



**"Thuis heeft vele
gezichten"**

- Maria Molenaar

woonstad.
rotterdam

Jaarstukken 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord van het bestuur	5
Bestuursverslag	10
Onze doelgroepen.....	10
Ons vastgoed	20
Dienstverlening: de klant centraal	25
Moedoen en invloed: de bewoner centraal.....	31
Meedoen en invloed: de bewoner centraal.....	31
Duurzaamheid: energietransitie, circulair en klimaatadaptatie	40
Duurzaamheid: energietransitie, circulair en klimaatadaptatie	40
Digitalisering en data	46
Organisatie	50
Verslagen	52
Verslag van de Raad van Commissarissen	52
Verslag van de Ondernemingsraad	61
Governance.....	62
Governance	62
Financiën.....	68
Verklaring raad van bestuur	83
Jaarrekening 2019	84
Geconsolideerde jaarrekening	85
Geconsolideerde balans per 31 december 2019.....	85
Geconsolideerde winst-enverliesrekening over 2019	87
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019.....	87
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	88
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2019.....	89
Grondslagen.....	89
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	97
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	103
Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	107
Toelichting op de geconsolideerde balans	107
Vaste activa	107
Vastgoedbeleggingen	107

1 Vastgoedbeleggingen	107
Materiële vaste activa	118
2 Materiële vaste activa	118
Financiële vaste activa	119
3 Financiële vaste activa	119
Vlottende activa	121
Voorraden	121
4 Voorraden	121
Onderhanden projecten	122
5 Onderhanden projecten.....	122
Vorderingen	122
6 Vorderingen.....	122
Liquide middelen	124
7 Liquide middelen	124
Passiva	124
Groepsvermogen	124
8 Groepsvermogen	124
Voorzieningen	126
9 Voorzieningen	126
Langlopende schulden	127
10 Langlopende schulden.....	127
Kortlopende schulden.....	128
11 Kortlopende schulden.....	128
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	131
Enkelvoudige jaarrekening.....	139
Enkelvoudige balans per 31 december 2019	139
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2019	141
Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	142
Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2019	142
Toelichting op de enkelvoudige winsten-verliesrekening over 2019	145
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	145
Gescheiden verantwoording DAEB/ NIET-DAEB	146
Verantwoording DAEB.....	146
Verantwoording niet-DAEB	150

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	154
Ondertekening.....	159
Overige gegevens	160
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	160
Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	160

Voorwoord van het bestuur

Begin maart 2020, toen het opstellen van deze jaarstukken over 2019 bijna was afgerond, werd Nederland en daarmee ook Woonstad Rotterdam geconfronteerd met de coronacrisis. Op het moment dat we deze woorden schrijven is de crisis net in volle hevigheid losgebarsten en worden ernst en omvang steeds duidelijker.

Hoelang de crisis gaat duren is op dit moment niet bekend. Die onzekerheid over de toekomst werpt een schaduw over dit jaarverslag. We zijn natuurlijk trots op de resultaten die we vorig jaar hebben behaald, maar onze aandacht gaat nu vooral uit naar het heden en de nabije toekomst. Voorop staat de gezondheid van onze medewerkers, klanten en samenwerkingspartners. We volgen alle richtlijnen en werken met grote voorzichtigheid door waar dit mogelijk is. Ook brengen we de mogelijke gevolgen in kaart van de coronacrisis op onze processen, dienstverlening, klantcontacten en financiële bedrijfsvoering. En hoewel de toekomst ongewis is, houden we het vertrouwen dat Woonstad deze crisis goed zal doorkomen.

Terugblikkend op het verslagjaar 2019 zien we dat we weer mooie resultaten hebben bereikt waar we trots op zijn. Het was een jaar met veel ontwikkelingen. Zo nam de druk op de woningmarkt verder toe, in 2019 spraken we zelfs van een nieuwe woningnood. Het verzet tegen de verhuurderheffing groeide, net als de kritiek op de buitenproportionele financiële druk op corporaties. In Rotterdam discussieerden corporaties, politiek en gemeente verder over de Woonvisie.

De nieuwe woningnood

Waar de schaarste op de woningmarkt eerder nog een 'crisis' werd genoemd, spraken we in 2019 van een regelrechte woningnood. Nederland kampt met een groot tekort aan woningen en dat zal de komende jaren aanhouden. Vooral in de grote steden groeien de wachtlijsten voor sociale huurwoningen, zijn er te weinig betaalbare middenhuurwoningen en blijven huizenprijzen stijgen. Woningbouw is een belangrijke politieke prioriteit geworden. Op Prinsjesdag presenteerde het kabinet een pakket maatregelen om de woningschaarste aan te pakken, waaronder lastenverlichting voor woningcorporaties. Want de corporaties staan voor een gigantische opgave.

#ikwileenhuis

Toch is die lastenverlichting, een korting op de verhuurderheffing van gemiddeld 100 miljoen per jaar, een druppel op de gloeiende plaat. Corporaties blijven enorme bedragen afdragen aan belastingen. Zo spekt de verhuurderheffing de staatskas jaarlijks met 1,7 miljard, een bedrag dat beter rechtstreeks kan worden gebruikt voor nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en betaalbaarheid van woningen. Om die stelling kracht bij te zetten begonnen woningcorporaties, samen met de Woonbond, in 2019 een actie onder de naam #ikwileenhuis. Met filmpjes en verhalen kreeg de woningnood een gezicht. Ook Woonstad Rotterdam ondersteunde de actie met twee filmpjes. Van elke euro huurinkomsten in 2019, ging 10% naar de belasting. Zo lieten we in een filmpje zien dat we met de ruim 30 miljoen die we aan verhuurderheffing betaalden, in Pendrecht 230 woningen extra hadden kunnen vernieuwen en verduurzamen.

De Rotterdamse woningmarkt

De groeiende druk op de woningmarkt was in 2019 ook in Rotterdam goed voelbaar en bleef de gemoederen beheersen. Vooral jongeren, starters en middeninkomens hebben het moeilijk. Tegelijk ging de discussie voort rondom de gemeentelijke Woonvisie 2030, waarbij corporaties en gemeente van inzicht verschilden over het benodigde aantal sociale huurwoningen in de stad. Volgens de corporaties zijn in 2030 duizenden betaalbare woningen meer nodig dan waarin de Woonvisie voorziet. Dat bleek uit woningmarktonderzoek dat is gedaan voor het Regioakkoord, dat gemeenten en corporaties uit de regio in januari sloten en waarin onder meer is afgesproken dat de sociale woningvoorraad beter wordt verspreid over de regio.

Samen met de andere Rotterdamse corporaties hebben we onze zorgen kenbaar gemaakt in de raadscommissie, over de Woonvisie in het algemeen en over de omvang van de sociale voorraad en betaalbare woningen voor middeninkomens in het bijzonder. Om het woningaanbod in Rotterdam te verbeteren tekenden we met de gemeente en de andere corporaties eind oktober de bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst Wijken in Balans 2019-2030, met daarin afspraken over een zo evenwichtig mogelijke verdeling tussen sociale woningen en het midden- en hogere segment. Toch blijven de corporaties in discussie met de gemeente over de afbouw van de sociale voorraad in de Woonvisie.

Meer woningen naar urgenten

In 2019 nam de druk op de woningmarkt verder toe door de groei van het aantal woningzoekenden dat met voorrang in Rotterdam gehuisvest moet worden. Meer dan de helft van alle verhuringen ging naar urgenten uit herstructureringsgebieden en naar bijzondere doelgroepen, vooral mensen die uitstromen uit zorginstellingen. Slechts 44% van de sociale basisverhuringen (beschikbaar voor huurtoeslaggerechtigden, huur tot 651 euro) ging naar reguliere woningzoekenden. Daarbij kwamen er minder huurwoningen vrij, doordat onze huurders weinig verhuizen als gevolg van de druk op de Rotterdamse woningmarkt.

Rotterdam studentenstad

Rotterdam is de tweede studentenstad van Nederland geworden. In de afgelopen drie jaar verdrievoudigde het aantal studenten dat op zoek is naar een kamer. Bij ons bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam leidde de sterk toegenomen vraag tot langere wachttijden. De gemiddelde wachttijd nam toe van 18 maanden in 2018 naar 23 maanden in 2019. Met maatregelen om de doorstroom te bevorderen en uitbreiding van het aanbod proberen we de groeiende vraag het hoofd te bieden.

Leefbaarheid en inclusieve stad

Al jaren bouwen wij aan gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen. In veel wijken is de leefbaarheid prima, maar sommige buurten of complexen hebben extra aandacht nodig. Met ons programma Meedoen & Invloed dragen wij bij aan leefbare wijken en een inclusieve stad. Leefbaarheid in de wijken is een lokaal probleem waar een lokale oplossing voor moet worden gezocht. In het sociale domein is samenwerking noodzakelijk, met gemeente, bewoners en wijkpartners.

In bepaalde wijken neemt de concentratie toe van kwetsbare bewoners, zoals mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, of ouderen die langer thuis wonen en zorg nodig hebben. Cliënten kunnen korter in een instelling voor geestelijke gezondheidszorg of verpleegzorg blijven wonen; eerder en langer zelfstandig thuis wonen is het devies. En door passend toewijzen worden wijken eenzijdiger van samenstelling. Daardoor kan de leefbaarheid onder druk komen te staan en een tweedeling groeien. Daarom bouwen wij actief aan gemengde wijken.

Betaalbaarheid

Wij streven naar woonlasten die onze bewoners kunnen betalen. Elk jaar ontzien wij bij de jaarlijkse huurverhoging die groepen Rotterdammers, die een beperking van de lasten het hardste kunnen gebruiken. Zij krijgen geen of een sterk gematigde huurverhoging. Met 1,6% was de gemiddelde huurverhoging in 2019 weer fors lager dan de wettelijk toegestane maxima (4,1% en 5,6%).

Minder huisuitzettingen

Ook zijn wij dit jaar actief gaan inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege huurschuld. Een huisuitzetting kost de samenleving veel geld en levert niemand iets op. Door dreigende betalingsachterstanden in een vroeg stadium te signaleren en bijtijds schuldhulp in te schakelen, proberen we het ontstaan van ernstige schulden zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, waardoor huisuitzettingen niet mee nodig zijn. Dit nieuwe beleid wordt zichtbaar in de cijfers: de afgelopen drie jaar nam het aantal huisuitzettingen wegens huurschuld af met maar liefst 70%.

Ook voor middeninkomens

Wij zijn er voor die Rotterdammers, die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Maar ook mensen met lagere middeninkomens komen steeds meer in de knel op de woningmarkt. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning maar vaak net te weinig voor een hypotheek. Middeninkomens zijn dus aangewezen op de vrije sector, waar de huurprijzen door de overspannen woningmarkt ook explosief zijn gestegen. Daarom maken wij de helft onze vrijesector huurwoningen betaalbaar voor mensen met een middeninkomen, door bij een nieuwe verhuring niet meer huur te vragen dan 899 euro per maand.

Vernieuwing van de voorraad en onderhoud

Landelijk had de bouwproductie last van oplopende bouwkosten en tekort aan deskundig personeel. Daardoor werd het onderhoud duurder en het onrendabele resultaat hoger. Na de bouwvak kwamen daar de stikstofcrisis en de PFAS crisis bij.

Wij leveren onze bijdrage aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad door jaarlijks gemiddeld 1,5% van onze woningvoorraad te vernieuwen en te verduurzamen. In 2019 hadden we 1.045 bouwstarts en 661 opleveringen, zowel sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie. Renoveren in bewoonde staat is daarbij een uitdaging voor bewoners, onze aannemers en onszelf. We verbeteren dit proces voortdurend door goed te luisteren naar de wensen en behoeften van onze bewoners en met grondige evaluaties.

Duurzaamheid

Gasloos wonen staat hoog op de agenda in Rotterdam. Verduurzaming van onze woningen is een integraal onderdeel geworden van onze onderhouds-, renovatie en investeringsprojecten. Het is een kostbare opgave, die drukt op onze overige investeringsmogelijkheden. Vooralsnog liggen we goed op stoom in de energietransitie: zo'n 17% van onze woningvoorraad is gasloos. Voor zittende huurders leidt verduurzaming niet tot huurverhoging, maar is het een mogelijkheid om de energierekening naar beneden te brengen. Met de gemeente bereiden we gebiedsaanpakken voor, waarin hele gebieden in één keer van het gas worden afgehaald. In 2019 zijn we begonnen in Pendrecht, waar we aan de slag gaan met in totaal 600 woningen. Met de Woonstad Rotterdam Energie Challenge daagden we de markt uit om met een innovatieve oplossing te komen voor het in bewoonde staat verduurzamen van sociale huurwoningen die (nog) niet op het warmtenet kunnen worden aangesloten. Zo willen we innovatie en kennisdeling stimuleren en betrekken we bewoners bij de energietransitie: samen met bewoners kozen we de marktpartijen met de meest veelbelovende oplossingen. In het verlengde van duurzaamheid zijn we in 2019 verder gegaan met het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen en experimenten met circulariteit.

Samenwerkingspartners

Om onze ambities te kunnen waarmaken is samenwerking noodzakelijk. In de wijken werken we nauw samen met partners op het gebied van zorg en welzijn, bewonersorganisaties en andere partijen. Ook de gemeente is een belangrijke samenwerkingspartner. We hebben elkaar nodig en zijn afhankelijk van elkaar, wat zichtbaar wordt in de jaarlijkse prestatieafspraken over onze gezamenlijke inspanningen voor de stad. De Klantenraad en de Stichting Huurdersbelangen Stadswonen hebben de prestatieafspraken dit jaar niet ondertekend, omdat ze het oneens zijn met de onderliggende Woonvisie.

Organisatie

Woonstad Rotterdam werkt zo effectief en efficiënt mogelijk. Onze bedrijfsvoering is gezond, de bedrijfslasten zijn laag en we hebben een klantvriendelijke dienstverlening. Ons financieel beleid is gericht op een solide financiële positie op de korte en de lange termijn. Met die basis kunnen we echt het verschil maken in de stad en in de wijken.

