	1.182.443

Gezien de aard van de post is het niet mogelijk een schatting te maken welk deel van de kosten langer dan 1 jaar of 5 jaar is.

10.3 Waarborgsommen

x € 1.000	2023	2022
ontv. waarborgsommen per 1 januari	3.292	2.990
mutaties		
ontvangen waarborgsommen	541	633
uitbetaalde waarborgsommen	-450	-331
totaal mutaties	91	302
ontv. waarborgsommen per 31 december	3.383	3.292

Gezien de aard van de post is het niet mogelijk een schatting te maken welk deel van de kosten langer dan 1 jaar of 5 jaar is.

Dit betreft in rekening gebrachte waarborgsommen bij verhuur van bedrijfsruimten en winkels. Er vindt een rentevergoeding plaats. Voor zowel de verkoop onder voorwaarden als waarborgsommen kunnen wij niet inschatten hoe lang de looptijd is.

10.4 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	2023	2022
schuldrestant per 1 januari	2.388.406	2.013.838
nieuwe leningen	190.894	400.000
aflossingen	-59.511	-24.848
vrijval agio leningen	-587	-584
schuldrestant per 31 december	2.519.202	2.388.406
aflossingsverplichting komend boekjaar	-68.107	-41.274
vrijval agio leningen komend boekjaar	-590	-587
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	2.450.506	2.346.546

De leningruil met Vestia welke in 2022 heeft plaatsgevonden leidt in de jaarrekening tot de boeking van een agio op de leningen. Het agio op de leningen ontstaat doordat leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Ultimo 2023 bedraagt de agio € 24,78 miljoen.

Ultimo 2023 bedraagt de totale lening portefeuille kredietinstellingen € 2,494 miljard. Hiervan heeft € 153,49 miljoen een looptijd <5 jaar en € 2,34 miljard een looptijd >5 jaar.

Voor de leningen overheid (10.1) en leningen kredietinstellingen (10.4) samen geldt het volgende: het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2023 bedraagt 1,92% (2022: 1,83%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2023 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2023 € 2,01 miljard (2022: € 1,89 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2023 € 2,24 miljard (2022: € 2,00 miljard).

11 Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
kortlopende deel van de langlopende schulden	3.171	4.330
overige schulden aan overheid	182	184
totaal schulden aan overheid	3.352	4.514

11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
schulden aan leveranciers	25.243	28.287

11.3 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
omzetbelasting	5.533	5.570
vpb	0	0
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.940	1.784
totaal	7.473	7.354

11.5 Overige schulden

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
te betalen netto lonen	12	15
VvE's	700	0
totaal	712	15

VvE's zijn geen verbonden partijen, om deze reden is deze post vanaf 2023 overgebracht van 11.7 schulden aan verbonden partijen naar 11.5 overige schulden.

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
niet vervallen rente	18.330	17.237
(vooruit) ontvangen huur	8.710	8.089
nog te verrekenen servicekosten	15.266	7.758
overige overlopende passiva	36.076	43.577
totaal overlopende passiva	78.381	76.661

overige overlopende passiva	31 december 2023	31 december 2022
nog te ontvangen facturen lopende projecten	5.794	6.090
nog te ontvangen facturen onderhoud	6.164	7.580
nog te ontvangen facturen apparaatskosten	1.364	2.067
nog te ontvangen facturen externen	658	801
overige overlopende passiva	2.779	3.183
nog te besteden investeringssubsidies	19.316	23.856
totaal	36.076	43.577

De nog te verrekenen servicekosten zijn gestegen door afrekeningen servicekosten in 2023 over 2022 en omdat de voorschotten en kosten over 2023 zijn geboekt bij de prolongaties en ontvangen facturen.

Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen (10 miljoen): Omdat het energieprijzplafond niet goed aansluit bij huishoudens die een collectieve gas-, warmte- of elektriciteitsaansluiting hebben (blokaansluiting), compenseert de overheid deze huishoudens tijdelijk met een subsidie.

11.7 Schulden aan verbonden partijen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
VvE's	0	897
totaal	0	897

Op dit moment zijn er geen schulden aan verbonden partijen.

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000

	31 december 2023	31 december 2022
kortlopende deel van de langlopende schulden	68.107	41.274
overige schulden aan kredietinstellingen	590	587
totaal schulden aan kredietinstellingen	68.696	41.861

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 196,9 miljoen (2022: € 127,5 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstad Rotterdam een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonstad Rotterdam opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 3,0 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 56,9 miljoen per 31 december 2023 (€ 48,2 miljoen per 31 december 2022).

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 21,8 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonstad Rotterdam het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonstad Rotterdam verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen. De totale nog beschikbare kortgeldfaciliteit bedraagt per jaareinde € 50,0 miljoen.

Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde lening variabele hoofdsom (LVH) van € 10,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 2,0 miljoen moet worden opgenomen. Van de kredietfaciliteit is € 10,0 miljoen opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

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

Huurverplichtingen panden

De huurverplichtingen van de opslagruimten bedragen voor 2024 € 54.000 en lopen tot eind 2024. Daarna zijn er geen huurverplichtingen meer, deze zijn opgezegd.