Digitalisering kan bijdragen aan het vergroten van dat maatschappelijk rendement. Gebruik van data, digitalisering van processen en stuurinformatie. Ook professionalisering van opdrachtgeverschap, bij aanbesteden, inkoop en contract- en leveranciersmanagement draagt bij aan efficiëntere bedrijfsvoering en betere resultaten.

We zijn trots op onze maatschappelijke rol en op de resultaten die we het afgelopen jaar hebben behaald. Wel blijven we aandacht vragen voor de noodzakelijke randvoorwaarden: een goed functionerende woningmarkt, landelijk en lokaal en een realistische belastingdruk (verhuurderheffing, ATAD, VPB) die in proportie is met onze maatschappelijke opgave.

In 2019 vond een bestuurswisseling plaats. Richard Feenstra nam per 1 september afscheid als lid van de Raad van Bestuur, waar hij sinds januari 2012 deel van uit maakte. Wij danken hem voor zijn bijdrage aan het neerzetten van Woonstad als goed functionerende organisatie die echt iets betekent voor de stad. Per 1 december 2019 is Mohamed el Achkar het nieuwe lid van de Raad van Bestuur.

Dankwoord

Zoals we eerder schreven, verschijnt dit jaarverslag in bijzondere omstandigheden. Met trots zien wij hoe de medewerkers van Woonstad Rotterdam zich tijdens de coronacrisis staande houden. Ze passen zich flexibel aan de nieuwe omstandigheden aan. Die veerkracht geeft ons het vertrouwen dat we deze moeilijke periode met elkaar goed zullen doorkomen.

We zijn een ambitieuze werkgever met bevlogen medewerkers. Al die medewerkers zetten zich elke dag weer gedreven en met toewijding in voor de stad en haar bewoners. Ook in 2019 heeft hun inzet weer mooie resultaten opgeleverd. We zijn trots op die resultaten en bedanken alle medewerkers graag voor hun grote inzet en enthousiasme. Ook danken we de Ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen, voor hun kritische blik en als betrokken klankbord. Veel dank ook voor huurdersorganisaties en alle overige samenwerkingspartners voor hun inzet en samenwerking.

Maria Molenaar, voorzitter Raad van Bestuur

Mohamed el Achkar, lid Raad van Bestuur

Bestuursverslag

Onze doelgroepen

De komende jaren investeren we in extra woningen en in vernieuwing van onze woningen. We streven naar een woningaanbod dat beantwoordt aan de vraag van al onze klanten, nu en in de toekomst. Rotterdam heeft te weinig betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en voor Rotterdammers met lage en lagere middeninkomens. Vooral jongeren, ouderen, Rotterdammers die zorg nodig hebben en woningzoekenden met een lager middeninkomen vragen onze extra inzet. Met data-analyse kunnen we beter voorspellen welke woningen daarvoor nodig zijn.



Vraag en aanbod

In 2019 gebruikten we steeds vaker data om vraag en aanbod van onze woningen nog beter op elkaar aan te sluiten. Door het ontsluiten van data zijn we in staat beter te voorspellen welke woningen voor welke klantgroepen nodig zijn, zowel in aantallen als in kwaliteit. Ook willen we de doorstroming naar een passende woning bevorderen. We krijgen nu meer inzicht in de daarvoor beschikbare woningen. Dankzij de voorspellingen kunnen we gericht investeren in betaalbare en passende woningen voor al onze doelgroepen.

Ouderen langer thuis

De vergrijzing en de trend dat ouderen langer thuis wonen, vraagt structureel extra inzet van ons. Vooral in oudere wijken zijn er onvoldoende toegankelijke woningen. Waar mogelijk vergroten we ons aanbod. We kijken welke woningen geschikt zijn of toegankelijk te maken zijn wanneer de huidige huurder vertrekt. Onze woonwensconsulenten, verhuurmakelaars speciaal voor senioren, benaderen proactief ouderen om ze te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, toegankelijke woning. De vrijkomende woningen verhuren we met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen.



Comfortwoning voor ouderen

In Overschie openden wij een Comfortwoning, met daarin allerlei technische toepassingen om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Veel van onze huurders zijn ouder. Wij vinden het belangrijk dat ze in een toegankelijke, veilige en comfortabele woning oud kunnen worden. In de Comfortwoning kunnen ouderen zelf kijken wat er mogelijk is om het leven thuis gemakkelijker en comfortabeler te maken. De Comfortwoning is een initiatief van wmo radar, de gemeente en Woonstad Rotterdam.

Zorgcliënten eerder thuis

De aanpak van en zorg voor mensen met verward gedrag, cliënten in de GGZ en daklozen kreeg dit jaar veel maatschappelijke aandacht. Ook wij zien steeds meer woningzoekenden met sociaal-psychische problemen. 1 op de 5 in 2019 verhuurde woningen ging naar een woningzoekende met een urgentie, bijvoorbeeld na ontslag uit een zorginstelling. Dat legt een grote druk op de reguliere verhuur van onze woningen.

Deze groeiende groep kwetsbare Rotterdammers vraagt meer aandacht bij het vinden van een woning. Ook hebben zij een extra steuntje in de rug nodig bij het wonen. De vraag naar begeleid wonen is de afgelopen jaren fors gegroeid. Hoewel we primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen, gaat onze betrokkenheid en inzet verder. Zo werken we intensief samen met de gemeente Rotterdam en zorgorganisaties om woonzorgconcepten te ontwikkelen.

Begeleid wonen in Laan van Oud-Kralingen

In een voormalig schoolgebouw aan de Laan van Oud-Kralingen realiseren we een kleinschalige woonvoorziening voor kwetsbare Rotterdammers. Dat doen we samen met de gemeente Rotterdam en de Stichting Humanitas. De bewoners leiden straks een eigen leven, de zorginstelling zorgt dag en nacht voor professionele begeleiding. Bij een woonvoorziening voor bijzondere doelgroepen wordt altijd een beheercommissie in het leven geroepen. De commissie let op een goed samenleven van de bewoners en omwonenden. Naast de zorgpartij zitten ook de wijkagent, Woonstad Rotterdam en omwonenden in de commissie. De verbouwing van het voormalige schoolgebouw startte in de tweede helft van 2019.

Op weg naar zelfstandig wonen

In een van de historische Filtergebouwen in de Kralingse Esch bieden we woonruimte aan mensen die nog even begeleiding nodig hebben op weg naar zelfstandig wonen. We werken daarvoor samen met de gemeente Rotterdam en het Centrum voor Dienstverlening, dat daar een servicepunt krijgt. Het servicepunt krijgt ook een inloopfunctie voor de wijk en andere bewoners van het complex. Dit draagt bij aan het weer prettig wonen in de Filtergebouwen.



Focus op studenten

De populariteit van Rotterdam als studentenstad is explosief gestegen en er is een groot tekort aan studentenkamers. In de afgelopen drie jaar verdrievoudigde het aantal woningzoekende studenten. In 2019 stonden 8.300 studenten als woningzoekende ingeschreven bij ons bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam, terwijl er in dat jaar slechts 1.800 verhuringen waren.

In 2019 hebben we intensief met onze studentbeheerders, wooncommissies en de huurdersvertegenwoordiging gesproken hoe in te spelen op de sterk oplopende vraag naar studentenhuisvesting. Dit leidde tot het vaststellen van een nieuwe jongerenstrategie. Stadswonen richt zich nog specifiek op huisvesting van Rotterdamse studenten. Voor jongeren die niet studeren, maken we ruimte in het woningaanbod van Woonstad Rotterdam, passend bij deze doelgroep. Ook breiden wij de voorraad uit. Zo leverden we in 2019 studio's op aan de Schutterstraat en onzelfstandige kamers aan de Oude Binnenweg. In de Mauritsstraat/Jacobusstraat startte een transformatie naar 64 eenheden. De komende tien jaar willen we 900 nieuwe kamers, studio's en appartementen realiseren voor studenten en recent afgestudeerden.

Ruimte voor studerenden

Om de toenemende vraag het hoofd te kunnen bieden, hebben we in 2019 maatregelen ingevoerd die instroom en doorstroom moeten bevorderen. Om ons nog specifiek op studerenden te richten, krijgen voortaan alle huurders van studentenwoningen een campuscontract. Dit contract kan worden opgezegd als de huurder niet meer studeert. Voorheen kreeg ongeveer de helft van onze huurders een dergelijk contract. Door de druk op de woningmarkt is het handhaven van campuscontracten noodzakelijk om ook nieuwe studenten passende woonruimte te kunnen bieden.



De twee labels voor studentenwoningen zijn teruggebracht tot één label: student. Deze zijn bestemd voor woningzoekenden die voltijds studeren aan een Rotterdamse mbo-, hbo- of wo-instelling. De leeftijdsgrens voor studenten en afgestudeerden is aangepast naar 27 jaar. Dit was respectievelijk 30 en 35 jaar.

Om de doorstroom te bevorderen verhuren we zelfstandige woningen voor afgestudeerden alleen aan huurders die een studentenwoning van Stadswonen achterlaten. Huurders die intern doorstromen kunnen gebruik maken van een verkorte opzegtermijn van 14 dagen. Alle huurders van Stadswonen kunnen reageren op de woningen voor doorstromers met de eerste huurdatum als inschrijfdatum. Woningen voor afgestudeerden verhuren we met een tijdelijk contract voor vijf jaar.

Van studentenkamer naar appartement

In juli namen we het voormalige douanekantoor aan de Westzeedijk over van vastgoedontwikkelaar Accresco. Het gebouw telt 141 studio's en appartementen voor doorstromers. Naast woningen heeft het gebouw een fitnessruimte en een kleinschalige horecavoorziening. De woningen zijn voor afgestudeerden die doorstromen vanuit een studentenkamer van Stadswonen. Het voormalige kantoor grenst direct aan twee andere wooncomplexen van Stadswonen: Puntegale en Parkhaven. De drie woongebouwen vormen een ensemble van 750 woningen voor studenten en recent afgestudeerden rond een gezamenlijk binnengebied. De wooncomplexen zijn onderdeel van de Kennis Community Coolhaveneiland: het kennisgebied rond Erasmus MC, Hogeschool Rotterdam en de culturele opleidingen rond de Pieter de Hoochweg.



Betaalbaar wonen voor middeninkomens

Jaarlijks wijzen wij vrije sectorhuurwoningen aan voor woningzoekenden met een laag middeninkomen (€38.000 – €49.000). Als de woningen vrijkomen, verlagen we de huur tot €900. Middeninkomens komen meer en meer in de knel op de woningmarkt. De huurprijzen in de vrije sector stegen opnieuw fors en voor een sociale huurwoning, bedoeld voor de laagste inkomens, komen zij niet in aanmerking. Op wijkniveau streven we, samen met de gemeente en andere partijen, naar een meer evenwichtige verdeling van woningen in de sociale sector, het midden- en het hogere segment.

Sterk gematigde huurverhoging (minimaregeling)

Elk jaar passen wij op 1 juli de huren aan. De regering besluit jaarlijks met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Woonstad Rotterdam bepaalt binnen deze grenzen welke huren we verhogen en welke huren we gelijk houden. In 2019 kreeg 16% van alle sociale huurders geen huurverhoging en steeg de huur bij 63% met maximaal 1,6%. Als gevolg van deze maatregel was de gemiddelde huurverhoging voor onze sociale huurwoningen met 1,6% fors lager dan de wettelijk toegestane maxima.

In 2019 golden de volgende wettelijke huurverhogingspercentages:

- maximaal 4,1% voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot 720 euro) met een inkomen tot 42.436 euro

- maximaal 5,6%: voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot 720 euro) met een inkomen boven 42.436 euro
- maximaal 4,1%: voor vrijesector huurwoningen (huur vanaf 720 euro)

Wij vinden het belangrijk dat onze woningen betaalbaar blijven. Daarom hebben we in 2019 de huur niet verhoogd voor huishoudens met een laag inkomen (minima) die een huur betalen tussen 651 en 720 euro, de zogenoemde minimaregeling. Ook woningen met een slecht energielabel (E, F of G) en een huur hoger dan 424 euro kregen geen verhoging, evenals woningen met onderhoudsgebreken die zijn vastgesteld door de Huurcommissie. Huurders van een onzelfstandige woning kregen een huurverhoging van 1,4%.

Bezwaarbeleid inkomensafhankelijke huurverhoging

Ook in 2019 was ons bezwaarbeleid rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging ruimhartiger dan de wet voorschrijft. Volgens de wet moeten we bij de inkomensafhankelijke huurverhoging rekening houden met het inkomen van twee jaar terug. In bepaalde gevallen rekenden wij ook het inkomen uit het betreffende jaar zelf mee. Zo konden we bezwaren honoreren van huurders die in 2019 een forse inkomensdaling meemaakten.



Daarnaast hebben we wat kunnen doen voor huurders in een woning boven de liberalisatiegrens van 720 euro, die hun inkomen fors zagen verminderen. Waar mogelijk hebben we de huur teruggebracht, zodat zij aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Er waren in 2019 510 bezwaren tegen de huurverhoging: 1,2% van het totaal aantal huishoudens dat een huurverhoging kreeg.

In 2019 ging het in 23% van de gevallen om bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, in 2018 was dat 26%. Dat komt vooral doordat de regeling zodanig vereenvoudigd is, dat huurders eerder en beter inzien of bezwaar maken zin heeft. In 2019 gingen 117 ongegrond verklaarde bezwaren door naar de Huurcommissie (2018: 73). Deze toename kwam doordat de minimaregeling in 2019 voor een kleinere groep van toepassing was dan in 2018.

Minder huisuitzettingen

Sinds dit jaar zetten wij actief in op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege een huurschuld. Een woningontruiming heeft ingrijpende gevolgen. De huurder dreigt dakloos te worden en de kosten voor de samenleving staan niet in verhouding tot de huurschuld. Wij kiezen voor een andere aanpak, door in een vroeg stadium kwetsbare bewoners op te zoeken om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, schakelen we budgetcoaches en andere hulpverlenende instanties in. De Rotterdamse corporaties en de gemeente onderzoeken de wenselijkheid om bij kwetsbare huurders het huurbedrag van hun bijstandsuitkering af te trekken. Zo voorkomen we verdere schulden. Met ons nieuwe incassobeleid hebben we in 2019 het aantal ontruimingens wegens huurschuld teruggebracht naar 37, tegen 113 in 2018. Binnen enkele jaren willen we geen huisuitzettingen meer vanwege huurschuld.

betalingsachterstand bedrag * € 1,0
mln.

	2019	2018
zittende huurders	5,6	5,6
vertrokken huurders	0,5	0,5
totaal	6,1	6,1

ontruimingens huurschuld naar eenheid

	2019	2018
woningen	32	113
Stadswonen Rotterdam	5	14
totaal	37	127

Verhuurde sociale woningen

In 2019 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam in totaal 3.611 sociale huurwoningen. Dit is ruim 9% minder dan in 2018. Door de situatie op de woningmarkt vinden er minder verhuizingen plaats.

verhuringen sociale huurwoningen	< € 424	€ 424 - € 607	€ 607 - € 720	totaal
1-persoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.589	491	293	2.373
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	20	15	297	332
2-persoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	34	62	143	239
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	2	75	77
3- en meerpersoonshuishouden:				
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	3	12	200	215
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	1	84	85
bijzondere doelgroep				
Statushouder	5	20	49	74
Zorg	23	65	128	216
totaal	1.674	668	1.269	3.611

Bijzondere doelgroepen

In 2019 verhuurden we 290 woningen aan bijzondere doelgroepen, 34% meer dan in 2018. 74 statushouders kregen van ons woonruimte toegewezen. We maken daarover afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. In totaal hebben we 216 woningen aan zorgcliënten verhuurd. De vraag naar woningen voor deze groep stijgt al enkele jaren.

Vrije sector verhuur

In 2019 verhuurden we 523 woningen in de vrije sector, bijna 45% meer dan in 2018. De stijging was vooral het gevolg van de oplevering van nieuwbouwprojecten.

verhuringen vrije sector huur	2019	2018
woningen	523	412
parkeerplaatsen	156	58
totaal	679	470

Bedrijfsruimten verhuur

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

verhuringen bedrijfshuisvesting	2019	2018
horeca	7	11
kantoorruimte	98	109
opslagruimte	37	22
winkelruimte	46	63
zendmast	1	1
maatschappelijk vastgoed	0	3
totaal	189	209

Mutatiegraad Woonstad Rotterdam

De doorstroming in de verhuureenheden van Woonstad Rotterdam was lager: de mutatiegraad in de sociale voorraad daalde van 5,25% in 2018 naar 4,93% in 2019. Door het passend toewijzen is het aanbod voor de primaire en secundaire doelgroep kleiner. Een andere oorzaak ligt in de stijgende prijzen voor vrije sector huur en voor koop. Voor veel van onze sociale huurders is de stap naar een vrije sector huurwoning of een koophuis te groot. In de tabel is de mutatiegraad berekend op basis van opzeggingen.

mutatiegraad, leegstand naar type	mutatiegraad	leegstand
Sociale huurwoningen	5,62%	0,84%
Bedrijfshuisvesting	14,16%	3,25%
Vrije sectuur huur	8,92%	1,18%
Studenthuisvesting	27,19%	0,88%

Wachttijden Stadswonen Rotterdam

De druk op de woningmarkt voor studenten en jongeren nam opnieuw toe in 2019. Dat blijkt ook uit de gemiddelde wachttijd bij Stadswonen Rotterdam, die steeg van 18 maanden in 2018 naar 23 maanden in 2019.

Gemiddelde wachttijden 2019:

- studentenkamer 14 maanden (2018: 10 maanden)
- studio's 43 maanden (2018: 29 maanden)
- afgestudeerden 61 maanden (2018: 47 maanden)
- totaal: 23 maanden (2018: 18 maanden)

Bedrijfsontuimingen

In 2019 nam het aantal bedrijfsontuimingen beperkt af. Consumenten kopen meer online, waardoor steeds meer winkels sluiten. We spelen hierop in met een grondige selectie van nieuwe huurders: goede ondernemers die een straat kunnen versterken. In 2019 hebben we ook weer bedrijfsruimten getransformeerd tot woningen.

Koop en verkoop

De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen blijft toenemen. Toch verkochten we, net als in voorgaande jaren, minder woningen uit de bestaande voorraad. Doordat er minder werd verhuisd was er minder aanbod. Daarbij is het bewust beleid: wij willen namelijk zoveel mogelijk homogene complexen om deze in hun geheel te kunnen verduurzamen. Dat is nodig gezien onze enorme opgave rondom verduurzaming. Vanwege datzelfde beleid kochten we ook weer woningen terug: 240 teruggekochte woningen gingen vrijwel allemaal terug in de sociale verhuur.

aantal verkopen	2019	2018
bestaande bouw:		
- MVE wederverkopen	88	88
- vrije verkopen	108	145
- complexgewijze verkopen	0	0
- MVE 1e verkopen	0	0
nieuwbouw	0	19
totaal	196	252

Ons vastgoed

Omdat de woonvraag in Rotterdam veranderlijk is in de tijd, hebben we een flexibele woningvoorraad nodig, die aansluit op de actuele vraag van onze doelgroepen. Met sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie passen we onze voorraad voortdurend aan tot de juiste samenstelling. Ook een goede kwaliteit van onze woningen is essentieel. Al jaren verbeteren we de technische en energetische kwaliteit van onze voorraad. Ook in 2019 voerden we weer een intensief onderhoudsprogramma uit en vernieuwden we 1,2% van de woningvoorraad.



vastgoedportefeuille		totaal	DAEB	niet-DAEB
zelfstandige huurwoningen	soc/soc+	45.064	40.036	5.028
	geliberaliseerd	1.648	0	1.648
zelfstandige huurwoningen totaal		46.712	40.036	6.676
onzelfstandige huurwoningen		4.275	4.275	0
bedrijfsruimten, winkels		1.645	18	1.627
parkeerplaatsen		2.629	0	2.629
verhuureenheden totaal		55.261	44.329	10.932

Vernieuwing van de voorraad

Met het vernieuwen van onze woningvoorraad leveren we een stevige bijdrage aan de doorontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. In 2019 is de productie verder opgeschroefd: hadden we in 2018 nog 892 bouwstarts, in 2019 waren dat er 1.045. Ook werden er 661 vernieuwde woningen opgeleverd, tegen 720 in 2018. Behalve met nieuwbouw van sociale en marktoningen (vrije sector huur en koop) vernieuwen we onze woningen ook met grootscheepse renovatie en transformatie.

opleveringen	aantal huur/koop	categorie	type
Bajonetstraat blok 4	32 huur	niet-DAEB	transformatie
Bloklandstraat fase 2	16 huur	niet-DAEB	nieuwbouw
Carnisselaan 22-24	3 huur	DAEB	transformatie
Drents Plantsoen	26 huur	DAEB	nieuwbouw
Era flat F4 Albert Schweitzerplaats	175 huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel cluster 2A Kralingen won.-daeb	14 huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel cluster 2A Kralingen niet daeb	11 huur	niet-DAEB	renovatie
funderingsherstel Cluster 4 Kralingen daeb	25 huur	DAEB	renovatie
funderingsherstel Cluster 4 Kralingen niet daeb	9 huur	niet-DAEB	renovatie
Haeftenstraat Van 16-24	11 huur	DAEB	nieuwbouw
Kleinrijk fase 2 Fase IV/V	40 koop	niet-DAEB	nieuwbouw
Kleinrijk Fase 2 huur	24 huur	niet-DAEB	nieuwbouw
Oude Binnenweg 95 - daeb	9 huur	DAEB	transformatie
Oude Binnenweg 95 - niet daeb	2 huur	niet-DAEB	transformatie
Schutterskwartier 2A1	28 huur	DAEB	transformatie
Staringbuurt fase 4	80 huur	niet-DAEB	nieuwbouw
Sterflats F4-Favre	156 huur	DAEB	renovatie
totaal opgeleverd	661		

bouwstarts	aantal huur/koop	categorie	type
Bellevooy III - daeb	26 huur	DAEB	renovatie
Bellevooy III - niet daeb	2 huur	niet-DAEB	renovatie
Carnisselaan 22-24	3 huur	DAEB	transformatie
Duurzaamheid HVAT Spiekmanstraat	17 huur	DAEB	renovatie
Era flat F4 Albert Schweitzerplaats	175 huur	DAEB	renovatie
Malieklos, Nwb	84 huur	DAEB	nieuwbouw
Mauritsstraat 175-245, Jacobus 182-216	78 huur	DAEB	transformatie
NAC-panden Wolphaertstraat	52 huur	DAEB	transformatie
Oude Binnenweg 95 - daeb	9 huur	DAEB	transformatie
Oude Binnenweg 95 - niet daeb	2 huur	niet-DAEB	transformatie
Papendrecht-Halsteren (pen5)	48 huur	DAEB	renovatie
Persoonshaven	26 huur	DAEB	nieuwbouw
Prinsessenflats F1 Palladio	167 huur	DAEB	renovatie
Pyramide	109 huur	DAEB	renovatie
School- en sportgebouw de Sleutel	1 huur	DAEB	nieuwbouw
School- en sportgebouw de sleutel (verr.btw)	1 huur	DAEB	nieuwbouw
Schutterskwartier 2C	17 huur	DAEB	nieuwbouw
Schutterskwartier 3	72 huur	DAEB	transformatie
Sterflats F4-Favre	156 huur	DAEB	renovatie
totaal start bouw	1.045		

Kwaliteit van de voorraad

De basiskwaliteit van onze woningen brengen we op orde door het wegnemen van bouwkundige achterstanden, zoals funderingsproblemen, asbest, schimmel en zwam. We vervangen versleten binnenpakketten en onveilige installaties en maken onze woningen gasloos, gasloos gereed en goed geïsoleerd.

Metten is weten

Sinds oktober 2019 werken we met ons Vastgoed Informatie Programma (VIP), een database waarin we de komende drie jaar alle gegevens, data en informatie over ons vastgoed samenbrengen. Dit leidt tot een substantiële verbetering van de kennis van ons vastgoed. Met het VIP kunnen we de risico's van de portefeuille nog beter in beeld brengen en vertalen naar een betere meerjarige investerings- en onderhoudsstrategie.



Bovendien kan iedereen, van verhuurmedewerker tot aannemer, beschikken over dezelfde actuele en betrouwbare vastgoedinformatie. Het VIP kent zeven thema's: asbest, zwam, installaties, binnenpakketten, EPA (Energie Prestatie Advies), toegankelijkheid en funderingen. Later worden thema's als daken en gevels ingevuld, waarbij gebruik gemaakt gaat worden van driedimensionale BIM-visualisaties (Bouw Informatie Modellen). Zo hebben we een digitale 3D-kopie van ons vastgoed, waarmee de onderhoudsmonteur bijvoorbeeld vooraf een virtueel kijkje in het pand kan nemen en dan exact weet waar alles staat, inclusief alle onderhoudsgegevens en specificaties. Alle data en beelden komen samen in de database.

Onderhoud

In 2019 hebben we ook de productie opgeschroefd van het onderhoud. De onderhoudskosten bedroegen bijna 118 miljoen in 2019 tegen 106 miljoen in het jaar daarvoor. Deze versnelling van de onderhoudsproductie was mogelijk door het werken in productgroepen rondom de verschillende onderhoudsthema's. Ook werken we aan een steeds betere ketensamenwerking met leveranciers en aannemers, door contracten te verbeteren en ons opdrachtgeverschap door te ontwikkelen.

onderhoudskosten x € 1.000	2019	2018
planmatig onderhoud	69.702	61.602
niet-planmatig onderhoud	45.588	39.022
markttechnische ingrepen	2.335	5.372
totaal	117.625	105.996

niet-planmatig onderhoud x € 1.000	2019	2018
reparatieverzoeken	19.193	18.180
mutatieonderhoud	26.395	20.842
totaal	45.588	39.022