Lease- en huurverplichtingen

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

te betalen

binnen één jaar	328
tussen één en vijf jaar	516
meer dan vijf jaar	80
totaal	924

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

	2023
minimale leasebetalingen	363
voorwaardelijke leasebetalingen	0
sub-leaseontvangsten	0

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

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. Over 2023 hebben de MVE eigenaren € 3,4 miljoen betaald. Woonstad Rotterdam heeft in 2023 ongeveer € 8,2 miljoen uitgegeven aan woningen van MVE eigenaren.

MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D. Ultimo 2023 heeft Woonstad Rotterdam 951 MVE-D woningen.

Boekonderzoek Belastingdienst 2018

Momenteel loopt er een boekenonderzoek van de Belastingdienst naar de aangifte 2018. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de Belastingdienst dit afrondt.

Rulingverzoek Overdrachtsbelasting

Op 28 januari 2022 sloten we een overeenkomst met de Gemeente Rotterdam waarin werd vastgelegd dat wij voor een flink deel van ons vastgoed op erfpacht, de tijdelijke erfpachtcontracten kunnen omzetten naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom.

De wijziging van een erfpachtrecht wordt beschouwd als het afstand doen van het (tijdelijke)erfpachtrecht tegen verkrijging van een nieuw (eeuwigdurend) erfpachtrecht. Over het verschil in waarde tussen deze rechten is overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien uitsluitend de schuldplichtigheid wordt gewijzigd, dan wordt het verschil in waarde op nihil gesteld.

Woonstad neemt het standpunt in dat de afkoop van de resterende erfpachttermijn slechts een wijziging vormt van de schuldplichtigheid.

Woonstad Rotterdam heeft tezamen met een andere corporatie en extern fiscaal adviseur in 2022 een rulingverzoek overdrachtsbelasting ingediend bij de Belastingdienst, omdat we van mening zijn dat over een gedeelte van de conversievergoeding geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Met de Belastingdienst wordt overleg gevoerd over het rulingverzoek en de toepassing van de fiscale regelgeving. De ter discussie staande overdrachtsbelasting (€ 19,7 miljoen) is, in afstemming met de Belastingdienst, nog niet afgedragen. Na afronding van het overleg zal de eventueel nog verschuldigde overdrachtsbelasting (zonder rente en/of boete) aan de Belastingdienst worden voldaan. De hoogte van dit eventueel nog verschuldigde bedrag is momenteel niet in te schatten, maar het maximale risico betreft 19,7 miljoen, het bedrag dat ter discussie staat. Indien duidelijk is wat het bedrag wordt, wordt dit gekwalificeerd als een investering in materiële vaste activa.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2023 geen bankgaranties afgegeven.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2023	2022
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	357.982	351.459
onroerende zaken niet zijnde woningen	17.836	16.904
	375.818	368.363
huurderving wegens frictieleegstand	-4.805	-4.496
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-2.219	-2.246
mutatie voorziening huurdebiteuren	-755	-669
totaal	368.039	360.952

Ten opzichte van 2022 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie en opleveringen. Rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zijn de huurverhogingspercentages conform de volgende tabel toegepast.

Huurverhoging 2023

De huurverhoging per 01-07-2023 is als volgt doorgevoerd:

Sociale huur:

- Huurders met een laag inkomen: 2,7%
- Huurders met een middeninkomen en huur < € 650: € 50
- Huurders met een middeninkomen en huur ≥ € 650: 3,2%
- Huurders met een hoog inkomen: € 100

Vrije sector huur:

- Huurders met een laag-middeninkomen en huur ≤ € 945: 2,7%
- Huurders met een hoog-middeninkomen en huur ≤ € 1.075: 2,7%
- Vrije sector huur 'rest': 4,0%

13.1 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000	2023	2022
overige goederen, leveringen en diensten	29.481	28.591
totaal	29.481	28.591

13.2 Lasten servicecontracten

x € 1.000	2023	2022
opbrengstenderving wegens leegstand	741	298
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	411	1.035
overige goederen, leveringen en diensten	28.246	27.604
totaal	29.398	28.937

De servicekosten worden met de huurders verrekend. De vergoedingen zijn als opbrengst leveringen en diensten opgenomen, verminderd met de afgerekende en af te rekenen bedragen.

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

x € 1.000	2023	2022
toegerekende personeelskosten	18.042	18.950
toegerekende overige organisatiekosten	6.695	1.811
toegerekende afschrijvingen	579	698
directe kosten	367	0
totaal	25.683	21.459

15 lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2023	2022
onderhoudslasten (niet cyclisch)	53.138	43.208
onderhoudslasten (cyclisch)	63.467	54.485
toegerekende personeelskosten	12.426	13.675
toegerekende overige organisatiekosten	5.662	1.377
toegerekende afschrijvingen	417	501
overige kosten	-983	0
totaal	134.127	113.246

Volgens planning zijn de onderhoudslasten van cyclisch gestegen met 10 miljoen conform begroting.

De verhoging van 6 miljoen ten opzichte van 2022 heeft te maken met het uitvoeren van meer binnenpakketten.

Daarnaast door energie transitie (EFG labels) en indexering is er 3 miljoen meer uitgegeven dan in 2022.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2023	2022
zakelijke lasten	26.434	23.978
toegerekende overige organisatiekosten	2.808	3.424
verhuurderheffing	-146	18.190
totaal	29.096	45.592

Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Het huidige saldo komt voort uit de vrijval van de voorziening 2018.

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2023	2022
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
opbrengst verkopen projecten	87	13.633
totaal omzet	87	13.633
totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	386	12.900
toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
lonen en salarissen	26	-97
overige organisatiekosten	-136	3
financieringskosten	0	22
totaal toegerekende kosten	-110	-72
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-189	805

Het nettoresultaat van de verkoopactiviteit is verliesgevend. In 2023 betreft het de verkoop van 2 VHE woningen van het project Zinkerblok, gesaldeerd.

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

x € 1.000	2023	2022
opbrengst verkopen bestaand bezit	44.331	38.542
direct toerekenbare kosten	-2.803	-3.245
boekwaarde	-36.848	-30.298
toegerekende organisatiekosten	-1.407	-1.270
verkoopresultaat bestaand bezit	3.273	3.729

Het verkoopresultaat is gedaald ondanks dat er meer woningen zijn verkocht 149 (2022: 140). Dit wordt veroorzaakt omdat de marktwaarde harder is gestegen dan de verkoopprijs.

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x € 1.000	2023	2022
vastgoed in ontwikkeling	-102.560	-57.062

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

x € 1.000	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	-516.238	-86.768
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-165.562	-144.526
Deelnemingen vastgoed in exploitatie	-355	-40
totaal	-682.155	-231.334

Zie toelichting vastgoedbeleggingen.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

x € 1.000	2023	2022
mutatie marktwaarde	-9.037	49.783
waardeverandering terugkoopverplichtingen	7.196	-45.412
totaal	-1.841	4.371

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

x € 1.000	2023	2022
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-195	-236
totaal	-195	-236

20 Nettoresultaat overige activiteiten

x € 1.000	2023	2022
Opbrengsten overige activiteiten	4.908	3.331
Kosten overige activiteiten	-8.531	-7.477
totaal	-3.623	-4.146

21 Overige organisatiekosten

x € 1.000	2023	2022
communicatiekosten	439	386
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	287	221
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.412	1.499
algemene kosten	5.333	2.247
personeelskosten	4.349	7.318
obligoheffing WSW	3.027	904
totaal	14.847	12.575

De stijging van de algemene kosten wordt mede veroorzaakt door de start van het Leiderschapstraject, door de afrekening van de zakelijke lasten op kantoorpanden van meerdere jaren en een forse stijging in de energietarieven. De stijging van de obligoheffing WSW komt door de hogere schuldrestant waarover de heffing wordt berekend.

22 leefbaarheid

x € 1.000	2023	2022
leefbaarheid	7.702	5.926
totaal	7.702	5.926

In 2023 is er meer gedaan aan schoon/heel/veilig en zijn er meer bewonersinitiatieven uitgevoerd.

Financiële baten en lasten

23.1 Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

x € 1.000	2023	2022
waardeverandering	0	0

Er zijn geen effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren.

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2023	2022
rente op uitgezette middelen	37	39
overige rentebaten	592	584
rentebaten bank	2.114	0
totaal	2.743	622

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2023	2022
rente langlopende schulden	46.026	37.674
rente tijdens de bouw	-4.793	2.005
overige rentelasten	2.120	690
totaal	43.353	40.369

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

De stijging van de rente tijdens bouw wordt met name veroorzaakt door een stijging van het rentepercentage. De overige rentebaten betreft de vrijval van het agio over de leningruil met Vestia.

24 Belastingen

x € 1.000	2023	2022
acute vennootschapsbelasting	-8.134	-4.291
latente vennootschapsbelasting	-7.936	6.395
totaal	-16.070	2.104

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2023	2022
resultaat deelnemingen	0	0

Specificatie berekening vennootschapsbelasting

x €1.000	Resultaat	Belastingeffect	Belastingdruk
Commercieel resultaat 2023 voor VPB	-671.232	173.191	25,8%
<i>Permanente verschillen</i>			
Aftrekbeperking gemengde kosten	121	-31	0,0%
<i>Tijdelijke verschillen</i>			
Af:			
Correctie onderhoudslasten	-48.858	12.605	1,9%
Fiscale afschrijving op activa	-19.187	4.950	0,7%
Correctie waardeveranderingen financiële vaste activa	-41	10	0,0%
Correctie verkoopopbrengsten	-6.530	1.685	0,3%
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	-2.599	671	0,1%
Fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-263	68	0,0%
Bij:			
Correctie niet-gerealiseerde herwaarderingen	683.837	-176.430	-26,3%
Correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	102.560	-26.460	-3,9%
Beperking renteaftrek door ATAD	24.455	-6.309	-0,9%
Commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2.064	-532	-0,1%
Fiscale vrijval agio leningen O/G	623	-161	0,0%
Correctie voorziening LOB	9	-2	0,0%
Correctie fiscaal verkoopresultaat nieuwbouw	54	-14	0,0%
Correctie resultaat deelnemingen	395	-102	0,0%
Fiscaal resultaat 2023 (winst)	65.406	-16.861	-2,5%
Verrekening met compensabele verliezen	-33.203	8.566	1,3%
Belastbaar bedrag, acute vennootschapsbelasting	32.203	-8.295	-1,2%
<i>Mutatie belastinglatenties</i>			
Correcties voorgaande jaren			
Correctie latentie voorziening groot onderhoud vanwege bevrozing		-4.788	-0,7%
Correctie latentie verliesverrekening vanweg bevrozing oh voorziening		2.899	0,4%
Correctie latentie vastgoed bestemd voor verkoop		-101	0,0%
Impact door aanpassing van de disconteringsvoet		-160	0,0%
Reguliere mutatie latenties		-5.787	-0,9%
Totale mutatie belastinglatenties		-7.936	-1,2%
Acute vennootschapsbelasting			
Correctie acute vennootschapsbelasting oude jaren		160	0,0%
Mutatie latente vennootschapsbelasting		-7.936	-1,2%
Totale vennootschapsbelasting		-16.071	-2,4%