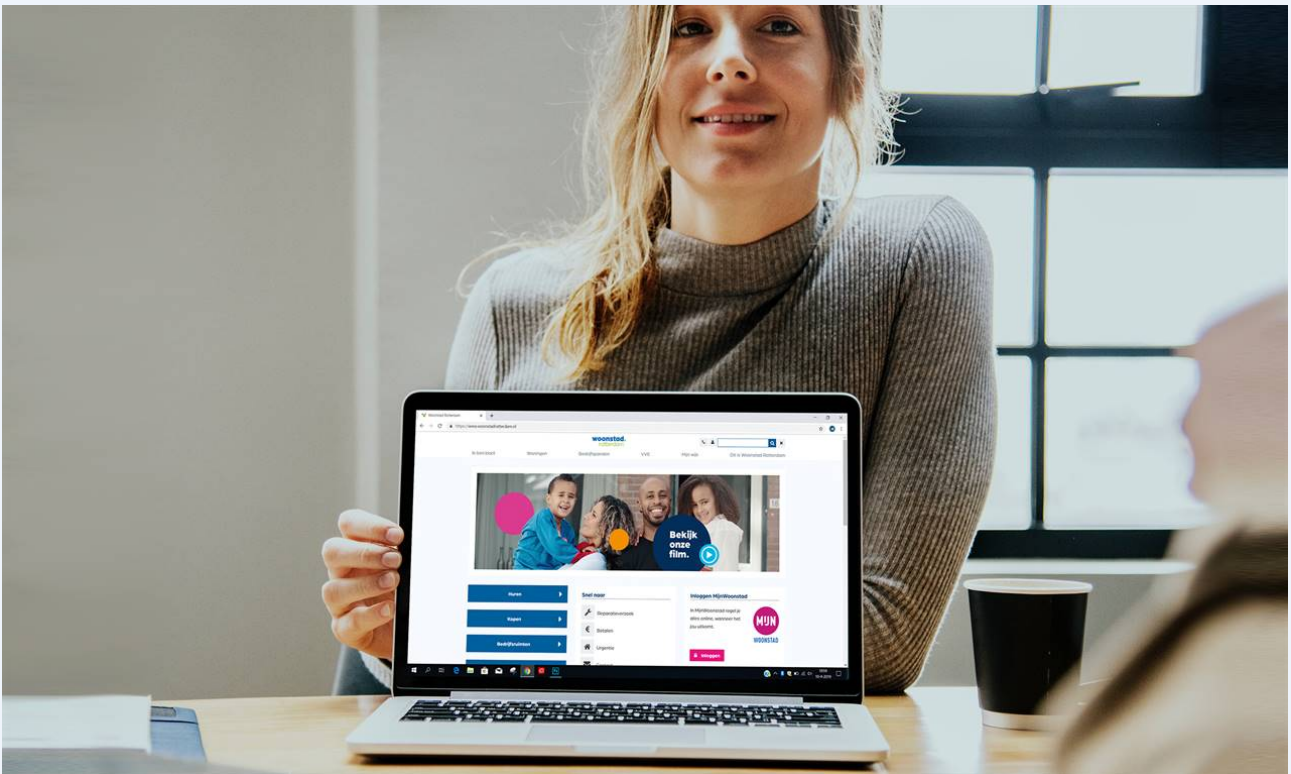
Funderingsherstel

Een voorbeeld van een andere en betere contractvorm is de samenwerking die we aangingen in 2019 voor funderingsherstel op basis van co-making. Meer dan 20.000 woningen in Rotterdam zijn gebouwd op houten palen die de laatste jaren door verlaging van de grondwaterstand geheel of gedeeltelijk droog zijn komen te staan. Het gevolg is aantasting van de fundering. Bij minstens 4.500 woningen van Woonstad Rotterdam moet daarom de fundering hersteld worden, bij de helft daarvan zelfs binnen enkele jaren. Sinds 2016 onderzoeken en vervangen we aangetaste funderingen. In de komende tien jaar moeten gemiddeld 200 woningen per jaar worden aangepakt. Funderingsherstel is erg intensief en kan veel overlast geven. Samen met bewoners en aannemers kijken we daarom goed naar de manier waarop we deze projecten het beste kunnen uitvoeren. Daarbij kijken we naar een andere, nauwere manier van samenwerken (co-making) met uitvoerende partijen, gezien de omvang van de opgave, de lange doorlooptijden en het intensieve karakter van de aanpak. Dat betekent samenwerking met een beperkt aantal vaste partijen, waarmee een duurzame relatie wordt aangegaan voor de integrale aanpak van de funderingsproblemen. In 2019 zijn we met een aannemer een raamovereenkomst aangegaan op basis van co-making, met onder meer innovatieve bepalingen over bewonerscommunicatie en het meten van teamprestaties.



Dienstverlening: de klant centraal

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



Klantcontacten

In 2019 hebben we ons klantcontact verder verbeterd, zowel het *face-to-face* contact als digitaal via onze vernieuwde website. Ook hebben we onze brieven, nieuwsbrieven en andere communicatiemiddelen onder de loep genomen. De ervaring van klanten is leidend voor onze dienstverlening. Een groot deel van onze dienstverlening bestaat uit reparatieverzoeken. Klanten verwachten van ons dat wij hun problemen snel en op de juiste manier oplossen. Daarom zijn we dit jaar gestart met de verbetering van de aanpak van complexe klantvragen, zoals over schimmel, door een *casemanager* aan te stellen die werkzaamheden coördineert en zorgt voor een snelle afhandeling.

Steeds meer online contact

Klanten zoeken op verschillende manieren contact met Woonstad Rotterdam. Het totaal aantal klantcontacten laat een daling zien ten opzichte van het jaar daarvoor, vooral de baliebezoeken namen af. In de afgelopen vijf jaar nam het aantal *online* klantcontacten gestaag toe, hoewel het aandeel met 20% relatief laag blijft. Klanten blijven contact opnemen via traditionele middelen als telefoon, brief en balie. Ons kantoor aan de Westblaak is in 2019 gesloten. Klanten kunnen terecht op ons hoofdkantoor aan de Rochussenstraat, waar we onze balies en publieksruimte hebben heringericht, ook om modern persoonlijk contact mogelijk te maken. Daarnaast hebben we nog twee kantoren met klantbalies: een in Rotterdam Noord (Prins Alexander) en een in Rotterdam Zuid (Pendrecht).

	2019	2018
online klantcontacten		
social media	3.200	3.027
MijnWoonstad App	15.220	24.318
MijnWoonstad webformulieren	9.394	9.960
e-mail	40.487	26.578
totaal online klantcontacten	68.301	63.883
offline klantcontacten		
brieven	1.979	1.594
balie	27.781	49.492
telefoon	235.694	238.346
totaal offline klantcontacten	265.454	289.432
totaal klantcontacten	333.755	353.315

Face-to-face contact

Als we klanten persoonlijk willen benaderen, moeten we eerst weten wie zij zijn en wat zij van ons verwachten. Dé klant bestaat niet. Wel zijn klantgroepen te onderscheiden die ieder een eigen klantbenadering en begeleiding van ons vragen. In 2019 zijn onze medewerkers daarin verder getraind. Ook van onze aannemers verwachten we een klantgerichte houding. Zij bedienen onze klanten namens Woonstad en klanten beschouwen deze vaklieden als Woonstad-medewerkers. Aan de hand van te voeren servicegesprekken zijn medewerkers van twee aannemersbedrijven getraind in klantgerichtheid.



Digitale dienstverlening met een menselijk gezicht

In 2019 hebben we onze dienstverlening verder gedigitaliseerd. Klanten waarderen het gemak om via de selfservice van de website en de reparatie-app zelf hun zaken te regelen, en verwachten dat ook steeds meer. Digitalisering van de dienstverlening is ook voor Woonstad Rotterdam efficiënter. Door digitale technologie slim te combineren met de juiste vaardigheden van onze medewerkers, kunnen we elke bewoner persoonlijk benaderen en helpen. Daar waar het nodig is investeren we in persoonlijk contact, met meer tijd, aandacht en maatwerk. Lees meer over de digitalisering van onze dienstverlening in het onderdeel [digitalisering](#).

Werken aan onderhoud

Veel reparatieverzoeken betreffen verstoppingen van afvoeren in keukens, badkamers en wc's. In 2019 hebben we ons onderhoudsproces rondom verstoppingen nader geanalyseerd. Bewoners wijten de oorzaak vaak aan onze woning, wat leidt tot een lagere klantwaardering. Maar de werkelijke oorzaak is vaak bewonersgedrag. Een betere afhandeling van de klachten en goede voorlichting leidt tot een hogere klantwaardering. Daarbij betrekken we ook onze ketenpartners. Zij zijn degenen die bewoners wijzen op de oorzaak van veel verstoppingen en hoe die te voorkomen.

Casemanager schimmelaanpak

In 2019 zijn we gestart met het inzetten van casemanagers bij complexe klantvragen. Bij de afhandeling van dergelijke klantmeldingen zijn vaak meerdere Woonstad-afdelingen en externe uitvoerders betrokken. Vaak zijn ook meerdere klantcontacten nodig. Een casemanager coördineert de werkzaamheden en zorgt voor een vlotte afhandeling van de melding.

Schimmel op muren en plafonds kan leiden tot gezondheidsklachten en een daling van het woongenot. Sinds dit jaar nemen onze casemanagers terugkerende schimmelmeldingen onder hun hoede. Schimmel ontstaat vaak doordat de bewoner onvoldoende ventileert, al dan niet in combinatie met een technisch mankement. Bij een eerste melding verwijderen wij de schimmel. Komt de schimmel binnen een half jaar terug, dan bezoekt de casemanager de woning, wijst de huurder op de oorzaak en adviseert over voldoende ventilatie en verwarmen. Veel meldingen worden veroorzaakt door het ontbreken van een afzuigkap, het onvoldoende verwarmen van de woning en het afplakken van ventilatieroosters om warmte binnen te houden. Door het digitaal opslaan en analyseren van meldingen, krijgen we beter inzicht waar in de stad schimmel voorkomt en wat de oorzaken zijn. In het geval van technische oorzaken nemen we die op in ons planmatig onderhoud.

VvE Vertegenwoordiging

Naast VvE-beheer is sinds een jaar de afdeling VvE Vertegenwoordiging actief. Met de oprichting van VvE Vertegenwoordiging willen we de verschillende rollen die wij hebben bij VvE's duidelijker scheiden.

- VvE-beheer levert financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's. Daarnaast ondersteunt de afdeling besturen van VvE's bij professionalisering.
- VvE Vertegenwoordiging vertegenwoordigt Woonstad Rotterdam als (groot)eigenaar of bestuurder bij de vergaderingen in een vereniging. De nieuwe afdeling behartigt de belangen en wensen van onze organisatie rondom een VvE-complex. Ook zorgt de vertegenwoordiger voor uitvoering van de besluiten van de vergadering.

VvE Beheer	2019	2018
aantal VvE's in beheer	569	565
aantal huurdereenheden in VvE's	16.167	15.960
bankrekeningen in beheer	1.258	1.250
verwerkte facturen	25.534	23.368
verzekeringsclaims afgewikkeld	705	775
individuele eigenaren bediend	6.967	7.104

Klantfeedback

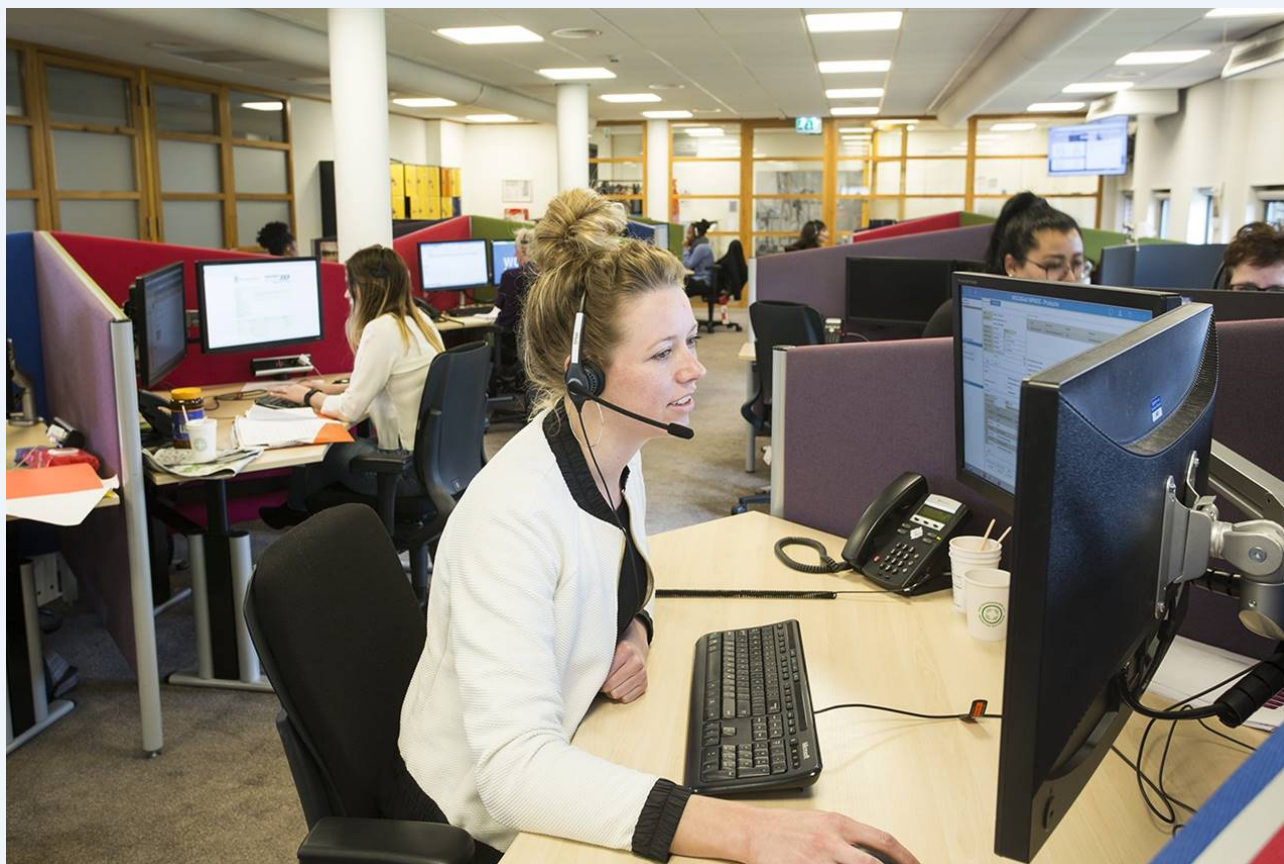
De gemiddelde klanttevredenheid is in 2019 licht gestegen van 7,6 naar 7,7. 62% van onze klanten waardeerde onze dienstverlening met een rapportcijfer 8 of hoger, 19% gaf een 5 of lager. De klantfeedback wordt verzameld aan de hand van de *Root Cause* methode, waarmee we meer dan een rapportcijfer krijgen. Deze methode stelt ons in staat sneller achterliggende oorzaken in kaart te brengen. Op basis daarvan weten we beter welke concrete acties nodig zijn voor een meer klantgerichte organisatie.



klanttevredenheid	2019	2018
nieuwe huurders	7,9	7,7
vertrokken huurders	7,6	7,2
reparatieverzoeken	6,9	7,2
koop bestaande bouw	8,2	8,2
gemiddeld	7,7	7,6

Klachtenmanagement

In 2019 ontving Woonstad Rotterdam 962 klachten van klanten. Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de afhandeling van een melding, het gevoerde beleid, medewerkers of derden. Samen met de klant zoeken we naar een oplossing.



De meeste klachten (321) gingen over de afhandeling van reparatieverzoeken (53% van de klachten waren gegrond). Op de tweede plaats staan klachten over derden (231, 66% gegrond) en op de derde plaats klachten over onze eigen medewerkers (103, 31% gegrond).

Klachten voor de huurcommissie

In 2019 werden 237 verzoekschriften ingediend bij de huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over de jaarlijkse huurverhoging en onderhoudsgebreken. In 108 gevallen kreeg Woonstad gelijk, in 10 gevallen de huurder. Over 119 klachten heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan. De onafhankelijke en landelijke huurcommissie buigt zich over geschillen tussen huurders en verhuurders in de sociale sector. Kwesties gaan vooral over de huur, het onderhoud of servicekosten. Een uitspraak van de huurcommissie is bindend.