De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonstad een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de aangiften vanaf 2018 nog aangepast zouden kunnen worden. Een wijziging van de aangifte heeft potentieel ook impact op de verantwoorde acute belastinglast en belastinglatenties.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening
- Het vormen van een herbestedingsreserve
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde

Woonstad volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

x € 1.000	2023	2022
activa ten dienste van exploitatie	1.248	1.496
roerende zaken in exploitatie	816	17
totaal	2.064	1.513

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

x € 1.000	2023	2022
lonen en salarissen	31.802	32.237
sociale lasten	5.248	4.881
pensioenlasten	4.055	4.110
personeelskosten externe inhuur	10.875	6.634
totaal	51.980	47.862

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2023 had Woonstad gemiddeld 531,1 fte werknemers in dienst (2022: 523,3 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

Aantal fte gemiddeld 2023 / gemiddeld 2022	2023	2022
Verhuur- en beheeractiviteiten	184,6	203,4
Onderhoudsactiviteiten	121,4	161,0
Activiteiten inzake verkopen bestaand bezit	10,8	10,6
Activiteiten inzake verkopen vastgoed in ontwikkeling	0,0	0,4
Activiteiten inzake vastgoedportefeuille in ontwikkeling	60,7	0,0
Activiteiten inzake overige organisatiekosten	63,1	54,5
Activiteiten inzake leefbaarheid	70,1	67,5
Overige activiteiten	20,4	25,9
Totaal	531,1	523,3

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

x € 1.000	2023	2022
controle van de jaarrekening	345	330
andere controlewerkzaamheden	0	20
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
totaal	345	350

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonstad en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De meeste posten in het kasstroomoverzicht volgen de winst- en verliesrekening. De verschillen zijn ontstaan door verschillende momenten van betalingen en ontvangsten. Daarnaast heeft het kasstroomoverzicht een andere rubricering dan de winst- en verliesrekening conform de geldende wet- en regelgeving.

Verschillen zijn onder andere:

Onderhoudsuitgaven

Het verschil van 14,5 miljoen met de winst- en verliesrekening wordt onder andere verklaard omdat er in de winst- en verliesrekening circa 5 miljoen aan nog te betalen facturen is opgenomen. De overige verschillen worden verklaard door een verschil in rubricering. Zo worden de VVE uitgaven met betrekking tot onderhoud in het kasstroomoverzicht onder de overige bedrijfsuitgaven verantwoord en het onderhoud uit projecten onder de verbeteringen.

Betalingen aan werknemers

Het verschil met de lonen en salarissen worden veroorzaakt door een verschil in rubricering. Bij de betaling aan werknemers worden ook overige kosten zoals bijvoorbeeld scholing en reiskosten meegenomen. Externe inhuur is in de toelichting van de Winst en verliesrekening opgenomen onder lonen en salarissen en in het kasstroomoverzicht onder de overige bedrijfslasten.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2023	31 december 2022
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	6.433.372	6.805.750
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.819.155	1.932.105
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.185.397	1.257.759
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	75.058	104.901
		9.512.983	10.100.515
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	11.549	12.750
roerende zaken in exploitatie	2	5.840	5.991
		17.389	18.741
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.718	2.363
latente belasting vordering	3.2	63.566	71.502
overige vorderingen	3.3	29.938	24.924
		96.222	98.789
som der vaste activa		9.626.594	10.218.045
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.929	9.134
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.858	4.821
		15.787	13.955
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	5.512	4.691
overheid en gemeente	6.2	1.038	1.028
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	52
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	11.625	8.008
overige vorderingen	6.5	25	88
overlopende activa	6.6	3.192	33.925
		21.392	47.792
liquide middelen	7	45.596	53.661
som der vlottende activa		82.776	115.408
totaal activa		9.709.370	10.333.453

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	31 december 2023	31 december 2022
eigen vermogen	8		
overige reserve		889.263	1.229.789
herwaarderingsreserve		<u>5.016.909</u>	<u>5.363.686</u>
		5.906.172	6.593.475
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	34.670	28.473
overige voorzieningen	9.2	<u>1.298</u>	<u>1.501</u>
		35.968	29.974
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	16.349	19.520
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.114.373	1.182.443
waarborgsommen	10.3	3.383	3.292
leningen kredietinstellingen	10.4	<u>2.449.506</u>	<u>2.345.446</u>
		3.583.610	3.550.701
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.352	4.514
schulden aan leveranciers	11.2	25.217	28.268
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	7.470	7.352
overige schulden	11.5	712	15
overlopende passiva	11.6	78.272	76.496
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	897
schulden aan kredietinstellingen	11.8	<u>68.596</u>	<u>41.761</u>
		183.619	159.303
totaal passiva		9.709.370	10.333.453