Huurcommissie	2019	2018
afrekening servicekosten	22	4
jaarlijkse huurverhoging	118	56
onderhoudsgebreken	91	54
toetsing aanvangshuur	4	10
huurverlaging	0	2
Woningwaardering tussentijds bezwaar	2	0
totaal	237	126

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van negen woningcorporaties in de regio Rotterdam. De GAC behandelt ook geschillen van bewoners in de vrije sector. Een uitspraak is niet bindend maar wij volgen doorgaans wel het advies. Kwesties zijn technische gebreken, zoals schimmel en zwam en de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken. In 2019 zijn er 47 geschillen ingediend, dat is relatief weinig gezien de omvang van onze corporatie.

Moedoen en invloed: de bewoner centraal

Meedoen en invloed: de bewoner centraal

Het programma 'meedoen en invloed' draagt bij aan een inclusieve stad en leefbare buurten en wijken. In 2019 hebben we meer samenhang aangebracht in het programma. We herijken onze rol in de wijken, betrekken bewoners nog meer bij beleid en projecten en ondersteunen sociale initiatieven die de leefbaarheid van wijken vergroten. Door tijdig sociale problemen te signaleren, voorkomen we dat kwetsbare Rotterdammers niet meer kunnen meedoen aan de samenleving. Ook dat draagt bij aan leefbare wijken.



Onze rol in wijken

De Woningwet 2015 leidde tot een scherpe terugval in de grootschalige en integrale aanpak van kwetsbare wijken, doordat de integrale rol van woningcorporaties in wijken minder werd. Maar klimaatverandering, vergrijzing en de groeiende maatschappelijke tweedeling vragen om nieuwe aandacht voor wijken. In onze visie is de aanpak van grootstedelijke problematiek en maatschappelijke uitdagingen – zoals de energietransitie – alleen op wijk- of gebiedsniveau mogelijk. Als corporatie kunnen we in de wijken de samenleving meer bieden dan we nu beperkt met onze woningvoorraad mogen doen. Een integrale aanpak van wijken is gewenst, samen met partners als de gemeente en zorgpartijen, zoals wij doen in Prinsenland/Lage Land met het concept 'Next Generation Woonwijken' (NGW).

De wijk als werkgebied

Woonstad ziet de wijk als haar werkgebied. De wijk is een eenheid waarin samenhang zit, die beschreven wordt in wijkvisies. Schaalgrootte is nodig voor verdergaande samenwerkingsverbanden, grootschalige renovatie en verduurzamen van woningen. Aansluiting van woningen op het warmtenet vraagt om een gebiedsgerichte aanpak. Dat geldt ook voor het vergroten van zelfredzaamheid van de groeiende groep kwetsbaren in de samenleving. Met onze signalering 'achter de voordeur' herkennen we clustering van sociale problemen in wijken. In 2020 stellen we voor enkele wijken opnieuw wijkvisies op om dergelijke problemen integraal te kunnen gaan aanpakken.

Werken aan inclusieve wijken

In Overschie transformeren we 320 verouderde woningen van Welschen 2 naar 280 eigentijdse sociale huurwoningen. Het nieuwe Welschen 2 wordt een wooncomplex waar uiteenlopende doelgroepen gemengd wonen, een zogenaemde *magic mix*. 32 woningen zijn bedoeld voor bewoners die individuele begeleiding nodig hebben. We werken daarvoor samen met zorginstelling Pameijer, die een intensief traject aanbiedt om kwetsbare huurders met multiproblematiek te helpen. In de overige woningen komen huurders die bereid zijn hun kwetsbare burens waar nodig te ondersteunen. Samen met Pameijer kijken we naar de mogelijkheid van een buurtservicecentrum, dat voor iedereen toegankelijk is. Op die manier ontstaan weerbare en inclusieve wijken, waar bewoners naar elkaar omkijken en elkaar helpen.

Daklozen onder dak

In september overhandigden wij voor het eerst een dakloze de sleutels van zijn nieuwe huis volgens het principe Housing First: eerst een woning, dan de zorg. Langdurig daklozen krijgen een woning aangeboden in combinatie met behandeling en ondersteuning. Hoofddoel is het creëren van rust en stabiliteit, zodat perspectief op herstel ontstaat. In 2019 kregen nog 24 daklozen een dak boven het hoofd volgens dit principe. Een eigen woning geeft bewoners de stabiliteit om persoonlijke problemen aan te pakken en open te staan voor hulp. De gemeente Rotterdam voert het project uit samen met Pameijer, het Leger des Heils, Stichting Ontmoeting, Woonstad Rotterdam, Havensteder, Vestia, Woonbron, NAS en CVD.



Project010 is een innovatief project binnen de ondersteuning van dak- en thuisloze jongeren in Rotterdam. Woonstad Rotterdam doet mee in het project door 10 woningen te leveren tot 2021. Het project is voortgekomen uit het televisieprogramma het Rotterdam Project. In het programma hielp presentator Beau van Erven Dorens met een team van professionals, vijf kwetsbare, dakloze Rotterdammers terug te keren in de maatschappij. Daarbij liepen zij voortdurend aan tegen procedures en werkwijzen van instanties en organisaties. In augustus nodigden we de programmamakers uit om hun ervaringen met ons te delen. Daaruit hebben wij lessen geleerd. Bijvoorbeeld dat deze bewoners meer begeleiding en aandacht van ons vragen, om te voorkomen dat later huurproblemen en terugval ontstaan.



Samen met anderen: Mooi, Mooier Middelland

In 2019 investeerde Woonstad Rotterdam in de wijk Middelland in samenwerkingsverbanden en bewonersinitiatieven. In Mooi, Mooier, Middelland (MMM) werken bewoners, ondernemers, Woonstad en de gemeente Rotterdam aan een programma ter verbetering van de wijk. Kenmerkend voor deze manier van werken is dat we samen onderzoeken wat samenwerken in Middelland betekent en dat iedereen welkom is zijn of haar steentje bij te dragen. Het integrale programma 'We Gaan Door' van MMM gaat uit van de kwaliteit van de wijk en van de mensen die er wonen. Dit programma is gericht op de fysieke verbetering van de wijk en op verbeteringen op het sociaal domein.



Zo werken we in het Oostervantkwartier samen met MMM en de Bewonersgroep Oostervant aan de voorwaarden om de herhuisvesting van bewoners zo goed mogelijk te doen en tot een succes te maken. Ook werken we mee aan hun initiatief om 1.000 regentonnen in Middelland te plaatsen.

Next Generation Woonwijk

In de wijk Prinsenland/Lage Land werken we samen met vele andere partijen aan de Next Generation Woonwijk. Gezamenlijk vormen we de wijk om tot een duurzaam, gezond, levensloopbestendig en betaalbaar woon- en leefgebied. We werken aan integrale oplossingen voor meerdere uitdagingen, zoals toenemende dementie en zorgvraag, de overstap naar duurzame warmtebronnen en het realiseren van meer toegankelijke woningen voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen. Zo onderzoeken de gemeente en Woonstad Rotterdam de mogelijkheid van opwek, opslag en distributie van zonne-energie. Met nieuwe samenwerkingspartners onderzoeken wij de technische mogelijkheden rond domotica en Smart City.

West Side Stories

Het Oude Westen heeft een bijzondere rol gespeeld de stadsvernieuwing in Rotterdam. Bewoners van de wijk hebben zich in deze periode succesvol ingezet om de woon- en leefkwaliteit in de stad te verbeteren. Met de veranderingen die de stad nu doormaakt op sociaaleconomisch gebied is het de vraag wat de toekomstwaarde is van stadvernieuwingswijken als het Oude Westen.

Daarom werken we samen met het Rotterdamse initiatief OMI (Office for Metropolitan Information), dat een bedrijfsruimte van Woonstad huurt in de wijk. OMI is het Oude Westen ingegaan en sprak met bewoners, wijkorganisaties, gemeente, architecten en stedenbouwers over de impact van de stadvernieuwing. OMI vertaalde dit in een spraakmakende tentoonstelling en een reeks rondleidingen en discussieavonden. Deze waren in december van 2019 te bezoeken in de wijk. De tentoonstelling laat zien dat de bewoners van het Oude Westen trots kunnen zijn op hun bijzondere wijk met vele architectonische hoogstandjes midden in de stad. Uit de rondleidingen en discussies bleek ook een grote waardering voor de wijk, haar bewoners en de gebouwen. OMI en Woonstad delen hun kennis over het Oude Westen en hebben hun netwerken in de wijk aan elkaar gekoppeld.



Dezelfde kansen op werk

In een inclusieve stad heeft iedereen dezelfde kansen in de samenleving. Met ons Social Return on Investment-beleid (SROI) creëren we werkervaringsplaatsen en leer-werkplekken voor Rotterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zeker rond de energietransitie en bij bouw en onderhoud van woningen zijn veel werkervaringsmogelijkheden. Daarom is SROI een gunningscriterium bij onze aanbestedingen. In 2019 hebben ongeveer 150 Rotterdammers op deze manier werkervaring opgedaan.

We nemen ook deel aan het project 'Nieuwe Energie voor de Bouw', dat 40 jongeren wil begeleiden naar werk en scholing in bouw- en duurzaamheidsprojecten. Het project is onderdeel van het Leerwerkakkoord Energietransitie Gebouwde Omgeving. Partners in het project zijn de Rabobank, Willems Vastgoedonderhoud, Breman Woningonderhoud, het Techniek College Rotterdam en de gemeente Rotterdam.



Bewoners betrekken

We betrekken onze bewoners eerder en steeds beter bij beleid en projecten rond onderhoud, renovatie, nieuwbouw, beheer en leefbaarheid. In 2019 zijn we aan de slag gegaan met de uitkomsten van de evaluaties van onze grootschalige renovatieprojecten in Ommoord en Prinsenland. Gezien de omvang van de totale opgave kunnen renoveren, funderingsherstel, energietransitie en het verduurzamen van onze woningen alleen in bewoonde staat. Dat heeft ingrijpende gevolgen voor het dagelijks leven van onze bewoners. Uit de evaluaties bleek onder meer het belang van nog duidelijkere communicatie en van ruimtes waar bewoners even tot rust kunnen komen. De aanbevelingen uit de evaluaties hebben we opgenomen in onze werkwijze.

Begeleiding Bewoners Projecten

In 2019 hebben we een nieuwe afdeling Bewonersbegeleiding Projecten (BBP) in het leven geroepen. BBP richt zich op het begeleiden van bewoners die gedwongen moeten verhuizen, zoals bij sloop of funderingsherstel. Per jaar zijn dat ongeveer 400 bewoners, die van BBP-medewerkers tijd en aandacht krijgen om het ongerief te verlichten dat een ongevroegde verhuizing met zich meebrengt. Deze medewerkers zijn het aanspreekpunt voor bewoners en bekijken vanuit 'bewonersperspectief' de gang van zaken rond de bouwactiviteiten. Waar gemaakte afspraken niet worden nagekomen of onnodig hinder of overlast ontstaat, grijpen zij in en overleggen ze met onze aannemers.

Meepraten in Spangen

In Spangen betrekken we bewoners bij de grootschalige renovatie in de Van Lennepstraat. De renovatie gebeurt in bewoonde staat, een ingrijpend traject voor onze bewoners. In 2019 hebben we meerdere bijeenkomsten gehouden om bewoners te betrekken. Naast nieuwe gevelbeplating vervangen we kozijnen, keukens, badkamers en toiletten als dat nodig is. Portieken worden opgeknapt, balkons hersteld en zwam en asbest verwijderd. Het project is eind 2020 afgerond. De goed bezochte bewonersbijeenkomsten hebben een duidelijke meerwaarde gehad: door de bewonersinbreng wint het complex aan kwaliteit, is er meer saamhorigheid onder bewoners en zijn de banden met Woonstad versterkt. Ze resulteerden bovendien in een groot draagvlak voor het plan.



Leefbaarheid in de wijk

We investeren in leefbaarheid van wijken. Bewoners nemen steeds vaker initiatieven in de wijk. Omdat wij geloven in de kracht van saamhorigheid stimuleren en faciliteren wij kansrijke bewonersinitiatieven. In 2019 hebben we ingezet op zelfbeheer waar het kan en bewoners dat willen. Uitgangspunt is: bewoners aan het stuur, Woonstad faciliteert. We onderzoeken hoe we bewoners kunnen helpen en stimuleren bij beheer en onderhoud van hun eigen woonomgeving, bijvoorbeeld van groen, binnenplaatsen en portieken.

Daarnaast doet Woonstad mee aan onderzoeken als 'Leefbaarheid in Rotterdamse wijken', samen met de gemeente en andere Rotterdamse corporaties.

Wolphaertstraat

Met het kunstenaarscollectief aan de Wolphaertstraat in Charlois hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze groep woont al ruim tien jaar in panden aan de Wolphaertstraat, die de komende anderhalf jaar gerenoveerd worden. Na tien jaar met een tijdelijk huurcontract willen de kunstenaars graag blijven en ontwikkelden daarvoor een plan. Afsproken is dat wij de panden renoveren en dat de bewoners een deel van de beheerstaken op zich nemen, zoals de toewijzing en verhuur van de woningen. Hiervoor is een wooncoöperatie opgericht. Ook leveren bewoners bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.

Buurt bestuurt Essenburgbuurt

In de Essenburgbuurt werken bewoners, gemeente en politie samen aan een veilige, schone en leefbare wijk. Naast het oplossen van alledaagse problemen als hondenpoep, afval naast containers en gebrek aan parkeerruimte, zetten bewoners zich ook in voor een leefbare, veilige en sociale wijk. Zo ging Buurt Bestuurt in gesprek met het hoogheemraadschap over de Essenburgsingel, die steeds overliep en voor veel stankoverlast zorgde. Dat leidde uiteindelijk tot een gemaal aan het begin van de singel. Op het Schelfplein regelden bewoners een voetbalkooi voor de vele kinderen in de wijk. Buurt Bestuurt Essenburgbuurt huurt van Woonstad een voormalige winkel aan de Beukelsdijk, een centrale plek in de wijk waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en gesprekken worden gevoerd met de verschillende instanties, zoals de wijkagent en buurtpreventie. Ook worden in en om het pand veel buurtactiviteiten georganiseerd.

Dag van de Bewoners

Soms werken we al heel lang samen met bewonerscommissies, bewonerscontactgroepen, huurdersorganisaties en andere organisaties van bewoners, soms pas sinds kort of voor een specifiek project. Woonstad vindt het werk van de verschillende bewonersgroepen in alle gevallen van grote waarde. Daarom hebben we alle leden in december uitgenodigd voor een bijeenkomst op het kantoor van Woonstad. Een moment om eens over andere zaken met elkaar te spreken.



'Woonstad kijkt uit'

Sinds dit jaar trekken we onder de noemer 'Woonstad kijkt uit' met een rijdende koffiebar de wijk in. We zijn duidelijk herkenbaar en praten met wijkbewoners. Met de signalen en ideeën gaan we structureel aan de slag binnen de organisatie en koppelen dat terug naar bewoners. Bewoners ervaren dat we echt luisteren en hun mening serieus nemen. Ze voelen zich daardoor meer betrokken bij woning en woonomgeving, wat weer de leefbaarheid verhoogt in de wijk. We hebben in een half jaar met onze koffiebar in 2019 20 wijken bezocht.

Duurzaamheid: energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

Duurzaamheid: energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het gebied van duurzaamheid. De energietransitie is inmiddels flink op stoom. Wij willen dat voor 2050 onze hele woningvoorraad CO₂-neutraal is. Door hergebruik van sloopafval en bouwmaterialen willen we een belangrijke bijdrage leveren aan de circulaire economie. Ook treffen we maatregelen die bijdragen aan een klimaatadaptieve leefomgeving. Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om in duurzaamheid een voortrekkersrol te vervullen.



Energietransitie

In 2019 hebben we een langjarig energietransitieplan opgesteld. Hiermee willen we het tempo behouden waarin wij sinds 2015 honderden woningen per jaar loskoppelen van het gas. In 2021 zal onze woningvoorraad gemiddeld energielabel B hebben, in 2050 moet de hele voorraad gasloos zijn. Tot nu toe pakken we vooral complexen aan die relatief eenvoudig op het warmtenet zijn aan te sluiten. Inmiddels staan we voor de uitdaging om ook andere woningtypen – die verder weg liggen van het warmtenet – gasloos te maken en aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. We houden daarbij ontwikkelingen van nieuwe technieken en wetgeving scherp in de gaten. In het energietransitieplan gaan we niet meer uit van één of enkele complexen, maar van een heel gebied. Betaalbaarheid voor onze huurders vormt daarbij een belangrijke afweging.

Gebiedsgericht werken

Gebiedsgericht werken staat centraal in het integrale energietransitieplan. Onze ambities kunnen alleen gerealiseerd worden als we hele gebieden in één keer verduurzamen. Dat doen we samen met onze partners, zoals energiemaatschappijen, netbeheerders, vastgoedeigenaren, de gemeente Rotterdam en bewoners.

In 2019 hebben we de gebiedsaanpak verder vormgegeven. In Pendrecht zijn we inmiddels aan de slag met het verduurzamen van 600 woningen. In andere wijken, zoals Feijenoord, Oud-Charlois, Overschie en Prinsenland, zijn de plannen in verschillende fases van voorbereiding en samenwerking. In totaal halen we de komende jaren zo'n 8.000 woningen van het gas af.

'Pendrecht: zonder gas vooruit'

Pendrecht is een van de vijf pilotgebieden in Rotterdam die van het aardgas af gaat en heeft daarmee een voorbeeldrol in de energietransitie. In 2019 zijn we begonnen met 102 woningen in de Tiengemetenbuurt, die we isoleren, gasloos maken en tegelijk ook renoveren. De indeling wordt efficiënter, we vernieuwen daken, kozijnen, badkamers en keukens en plaatsen zonnepanelen. Wat we doen verschilt per woning en gebeurt in overleg met bewoners. Voor bewoners hebben we een modelwoning ingericht.



Deze woningen in de Tiengemetenbuurt zijn de eerste van in totaal 600 woningen die we in de wijk van het gas afhaken en op het warmtenet aansluiten. We hebben daarvoor gebiedsovereenkomsten gesloten met Nuon (sinds oktober 2019: Vattenfall) en de gemeente Rotterdam.

Van het gas af

In Ommoord en Prinsenland zijn we vier jaar geleden begonnen met grootschalig onderhoud en verduurzaming van elf flats. Het gaat om vier Era-flats, vier Sterflats en drie Prinsessenflats, met in totaal 1.819 woningen. In 2019 is de renovatie afgerond van twee flats, waarmee het totaal inmiddels is gekomen op 1.324 gasloze en energiezuinige woningen. Alle flats worden straks verwarmd met industriële restwarmte uit het warmtenet en bewoners koken er elektrisch.

Gasloos gereed

Behalve gasloos maken wij ook woningen 'gasloos gereed'. Daarbij wordt een woning bij renovatie of transformatie voorbereid op een toekomstige aansluiting op het warmtenet of installatie van een warmtepomp, door nu al de juiste isolatiemaatregelen te nemen en vaak ook al elektrisch koken te installeren. Dat doen we als gasloos maken technisch nog niet haalbaar is. In 2019 zijn ongeveer 10% van de bouwstarts 'gasloos gereed' gemaakt.

Woonstad Rotterdam Energie Challenge

In 2019 schreven we de Woonstad Rotterdam Energie Challenge uit, waarmee we marktpartijen uitdaagden om met een innovatieve oplossing te komen voor het in bewoonde staat verduurzamen van sociale huurwoningen, die (nog) niet op het warmtenet kunnen worden aangesloten. Welke oplossing levert de meeste CO₂-besparing op tegen de laatste kosten? We vroegen nadrukkelijk om technische verbeteringen te combineren met de belangen van bewoners, want duurzaam wonen slaagt alleen als we samen optrekken met bewoners. In totaal werden 37 plannen van hoge kwaliteit ingezonden. Een bewonersjury en een vakjury kozen vijf winnaars uit, die in 2020 hun plannen in ongeveer honderd woningen gaan testen. De winnaars werden in december bekendgemaakt tijdens een drukbezochte bijeenkomst met 230 deelnemers.



Rotterdams Klimaatakkoord

Eind november hebben wij het Rotterdams Klimaatakkoord medeondertekend. In het klimaatakkoord van de gemeente staan 49 'deals' om in 2030 de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen in Rotterdam te halveren. Ruim honderd bedrijven, maatschappelijke organisaties en bewonersinitiatieven hebben aan vijf klimaattafels de deals ontwikkeld en uitgewerkt. Als grootste woningcorporatie van de stad zijn wij aangeschoven aan de klimaattafel 'Gebouwde omgeving', waar we hebben toegezegd tot 2030 ongeveer 8.000 woningen aardgasvrij te maken. Daarnaast werken we mee aan een innovatief project met zon- en windenergie in de klimaattafel 'Schone energie', als onderdeel van het programma Next Generation Woonwijk Prinsenland/Lage Land.

Gasloze nieuwbouw

In 2019 begon de bouw van 128 gasloze nieuwbouwwoningen. Sinds 2018 bouwen we alleen nog maar gasloos. Als we woningen renoveren of transformeren, dan maken we deze gasloos of gasloos gereed. In de Van Haftenstraat en aan het Drents Plantsoen in Hillesluis leverden we in totaal 37 gasloze eengezinswoningen op met een sociale huur. De 26 woningen aan het Drents Plantsoen zijn aangesloten op het warmtenet en de 11 woningen in de Van Haftenstraat zijn *all electric* en hebben een warmtepomp.



Zonnepanelen

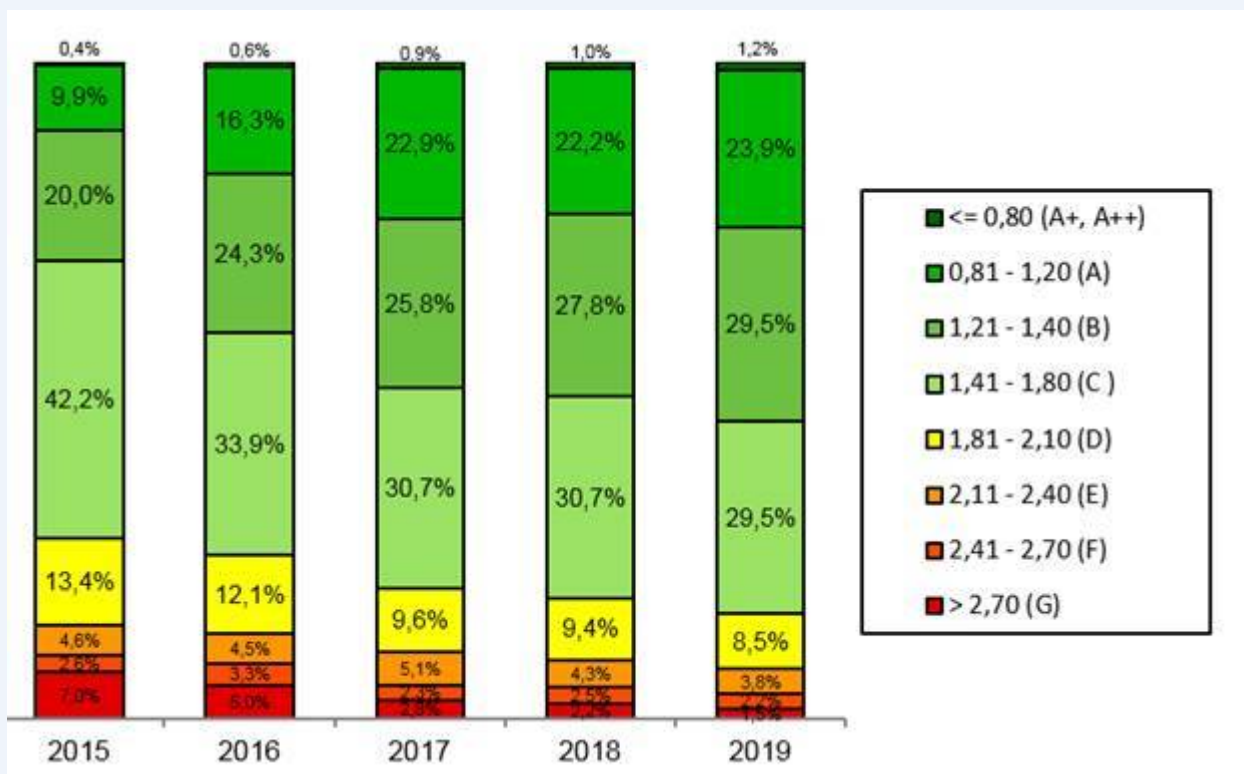
In 2019 plaatsten we 2.465 zonnepanelen op 272 woningen, met een totaal vermogen van 1.104 kWp. In totaal lagen er eind 2019 zo'n 11.000 zonnepanelen op ongeveer 2.400 woningen verspreid door de stad.

LED-verlichting

In 2019 zijn grote stappen gezet in het vervangen van alle verlichting door LED-lampen, in de openbare ruimten van onze huur- en MVE-complexen. De afgelopen jaren zijn al meer dan 50.000 armaturen vervangen door een energiezuinigere variant. In de komende jaren pakken we de resterende complexen aan.

Steeds minder rode energielabels

De uitvoering van ons energietransitieplan leidt ook tot het verlagen van het aantal woningen met een rood label (E, F of G). We isoleren woningen grondig en maken ze gasvrij. In 2019 is het aantal rode energielabels verder afgenomen tot 7,6% van de woningvoorraad. Daarmee liggen we op koers om te zorgen dat ons gemiddelde energielabel in 2021 label B is en in 2022 minder dan 5% van onze woningen nog een rood label heeft. Veel van deze woningen worden op termijn vernieuwd door renovatie, transformatie of sloop/nieuwbouw.



Het aantal C- tot en met F-labels neemt af, ten gunste van A- en B-labels.

Circulariteit

In 2019 is het nieuwe programma Circulariteit vastgesteld, dat de mogelijkheden beschrijft om circulariteit gefaseerd op te nemen in onze bouwcyclus. Wij willen hergebruik en herbesteding van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren en verspilling minimaliseren. Samen met onze ketenpartners streven we naar kringlopen in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie, onderhoud en sloop.

Zowel bij onze investeringsprojecten als in het onderhoudsprogramma zijn circulaire toepassingen mogelijk om de CO₂-uitstoot van onze bouwprojecten te verlagen. Met een projectmatige aanpak willen we 'leren door te doen'. Met schaalbare pilots op specifieke onderdelen van circulariteit kunnen we gerichte kennis opdoen.

Voorbeelden van projecten met verlaging van embedded CO2 :

- Toepassen van hergebruikte materialen
- Toepassen van duurzame alternatieve materialen
- Onderzoeken meerwaarde materialenpaspoort van Madaster bij twee slooprojecten
- Circulaire samenwerking door integrale aanbesteding van een groot project, met kernambities circulariteit, gezondheid en energieneutraal
- Hoogwaardig inzetten van reststromen: voorbereiden circulaire sloopovereenkomst met slooppartijen

Circulair slopen en bouwen

In Hillesluis vervangen we 121 verouderde woningen in het complex 'Malieklos'. De woningen maken plaats voor 86 nieuwe sociale huurwoningen: 52 appartementen en 34 eengezinswoningen met een tuin. Sloop en nieuwbouw voeren we er zo circulair mogelijk uit. Sloopmaterialen worden waar mogelijk opnieuw gebruikt, het liefst op de locatie zelf. De praktijk is soms weerbarstig. Zo bleken houten balken niet herbruikbaar, omdat ze waren samengesteld uit inferieure houtsoorten. Vloerplaten bleken zodanig gespijkerd en verlijmd dat het onmogelijk was ze er heel uit te krijgen. Nieuwe bouwmaterialen worden beoordeeld op hergebruik in de toekomst. Ook gebruiken we geschikte sloopmaterialen van elders in de nieuwbouw.