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2023

x € 1.000	toelichting	2023	2022
huuropbrengsten	12	367.807	360.697
opbrengsten servicecontracten	13.1	29.480	28.416
lasten servicecontracten	13.2	-29.397	-28.807
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-25.667	-21.437
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-134.103	-113.223
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-29.081	-45.578
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		179.040	180.068
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		87	13.633
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-386	-12.900
toegerekende organisatiekosten		110	94
toegerekende financieringskosten		0	-22
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-189	805
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		41.030	35.297
toegerekende organisatiekosten		-1.407	-1.270
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-36.350	-30.298
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.273	3.729
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-102.560	-57.062
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-681.800	-231.374
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	-1.841	4.371
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-195	-236
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-786.396	-284.301
opbrengsten overige activiteiten		4.716	3.331
kosten overige activiteiten		-8.593	-7.477
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.877	-4.146
overige organisatiekosten	21	-14.847	-12.575
leefbaarheid	22	-7.702	-5.926
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		41	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	2.707	2.628
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-43.328	-40.345
saldo financiële baten en lasten		-40.580	-37.717
resultaat voor belastingen		-671.278	-160.063
belastingen	24	-16.071	2.104
resultaat deelnemingen	25	47	257
resultaat na belastingen		-687.303	-157.702
resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		-687.303	-157.702

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.

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2023

1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.821.322	1.934.627
activa Woonstad Holding BV	0	-2.451
activa Vastgoed BV	-2.104	0
activa Kennis en Energie BV	-63	-70
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.819.155	1.932.106

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	439	2.024
Vastgoed BV	1.714	0
Kennis & Energie BV	476	250
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.718	2.363
verloop van de post deelnemingen	2023	2022
boekwaarde per 1 januari	2.363	1.970
mutatie	355	393
boekwaarde per 31 december	2.718	2.363

6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	0	52
Woonstad Holding BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	0	52

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	11.657	8.008
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie	-32	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	11.625	8.008

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	3.445	34.088
Woonstad Holding BV	0	0
Kennis en Energie BV	-253	-163
saldo enkelvoudige jaarrekening	3.192	33.925

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	47.012	54.636
Woonstad Holding BV	-439	-800
Vastgoed BV	-740	0
Kennis en Energie BV	-237	-175
saldo enkelvoudige jaarrekening	45.596	53.661

10.4 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.450.506	2.346.546
Woonstad Holding BV	0	-1.100
Vastgoed BV	-1.000	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.449.506	2.345.446

11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	25.243	28.287
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie BV	-26	-19
saldo enkelvoudige jaarrekening	25.217	28.268

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	7.473	7.354
Woonstad Holding BV	0	-2
Vastgoed BV	-3	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	7.470	7.352

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	78.381	76.661
Woonstad Holding BV	0	-29
Vastgoed BV	-25	0
Kennis en Energie BV	-84	-136
saldo enkelvoudige jaarrekening	78.272	76.496

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2023	31 december 2022
saldo geconsolideerde jaarrekening	68.696	41.861
Woonstad Holding BV	0	-100
Vastgoed BV	-100	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	68.596	41.761

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2023	2022
resultaat deelnemingen	47	257
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
totaal resultaat deelnemingen	47	257

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2023 had Woonstad gemiddeld 531,1 fte werknemers in dienst (2022: 523,3 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 2023	DAEB 2022
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.433.372	6.805.750
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.029.570	1.091.018
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	53.519	89.297
		<u>7.516.461</u>	<u>7.986.065</u>
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	8.294	9.305
roerende zaken in exploitatie	2.2	5.623	5.803
		<u>13.917</u>	<u>15.108</u>
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.300.599	1.464.060
overige financiële vaste activa	3.2	23.541	37.561
overige vorderingen	3.3	25.990	22.897
interne lening	3.4	323.186	329.722
		<u>1.673.316</u>	<u>1.854.240</u>
som der vaste activa		9.203.694	9.855.413
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	4.831	6.157
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		<u>4.831</u>	<u>6.157</u>
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.525	3.902
gemeenten	6.2	1.033	1.027
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	11.879	4.651
overige vorderingen	6.5	24	19.260
overlopende activa	6.6	1.143	24.870
		<u>18.604</u>	<u>53.710</u>
liquide middelen	7	34.194	22.848
som der vlottende activa		57.629	82.715
totaal activa		9.261.323	9.938.128

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 2023	DAEB 2022
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	4.058.633	4.484.162
overige reserves	8.2	1.847.539	2.109.312
		5.906.172	6.593.474
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	20.381	10.371
overige voorzieningen	9.2	1.107	1.146
		21.488	11.518
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	16.349	19.520
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	965.803	1.024.094
waarborgsommen	10.3	219	201
leningen kredietinstellingen	10.4	2.201.581	2.151.446
interne lening	10.5	0	0
		3.183.952	3.195.261
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.280	4.483
schulden aan leveranciers	11.2	21.742	25.018
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.097	1.539
overige schulden	11.5	11	13
overlopende passiva	11.6	56.765	67.182
schulden aan verbonden partijen	11.7	620	880
schulden aan kredietinstellingen	11.8	63.196	38.760
		149.711	137.875
totaal passiva		9.261.323	9.938.128

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

x € 1.000	ref	DAEB 2023	DAEB 2022
huuropbrengsten	12	282.444	278.184
opbrengsten servicecontracten	13.1	26.591	25.733
lasten servicecontracten	13.2	-26.465	-25.773
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-21.637	-18.206
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-112.264	-96.689
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-23.336	-36.869
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		125.333	126.380
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	8.581
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-8.581
toegerekende organisatiekosten		0	0
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		53.563	35.029
toegerekende organisatiekosten		-1.212	-1.081
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-49.305	-31.975
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.046	1.973
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-64.674	-22.836
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-516.238	-86.768
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	-1.188	3.960
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-177	-212
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-582.277	-105.856
opbrengsten overige activiteiten		515	0
kosten overige activiteiten		-3.939	-3.385
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.424	-3.385
overige organisatiekosten	21	-13.091	-10.819
leefbaarheid	22	-7.702	-5.926
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23.1	0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.2	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	12.222	13.976
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-39.034	-38.317
saldo financiële baten en lasten		-26.812	-24.341
resultaat voor belastingen		-504.928	-21.974
belastingen	24	-18.914	9.509
resultaat deelnemingen	25	-163.461	-145.237
resultaat na belastingen		-687.303	-157.702

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)

volgens directe
methode (x € 1.000)

volgens directe
methode (x € 1.000)

	volgens directe methode (x € 1.000)	volgens directe methode (x € 1.000)
ontvangsten		
huren	286.436	280.259
vergoedingen	26.027	25.735
overige bedrijfsontvangsten	11.817	4.707
renteontvangsten	11.609	11.848
saldo ingaande kasstromen	335.888	322.549
uitgaven		
betalingen aan werknemers	-35.160	-33.968
onderhoudsuitgaven	-87.903	-82.863
overige bedrijfsuitgaven	-87.467	-70.829
rente-uitgaven	-41.983	-37.028
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3.346	-1.133
verhuurdersheffing	0	-15.337
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.845	-1.582
vennootschapsbelasting	-8.209	-4.211
saldo uitgaande kasstromen	-265.913	-246.951
kasstroom uit operationele activiteiten	69.975	75.598
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur	55.858	43.809
tussentelling ingaande kasstroom MVA	55.858	43.809
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur	-56.651	-42.620
verbeteruitgaven	-52.581	-61.565
aankoop	-39.545	-82.388
aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-10.266	-8.894
sloopuitgaven	-17.471	-16.599
investeringen overig	-14.442	-227.884
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-190.957	-439.950
FVA ingaande kasstroom		
ontvangsten verbindingen	6.535	6.338
tussentelling ingaande kasstroom FVA	6.535	6.338
kasstroom uit (des)investeringen	-128.564	-389.803
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe geborgde leningen	130.000	350.000
uitgaven		
aflossingen geborgde leningen	-60.066	-25.792
kasstroom uit financieringsactiviteiten	69.934	324.208
mutatie geldmiddelen	11.346	10.003
wijziging kortgeld	0	0
liquide middelen per 1 januari	22.848	12.846
liquide middelen per 31 december	34.194	22.848

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
niet-DAEB in exploitatie	1.2	1.819.155	1.932.105
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	155.828	166.741
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	21.540	15.604
		<u>1.996.523</u>	<u>2.114.450</u>
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	3.255	3.444
roerende zaken in exploitatie	2.2	217	188
		<u>3.472</u>	<u>3.632</u>
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.718	2.363
overige financiële vaste activa	3.2	40.025	33.942
overige vorderingen	3.3	3.948	2.027
interne lening	3.4	0	0
		<u>46.691</u>	<u>38.332</u>
som der vaste activa		2.046.686	2.156.413
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	4.098	2.977
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.858	4.821
		<u>10.956</u>	<u>7.798</u>
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	987	790
gemeenten	6.2	6	1
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	52
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	-254	3.357
overige vorderingen	6.5	1	4
overlopende activa	6.6	2.047	9.058
		<u>2.787</u>	<u>13.261</u>
liquide middelen	7	11.403	30.812
som der vlottende activa		25.146	51.871
totaal activa		2.071.832	2.208.284

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	953.966	879.537
overige reserves	8.2	346.632	584.522
		<u>1.300.598</u>	<u>1.464.060</u>
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	14.289	18.101
overige voorzieningen	9.2	190	354
		<u>14.479</u>	<u>18.456</u>
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	148.569	158.349
waarborgsommen	10.3	3.164	3.091
leningen kredietinstellingen	10.4	247.925	194.000
interne lening	10.5	323.186	329.722
		<u>722.844</u>	<u>685.162</u>
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	73	31
schulden aan leveranciers	11.2	3.475	3.250
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	3.372	5.813
overige schulden	11.5	2	2
overlopende passiva	11.6	21.509	28.493
schulden aan verbonden partijen	11.7	80	17
schulden aan kredietinstellingen	11.8	5.400	3.000
		<u>33.911</u>	<u>40.607</u>
totaal passiva		2.071.832	2.208.284