Klimaatadaptatie

In het programma Klimaatadaptatie verleggen we de aandacht van maatregelen die gericht zijn op oplossen naar maatregelen die gericht zijn op voorkomen. Dit doen we met ingrepen die bijdragen aan een klimaatrobuuste leefomgeving.

Het programma hanteert een gebiedsprioritering op basis van de klimaatrisico's hevige regenval, grondwaterproblematiek, bodemdaling en hittestress. Het Oude Noorden, Oude Westen, Kralingen en de Tarwewijk vallen op in dit verband.

In 2019 bereidden we projecten voor die in 2020 worden uitgevoerd, zoals de aanleg van een polderdak aan de Moerkapellestraat en de klimaatadaptieve aanpak van 6 opdrachten in de buitenruimte.

Tevens onderzochten we klimaatadaptieve kansen in de bestaande bouw, onder leiding van de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus (BNA) en de TU Delft. Multidisciplinaire teams gingen aan de slag met onze casussen Oranjeboomstraat in Feijenoord en de GEM-blokken in Het Lage Land.

Digitalisering en data

In 2019 hebben we belangrijke stappen gezet op weg naar een digitale woningcorporatie. Digitalisering is voor ons geen doel, maar een middel om te werken aan een excellente dienstverlening met ruimte voor de menselijke maat. Met behulp van digitalisering maken we bovendien onze bedrijfsvoering efficiënter en krijgen we meer inzicht in ons vastgoed.



Daarom hebben we voor onze digitale transformatie- en innovatieopgave een visie, strategie en *roadmap* vastgesteld. Er zijn vijf strategische thema's benoemd die we koppelen aan onze bedrijfsdoelstellingen, zoals het verhogen van klanttevredenheid, medewerkerstevredenheid, het verlagen van operationele kosten en het verhogen van leefbaarheid.

Nieuwe website

In november is onze nieuwe website *live* gegaan. De nieuwe website is het dienstverleningsportaal van Woonstad; bezoekers kunnen hier zelf snel hun zaken regelen wanneer het hen uitkomt. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan daarom prominent op de homepage. De bezoeker klikt door en regelt zijn of haar zaken direct digitaal. We willen onze bezoekers graag helpen, daarom heeft de website een gids die meebeweegt met veel voorkomende vragen passend. De *selfservice* mogelijkheden van MijnWoonstad zijn verder uitgebreid. De huurder kan bijvoorbeeld direct in de agenda van de aannemer een onderhoudsverzoek indienen en de status volgen van een onderhoudsmelding.

Huurpaspoort

Na een succesvolle pilot hebben we definitief het Huurpaspoort ingevoerd. Wie wil reageren op een van onze vrijesectorhuurwoningen, gebruikt sinds mei 2019 daarvoor het Huurpaspoort: een online omgeving waar de woningzoekende veilig en snel zijn persoons- en inkomensgegevens verzamelt en deelt. Op deze manier hoeven wij niet meermaals contact te zoeken om alle gegevens compleet te krijgen. De potentiële huurder levert in één keer alles digitaal op, zonder thuis te hoeven zoeken in de eigen administratie.

Digitaal ondertekenen huurcontract

Sinds november 2019 bieden we nieuwe huurders de mogelijkheid hun huurovereenkomst digitaal te ondertekenen. De huurder krijgt automatisch via e-mail een ondertekenverzoek en betaalverzoek voor de eerste huurtermijn. De nieuwe huurder kan vervolgens thuis op een door hem gewenst moment de huurovereenkomst doornemen en ondertekenen en de betaling uitvoeren. De huurder hoeft niet meer naar een Woonstad-kantoor voor het ondertekenen van de huurovereenkomst. De administratieve handelingen doen we zo voorafgaand aan de sleuteluitgifte. De sleuteluitgifte zelf doen we in de nieuwe woning waar we de tijd nemen voor uitleg over de woning en het beantwoorden van vragen door huurders. Voor huurders betekent dit meer gemak met betrekking tot de administratieve afhandeling en een meer persoonlijke benadering bij sleuteluitgifte.



Huismeester-app

Sinds 2019 werken onze huismeesters met een tablet in de wijk. De tabletapplicatie stelt hen onder andere in staat om hun dagelijkse controles op het gebied van schoon, heel en veilig uit te voeren en meldingen te registreren. De door de huismeester op locatie gemaakte meldingen worden direct verwerkt, waar dit voorheen later op de dag op kantoor gebeurde. Een klacht over een niet voldoende schoongemaakt portiek wordt bijvoorbeeld direct doorgezet naar het betreffende schoonmaakbedrijf. Dit draagt bij aan een snellere afhandeling voor onze huurders.

Vastgoed Informatie Programma

Dit jaar hebben we het Vastgoed Informatie Programma (VIP) in gebruik genomen. In VIP worden per complex alle vastgoedgegevens vastgelegd en up-to-date gehouden: van technische gegevens van installaties tot informatie over ruimtes, zoals afmetingen en materialen. Alle data van ons vastgoed komt nu in één bronsysteem te staan. Daarmee heeft iedere medewerker - en ook onze aannemers - dezelfde vastgoedinformatie. Door VIP krijgen we beter inzicht in ons vastgoed, bijvoorbeeld door het voorspellen van (onderhouds)trends. Ook zijn we gestart met het toevoegen van de plattegronden en 3D-modellen (BIM). Een onderhoudsmonteur kan zo alle onderhoudsgegevens en specificaties inzien en vooraf een virtueel kijkje nemen in het pand.



Ethisch Kader

In 2019 hebben we onze ethische uitgangspunten vastgelegd voor het gebruik van data. In het Ethisch Kader beschrijven we met welke intenties en doelen we data verzamelen, aanleggen, analyseren, koppelen of uitwisselen. En ook hoe we hierover transparant zijn en onze keuzes verantwoorden. Wij verzamelen alleen data die we nodig hebben en bewaren die alleen zolang we die nodig hebben.

Met een door ons opgestelde Ethische Afwegingsmatrix gaan we elk data gedreven project aan deze waarden toetsen. Doel van de matrix is vooral ook om bewustwording van ethische aspecten te vergroten. In 2020 willen we een interne ethische commissie datagebruik instellen, die toe gaat zien op concrete casussen en bespreekt wat beter kan.

Organisatie

Door het ontwikkelen van de organisatie en medewerkers werken we aan een toekomstbestendige en wendbare organisatie, met een hogere klanttevredenheid en medewerkerstevredenheid. Zo kunnen we onze ambities nog beter waarmaken.



Organisatie	2019	2018
aantal medewerkers op 31 december	557	541
verdeling personeel: mannen-vrouwen	48%-52%	48%-52%
verdeling dienstverband: fulltime-parttime	70%-30%	72%-28%
verdeling dienstverband: vast-tijdelijk	87%-13%	87%-13%
verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	1%	1%
verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	18%	18%
verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	30%	30%
verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	27%	26%
verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	24%	25%

Organisatieontwikkeling

De omgeving waarin we werken verandert voortdurend. Om goed te kunnen anticiperen op deze veranderingen is ander gedrag en andere vaardigheden van medewerkers nodig en een andere manier van leidinggeven.

Organisatieontwikkeling gaat steeds meer over leren, aanpassingsvermogen en bijbehorend gedrag. Via verschillende wegen faciliteren we medewerkers het beste uit zichzelf te halen, hun talenten te ontwikkelen en regie te nemen over de eigen loopbaan.

In 2019 hebben we het leiderschapstraject voortgezet en doorontwikkeld voor het managementteam en middenmanagement. Centraal stonden onze gedragswaarden: het verschil maken, verantwoordelijkheid voelen en nemen, aanpakken en oplossen en verbinding maken. Deze kernwaarden moeten zichtbaar zijn in het gedrag van medewerkers en leiderschap moet dat tot stand brengen; zo kunnen wij onze strategische doelen halen.

We bouwden verder aan de strategische personeelsplanning (SPP), een plan dat de medewerkers helpt om de organisatie naar de toekomst te brengen. Met de SPP krijgen we inzicht in welke talenten we in huis hebben en welke er voor de toekomst ontbreken. Zo kunnen we loopbaanwensen, talentontwikkeling en kennis en vaardigheden afstemmen op wat de organisatie nodig heeft om haar ambities waar te maken.

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers vitaal en gezond blijven. Naast de eigen verantwoordelijkheid van de medewerker werkt de organisatie hieraan actief mee. Zo proberen we ziekteverzuim te reduceren, zijn medewerkers duurzaam inzetbaar en houden we talenten vast.

ziekteverzuim	2019	2018
kort	1,09%	0,98%
middellang	1,27%	0,97%
lang	1,82%	2,47%
extra lang	0,22%	0,35%
totaal	4,40%	4,77%

Verlagen

Verlag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter

De Raad kijkt met tevredenheid terug op 2019. Er zijn opnieuw vele goede prestaties geleverd die de stad en haar inwoners ten goede komen. In het oog springen de afname in het aantal huisuitzettingen, de verduurzaming van de voorraad en de productie van nieuwe en gerenoveerde woningen.

Het is van groot belang voor zittende en toekomstige huurders, dat Woonstad Rotterdam in de komende jaren kan blijven doen wat nodig is. De Raad kijkt met enige zorg naar de hoge belastingdruk, die het steeds moeilijker maakt om te voldoen aan de opeenstapeling van investeringsverplichtingen, zoals de verduurzaming, circulariteit en het kwalitatief vernieuwen van de woningvoorraad. Ook de onvoldoende beschikbaarheid van bouwlocaties, die nodig zijn voor het uitbreiden van de voorraad, is reden tot zorg.

Met trots constateert de Raad dat anderen met waardering over Woonstad Rotterdam spreken. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat Maria Molenaar in november voor het tweede achtereenvolgende jaar Rotterdamse Vastgoedvrouw van het jaar werd. Allereerst een blijk van waardering voor haarzelf, maar indirect voor de gehele organisatie: een felicitatie waard.

De Raad is verheugd over de toenemende dialoog met de commissarissen van de andere grote Rotterdamse corporaties. Hoogtepunt was in december de bijeenkomst over duurzaamheid met Raden van Bestuur en Raden van Commissarissen.

In het voorjaar kondigde de heer Feenstra zijn vertrek als lid van de Raad van Bestuur aan per 1 september. Na een intensieve wervings- en selectieprocedure kon per 1 december de heer El Achkar worden benoemd. Een procedure waarbij goed is samengewerkt met de Klanten- en Ondernemingsraad en met het managementteam (MT) van Woonstad, die elk een belangrijke rol in de procedure hebben gespeeld.

drs. A.M. Breeman, voorzitter

Over besturen en toezichhouden

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur (RvB) van Woonstad Rotterdam en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders. De Raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonstad elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie, Governancecode

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement RvC. De Raad werkt met twee separate commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

De Raad heeft diverse aspecten van besturen en toezichthouden uitgewerkt in documenten die terug te vinden zijn op de website van Woonstad Rotterdam. Dat betreft onder andere de toezichtvisie en het toezichtkader en het overlegkader met stakeholders.

De Raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en werkt op basis van de Governancecode Woningcorporaties 2020. De Raad houdt zich aan de principes en de uitwerking en waar dat niet gebeurt, zoals bij de benoemingstermijn RvB, wordt dat in dit jaarverslag uitgelegd.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

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

Daarnaast heeft de Raad over diverse strategische thema's diepgaand met het bestuur gesproken. Zoals in elk jaar heeft ook in 2019 Goed Bestuur (de governance) de nodige aandacht gekregen.

Verslag vanuit werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur/aanstelling

De Raad van Bestuur bestond uit mevrouw Molenaar als voorzitter en als lid de heer Feenstra (tot 1 september) respectievelijk de heer El Achkar (vanaf 1 december). In de tussenliggende maanden was mevrouw Molenaar de enige bestuurder.

De Woningwet gaat uit van een benoemingstermijn van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden bestaat een uitzonderingsmogelijkheid. De Raad van Commissarissen maakt van deze mogelijkheid gebruik voor mevrouw Molenaar (benoemd in 2011) en de heer Feenstra (benoemd in 2012). De heer El Achkar heeft een benoeming als bestuurder voor vier jaar (tot 1 december 2023)

Honorering

Mevrouw Molenaar en de heer Feenstra vallen voor wat betreft hun bezoldiging onder de zogeheten overgangsregeling van zeven jaar van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De heer El Achkar wordt gehonoreerd conform de WNT. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Vacature Lid RvB

Het is gebruikelijk dat de remuneratiecommissie voor de zomer gesprekken voert met de RvB over het functioneren. Door het aangekondigde vertrek van de heer Feenstra kregen die gesprekken een ander karakter. De Raad heeft uitgebreid met de bestuursvoorzitter, met een afvaardiging van het MT, de Klanten- en de Ondernemingsraad gesproken over de toekomstige werkwijze van het collegiale bestuur en de rol van de voorzitter en het te benoemen bestuurslid. Op basis van die gesprekken is een uitgebreide profielschets opgesteld, is geworven en een kandidaat aan de ILT/Aw voorgedragen.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De bestuursleden bekleden geen onverenigbare (neven)functies. Er is geen sprake van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft een van de leden van de RvB zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

Allereerst door tijdens de reguliere vergadering de tijd te nemen om met bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's.

In 2019 waren dat de thema's:

- Vitale organisatie (april)
- Dienstverlening (juni)

De Raad heeft daarnaast in een afzonderlijke bijeenkomst met vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam en de programmadirecteur NPRZ aandacht besteed aan Rotterdam Zuid, zowel over de ontwikkelingen in het algemeen als over de mogelijkheden en kansen voor Woonstad Rotterdam. Onderdeel daarvan was het bezoeken van een diverse maatschappelijke en fysieke projecten. Daarnaast heeft de Raad in februari een bijeenkomst gehad over Transities in Rotterdam (een studiebijeenkomst onder leiding van prof.dr. Derk Loorbach).

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

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

Samenstelling en functioneren

De RvC bestond in 2019 uit zes leden.