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000	ref	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
huuropbrengsten	12	85.363	82.513
opbrengsten servicecontracten	13.1	2.889	2.684
lasten servicecontracten	13.2	-2.933	-3.034
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-4.029	-3.230
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-21.839	-16.535
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-5.745	-8.709
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		53.706	53.689
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		87	5.052
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-386	-4.319
toegerekende organisatiekosten		110	95
toegerekende financieringskosten		0	-22
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-189	806
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		35.959	39.833
toegerekende organisatiekosten		-195	-188
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-35.537	-37.889
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	227	1.756
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-37.885	-34.226
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	-165.562	-144.606
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	-654	411
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-18	-24
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-204.119	-178.445
opbrengsten overige activiteiten		4.201	3.331
kosten overige activiteiten		-4.654	-4.092
nettoresultaat overige activiteiten	20	-453	-761
overige organisatiekosten	21	-1.756	-1.757
leefbaarheid	22	0	0
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23.1	41	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.2	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	344	303
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-14.152	-13.680
saldo financiële baten en lasten		-13.768	-13.377
resultaat voor belastingen		-166.351	-138.089
belastingen	24	2.843	-7.405
resultaat deelnemingen	25	47	257
resultaat na belastingen		-163.461	-145.237

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
ontvangsten		
huren	87.736	82.178
vergoedingen	2.889	2.684
overige bedrijfsontvangsten	4.250	3.541
ontvangen intrest	333	38
saldo ingaande kasstromen	95.209	88.441
uitgaven		
betalingen aan werknemers	-8.325	-7.168
onderhoudsuitgaven	-14.115	-14.523
overige bedrijfsuitgaven	-13.769	-12.731
betaalde interest exclusief interne lening	-5.063	-1.837
betaalde interest interne lening	-9.859	-11.651
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-61	-44
verhuurdersheffing	0	-2.915
vennootschapsbelasting	-5.900	-5.109
saldo uitgaande kasstromen	-57.091	-55.978
kasstroom uit operationele activiteiten	38.118	32.463
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur	32.322	38.853
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
verkoopontvangsten nieuwbouw	739	4.693
(des)investeringsontvangsten overig	138	304
tussentelling ingaande kasstroom MVA	33.198	43.850
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur	-33.617	-17.147
verbeteruitgaven	-15.550	-11.202
aankoop	-55.935	-32.489
nieuwbouw verkoop	0	-554
aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-7.102	-13.840
sloopuitgaven	-4.476	-1.822
investeringen overig	-23.568	-125.373
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-140.247	-202.427
FVA ingaande kasstroom		
ontvangsten verbindingen	1.552	0
ontvangsten overig	0	17
uitgaven verbindingen	-1.819	0
tussentelling ingaande kasstroom FVA	-268	17
kasstroom uit (des)investeringen	-107.317	-158.560
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe ongeborgde leningen	60.000	50.000
uitgaven		
aflossingen ongeborgde leningen	-10.210	-9.338
kasstroom uit financieringsactiviteiten	49.790	40.662
mutatie geldmiddelen	-19.409	-85.435
liquide middelen per 1 januari	30.812	116.247
liquide middelen per 31 december	11.403	30.812

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

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam bedroeg in 2023 € 446.000 (2022: € 432.000). 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).

Mevrouw Hoekstra-Van der Deen is als voorzitter van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 november 2021. De heer el Achkar is als lid van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 december 2019. 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 kwam in 2023 een bedrag van € 144.950 (2022: € 112.320) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2023 niet gewijzigd:

- mevrouw M. Hoekstra - van der Deen (1972), voorzitter
- de heer ir. M. el Achkar MCM (1973), lid

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

Portefeuilleverdeling

De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat corporatiestrategie, portefeuillestrategie, vastgoedsturing, reputatie en communicatie, human resources, studentenhuisvesting, bedrijfshuisvesting en aan- en verkoop. De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat finance en control, digitale innovatie en transformatie, verhuur en wijkontwikkeling, informatisering en automatisering, ontwikkeling en beheer van vastgoed, facilitaire zaken en interne audit dienst.

WNT-verantwoording 2023 Woonstad Rotterdam

De WNT is van toepassing op Woonstad Rotterdam. Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woonegelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonstad Rotterdam is ingedeeld in de hoogste klasse (H). Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor 2023 is € 223.000.

Bezoldiging Raad van Bestuur

bedragen x € 1	M. Hoekstra - van der Deen	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2023	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking	ja	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.646	201.680
beloningen betaalbaar op termijn	21.354	21.320
subtotaal	223.000	223.000
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum -/- onverschuldigd betaald bedrag		
totaal bezoldiging 2023	223.000	223.000
bedrag overschrijding	0	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2022

bedragen x € 1	M. Hoekstra - van der Deen	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2022	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking?	ja	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.955	196.987
beloningen betaalbaar op termijn	19.045	19.013
subtotaal	216.000	216.000
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum -/- onverschuldigd betaald bedrag		
totaal bezoldiging 2022	216.000	216.000
bedrag overschrijding	0	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

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 2023 niet van toepassing.

Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

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

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is met ingang van 1 januari 2023 mevrouw V.O. Luijendijk benoemd voor een periode van vier jaar.

Leden Raad van Commissarissen

	einde zittingstermijn	herbenoembaar
drs. C.A. Fonteijn (voorzitter)	01-01-2025	ja
drs. H.H.H. Wieleman RA	17-10-2026	nee
mr. ing. W.B. Verschoor	01-01-2025	nee ¹
drs. M.A. van de Donk	24-08-2024	ja
M. Ebeid MSc	09-12-2024	nee ¹
V.O. Luijendijk	01-01-2027	ja

1 In het rooster van aftreden is afgesproken dat mevrouw Verschoor en de heer Ebeid voor 1 termijn benoemd zijn en daarna zullen aftreden.

Op grond van de WNT is de maximale bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen 10% van de geldende norm. Voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen is de maximale bezoldiging 15% van de geldende norm. Voor 2023 is dat:

- voor een lid € 22.300 per jaar
- voor de voorzitter € 33.450 per jaar

De honorering over het jaar 2023 van de voorzitter (€ 33.450) en de leden (€ 22.300) valt binnen de WNT-norm, maar wijkt af van de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In het Verslag van de RvC wordt dit nader toegelicht.

bedragen x € 1	C.A. Fonteijn drs. H.H.H. Wieleman RA W.B. Verschoor		
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2023	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	33.450	22.300	22.300
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2023	33.450	22.300	22.300
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2022

functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2022	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	25.920	17.280	17.280
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2022	25.920	17.280	17.280
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1

	drs. M.A. van de Donk	M. Ebeid MSc	V.O. Luyendijk
functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2023	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	22.300	22.300	22.300
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2023	22.300	22.300	22.300
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2022

functiegegevens	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2022	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging		
totale bezoldiging	17.280	17.280
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.600	21.600
onverschuldigd betaald bedrag	0	0
totaal bezoldiging 2022	17.280	17.280
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Per 1 januari 2023 is V.O. Luyendijk benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.

Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2023 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 23 mei 2024

drs. M. Hoekstra - van der Deen
voorzitter Raad van Bestuur

ir. M. el Achkar
lid Raad van Bestuur

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2023 en besluit deze vast te stellen op 23 mei 2024.

Was getekend, Raad van Commissarissen,

mr. C.A. Fonteijn
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

drs. V.O. Luijendijk

drs. M.A. van de Donk

M. Ebeid MSc

mr. Ir. W.B. Verschoor

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonstad Rotterdam

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023 van Stichting Woonstad Rotterdam te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

NLE00024233.1.1

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstad Rotterdam zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Woonstad Rotterdam is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Rotterdam. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 'oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Woonstad Rotterdam de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die naar onze mening door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB, de fiscale positie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woonstad Rotterdam. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €97 miljoen
- Specifieke materialiteit: €8,7 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€97 miljoen
Specifieke materialiteit	€8,7 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonstad Rotterdam.
	Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.
	Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2023.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening.

Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten.

Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €4,8 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €430.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonstad Rotterdam is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in de paragraaf 'groepsverhoudingen' van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonstad Rotterdam zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonstad Rotterdam maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Woonstad Rotterdam maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonstad Rotterdam en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 9 van het bestuursverslag: 'Gezonde financiën', waarin de raad van bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben de leden van de raad van bestuur, de interne accountantsdienst en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p data-bbox="256 526 678 616"><i>Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p data-bbox="256 616 678 1153">De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.</p> <p data-bbox="256 1153 678 1220">In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul data-bbox="256 1220 678 1512" style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p data-bbox="678 526 1476 728">Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p data-bbox="678 750 1476 907">Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p data-bbox="678 929 1476 1220">Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.</p> <p data-bbox="678 1243 1476 1355">Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.</p>
<p data-bbox="256 1512 678 1771">Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van aan vastgoed gerelateerde inkopen via kickbackbetalingen of door belangenverstrengeling

Stichting Woonstad Rotterdam kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in het proces ten aanzien van aan vastgoed gerelateerde inkopen. Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de raad van bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de raad van bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de raad van bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

1. vastgoedbeleggingen

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €8.255 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonstad Rotterdam de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Kernpunten

Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Woonstad Rotterdam bepaald. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

1. vastgoedbeleggingen

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Stichting Woonstad Rotterdam heeft ervoor gekozen om 2/3 deel zelf te taxeren. Hiervoor beschikt Stichting Woonstad Rotterdam over voldoende capaciteit en kennis.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij, in samenwerking met onze eigen vastgoedtaxateurs, diverse analyses uitgevoerd.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonstad Rotterdam en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille.

Kernpunten

De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen, hanteert Stichting Woonstad Rotterdam de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645 vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Woonstad Rotterdam, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De raad van bestuur van Stichting Woonstad Rotterdam baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn belangrijk met betrekking tot de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de raad van bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Woonstad Rotterdam worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 30 april 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Woonstad Rotterdam door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht op bladzijde 57 van de toelichting op de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 23 mei 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting Woonstad Rotterdam

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

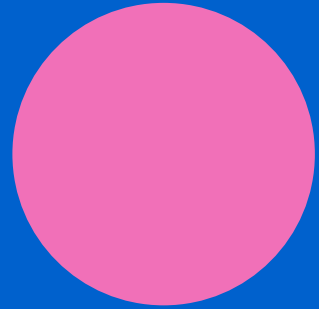
Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.

Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.


Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.



Meer weten?

 (010) 440 88 00

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

woonstad.
rotterdam



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