Samenstelling van de raad

Drs. A.M. Breeman (voorzitter)

- commissaris en grootaandeelhouder van het Europees opererende industrial maintenance bedrijf Metal Treatment Technology. Onder dit bedrijf valt onder andere het familiebedrijf Vecom Group
- voorzitter van de Aufsichtsrat GmbH Derustit
- voorzitter bestuur Technetkring NWN
- secretaris van de Mandeville Stichting
- lid van het Comité Onafhankelijkheid Nederland
- voorzitter van de Raad van Commissarissen van Ismacom GMBH

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

Ing. F. Darkaoui

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

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

Ir. T.V.M. Heerkens

- directeur-bestuurder a.i. van Leisurelands, exploitant en eigenaar van twintig recreatiegebieden in Gelderland en Limburg
- Tot april 2019 CEO/algemeen directeur van Landal GreenParks en daarvoor financieel directeur bij dezelfde onderneming
- Voorheen werkzaam als CFO/lid Raad van Bestuur van SNT Group en principal consultant bij OC and C Strategy Consultants
- lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Concert- en Congresgebouw De Doelen
- lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Innovatie, Recreatie en Ruimte
- lid van het bestuur van het Nederlandse Rode Kruis

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

Drs. A.M.J. Rijckenberg

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

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

Ing. C. J. Schippers MSUS

- sinds 2007 werkzaam bij de Gemeente Den Haag, tot 2016 als Stadsdeeldirecteur, aansluitend als manager bij het Projectmanagementbureau Den Haag
- sinds december 2017 manager van de afdeling Stedenbouw en Planologie bij de gemeente Den Haag
- voorheen diverse functies binnen de publieke en semipublieke sector op de beleidsterreinen Stedelijke Vernieuwing respectievelijk Vastgoed
- was juryvoorzitter van de Kartinprijs 2015

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

Drs. H.H.H. Wieleman RA

- tot 31 december 2019 lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep ziekenhuizen
- vanaf 15 februari 2020 interim lid van de Raad van Bestuur van Franciscus Gasthuis en Vlietland in Rotterdam en Schiedam
- lid van de Raad van Toezicht van zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam
- lid van de Raad van Toezicht van scholengemeenschap LMC Rotterdam, met 24 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs
- tot 4 december 2018 lid van de Raad van Toezicht Amateurvoetbal KNVB

De heer Wieleman is lid van de Auditcommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 18 oktober 2022.

Aandachtsgebieden en taakverdeling

De aandachtsgebieden van de leden van de RvC.

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

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

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

RvC	leiding	Remuneratiecommissie	Auditcommissie	Ondernemingsraad	huurders
Breeman	voorzitter	lid			
Rijckenberg	plv. Voorzitter	lid			contact
Schippers		voorzitter		contact	
Wieleman			lid		
Heerkens			voorzitter		
Darkaoui					contact

Vacature RvC-lid op voordracht van de huurders

De tweede en laatste zittingsperiode van mevrouw Rijckenberg loopt tot begin februari 2020. Mevrouw Rijckenberg is commissaris op voordracht van de huurders. Door de Raad is ter voorbereiding op de invulling van deze vacature met de Klantenraad en SHS gesproken. De Raad heeft vervolgens het profiel vastgesteld. Verder zijn er afspraken gemaakt over de werving, selectie en voordracht door Klantenraad/SHS en over het verdere proces. De verwachting is om begin 2020 de vacature ingevuld te hebben.

Commissies van de Raad

Auditcommissie

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

De Auditcommissie heeft onder andere vergaderd over de jaarrekening 2018 en bijbehorende rapportage en over de interimrapportage 2019 van PwC. Ook is gesproken over de (meerjaren)begroting, de accountantsopdracht, fiscale aangelegenheden, cybersecurity, het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst, de Aedes Benchmark, treasuryrapportages en de leningenportefeuille, het continuïteitsoordeel en de 3-maandelijkse bestuursrapportages.

Ook is gesproken over de inhoudelijke kant van het vertrek van de bestuurslid (1 sept) en van de directeur Finance en Control (1 dec). De auditcommissie heeft de Raad geadviseerd omtrent de gewenste continuïteit.

De Auditcommissie bestond uit de heren Heerkens (voorzitter) en Wieleman. In 2019 is de commissie vijf keer bijeen geweest, waarvan een keer in een besloten sessie met de accountant.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB.

In 2019 is veel aandacht besteed aan de vacature lid RvB. De Remuneratiecommissie heeft in dat kader gesproken over het functioneren (individueel en gezamenlijk) van de Raad van Bestuur en dit vertaald in het profiel van de nieuwe bestuurder. Later in het jaar vroeg de voorbereiding van de vacature begin 2020 van een lid RvC de nodige aandacht.

Ook besprak de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen alsmede de permanente educatie van zowel de RvC als de RvB.

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

Functioneren van de Raad

Onafhankelijk

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

Zelfevaluatie

In november heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd. Alle leden van de RvC waren daarbij aanwezig. Het was een openhartig gesprek waarin een breed scala aan onderwerpen en ervaringen aan de orde zijn geweest. Dit heeft geleid tot kritische bespiegelingen. Tot de besproken onderwerpen behoren:

- Hebben wij als RvC de juiste invulling gegeven aan onze werkgeversrol bij de wijziging van de samenstelling in het bestuur.
- Draagt de RvC bij aan het goed functioneren van de Raad van Bestuur? Is dat een bijdrage die verder gaat dan de pure werkgeversrol.
- De manier waarop de RvC inhoud geeft aan zijn toezichtsrol. Is er sprake van een goed evenwicht tussen betrokkenheid en afstand houden.
- Is ons toezicht wel gericht op de echte strategische prioriteiten voor Woonstad.
- Hebben we een adequate relatie met de Klantenraad.
- Fungeert de Raad voldoende als een team waarin goed wordt geluisterd om zo tot afgewogen posities te komen.

De RvC heeft voor zichzelf een aantal aandachtspunten geformuleerd voor haar optreden in het komend jaar. Daaronder de volgende onderwerpen:

- De RvC zal haar aandacht nog meer richten op de strategische prioriteiten met in het bijzonder aandacht voor de investeringsopgave in de bestaande woningvoorraad.
- Vanaf 1 december functioneert de Raad van Bestuur in een nieuwe samenstelling. De RvC wil de RvB ondersteunen in het tot stand brengen van een effectieve samenwerking in het belang van Woonstad.
- We willen de contacten van de RvC met huurders verbeteren.
- De RvC zal door een aantal activiteiten haar optreden als een team versterken.

Deskundigheidsbevordering

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

PE-punten	totaal 2019	individueel 2019	collectief 2019	totaal 2018
Breeman	10	7	3	15
Rijckenberg	9	6	3	11
Schippers	7	4	3	7
Darkaoui	13	10	3	31
Heerkens	18	15	3	21
Wieleman	56	53	3	30

Op 5 maart is, met inschakeling van een externe deskundige (prof. Derk Loorbach), een interne studiemiddag georganiseerd, met als thema "Transities in Rotterdam". Het theoretisch kader werd gekoppeld aan ervaringen uit de praktijk. De middag was bedoeld als deskundigheidsbevordering van de RvC. Deze collectieve activiteit is opgenomen met 3 PE-punten.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel van de VTW en is afhankelijk van de grootte van de corporatie en de omvang van de gemeente waarin wordt gewerkt. De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld op 80% van de voor Woonstad geldende norm: voor 2019 voor een lid €15.520 en voor de voorzitter €23.240.

Vergaderingen en overleg

Overleg met het Bestuur

In 2019 heeft de Raad zes keer vergaderd met de Raad van Bestuur. Er waren vijf reguliere vergaderingen. Daarnaast de themabijeenkomst over Transities in Rotterdam. Ook hebben de RvC en RvB een deel van de dag besteed aan Rotterdam Zuid. Er is gesproken over de laatste ontwikkelingen in het NPRZ programma en Feijenoord City.

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

RvC vergaderingen	besluitvormend	ter bespreking
5 maart 2019	Tender douanegebouw Westzeedijk Aanpak benoeming RvC-lid Aanpak benoeming Bestuurslid	Q4-bestuursrapportage Q4-voortgang executive agenda AEDES benchmark Marktupdate Q4-2018 Frauderisicoanalyse
23 april 2019	Jaarstukken incl. Treasury Decharge RvB Douanegebouw Westzeedijk	Mijnkintbuurt fase 3 Executive agenda 2019 Accountantsverslag PWC
24 juni 2019	Profiel en benoemingsproces RvB Wijziging investeringsprogramma Profiel en benoemingsproces RvC Bod prestatieafspraken	Eindrapportage IAD Q1 bestuursrapportage Q1 executive agenda Agenda werkbezoek Marktupdate Q1-2019 Jaarverslag geschillencie
17 september 2019	Wijziging bestuursreglement Benoeming lid RvB Dechargeverlening R. Feenstra	Q2 bestuursrapportage Q2 Executive agenda Bestuursovereenkomst Update investeringsprogramma Bod prestatieafspraken klantenraad en SHS Update incasso

Spoedshalve is met instemming van de gehele Raad buiten vergadering besloten over:

- Het aangekondigde vertrek van het lid RvB (26 februari)

- De wervings- en selectieprocedure voor de opvolging van een lid van de RvC en het lid van de RvB (25 maart)
- De voorgenomen benoeming van het lid RvB (12 juli)

Overleg Klantenraad en SHS

Een delegatie van de RvC, onder wie de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft meerdere malen overlegd met de Klantenraad en met de huurders van het voormalige Stadswonen, vertegenwoordigd door de SHS. In dit overleg is onder andere aandacht besteed aan de vacature van een commissaris op voordracht van de huurders en aan de onderlinge samenwerking.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft meerdere malen overlegd met de Ondernemingsraad, onder andere over de vacature bestuurslid.

Dialogoog met stakeholders.

In december is er een bijeenkomst georganiseerd voor onze belangrijkste stakeholders: de huurder. Deze is bijgewoond door een vertegenwoordiging van de Raad. Veel contacten tussen individuele leden van de Raad en stakeholders vinden buiten het Woonstad vergadercircuit in de persoonlijke netwerken plaats.

Tot slot

Tijdens de voltooiing van deze jaarstukken in maart 2020 brak de coronacrisis uit, waardoor de wereld er plotseling anders uitzag. Woonstad reageert adequaat door alle overheidsmaatregelen te volgen en de werkzaamheden voort te zetten waar dat mogelijk is. Daarbij staan de veiligheid en gezondheid van medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners voorop. Door de ontwikkelingen op de voet te volgen en te anticiperen op mogelijke scenario's, probeert de organisatie zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een onzekere toekomst.

Wat de impact van de crisis ook zal zijn, ook in 2020 wil Woonstad Rotterdam haar maatschappelijke taak in Rotterdam onverminderd voortzetten, met focus op dienstverlening, op duurzaamheid en op digitalisering. Mede door de bijzonder hoge verhuurdersheffing zullen in toenemende mate prioriteiten gesteld moeten worden: we kunnen helaas niet alles doen wat goed zou zijn voor Rotterdam.

Voor het bestuur, management en medewerkers was 2019 een hectisch jaar. Er is erg veel werk verzet, ook door de Ondernemingsraad, de klantenraad en de SHS. De Raad dankt eenieder voor hun inzet en de geleverde prestaties.

In 2019 nam de heer Feenstra afscheid van Woonstad en kwam de heer El Achkar als lid van de RvB in dienst. De heer Feenstra kwam in dienst kort nadat Woonstad Rotterdam uit een fusie was ontstaan: de RvC dankt hem voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling daarvan. De Raad heet de heer El Achkar welkom en wenst hem veel succes bij Woonstad Rotterdam.

De Raad van Commissarissen heeft in april 2019 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2018. In september kreeg de heer Feenstra eveneens decharge voor het bestuur over de eerste acht maanden van 2019.

Verlag van de Ondernemingsraad

Ondernemingsraad: partner of plaag?

Een OR voert namens collega's overleg met de bestuurder, en behartigt hierbij de belangen van het personeel. Een belangrijke taak is het bewaken van de geldende wet- en regelgeving, zoals naleving van de cao en het sociaal statuut.

Een OR is een gelijkwaardige gesprekspartner van het bestuur, en zorgt daardoor dat geluiden van de werkvloer direct bij het bestuur terecht komen. Binnen Woonstad Rotterdam hechten RvC, bestuur, managementteam en de OR aan een goede samenwerking.

In de praktijk levert de taak van de OR weleens wrijving op. De OR ziet Woonstad Rotterdam als een dynamische en innovatieve organisatie, die graag op de troepen vooruitloopt en snel resultaten wil boeken.

De individuele OR-leden zijn zeker te porren voor het meedenken over strategische onderwerpen en de corporatie van de toekomst, maar de OR zal toch bij tijd en wijle op de rem trappen en vragen of geldende regels en afspraken zijn onderzocht en worden nagekomen.

Want dat is nu eenmaal hun taak, en een verplichting aan de collega's die hun hebben gekozen. Om het cliché maar weer eens aan te halen: zonder wrijving geen glans. En zoals gebleken is kunnen we met respect voor elkaars rol en taken samen komen tot afspraken die Woonstad Rotterdam en zijn medewerkers ten goede komen.

Verantwoordelijkheden gedelegeerd

De OR ziet in de afgelopen jaren een toename van het aantal overleggen met directeuren en managers over hun plannen. In een meer traditionele omgeving is de bestuurder de exclusieve gesprekspartner van een OR, binnen Woonstad is het inmiddels een goede gewoonte dat bestuursvoorzitter Maria Molenaar de OR met de direct verantwoordelijken voor adviesaanvragen laat overleggen in het besluitvormingsproces. Zo heeft de OR in 2019 intensief samengewerkt met de directeur Verhuur en Wijkbeheer bij organisatieaanpassingen, met de projectleiding Herhuisvesting na het afstoten van een locatie en met Facilitaire zaken en ICT bij de doorontwikkeling van het agressieprotocol.

Verantwoording aan de collega's

Dankzij het in 2018 vernieuwde Intranet heeft de OR collega's op een directe en snelle manier steeds op de hoogte gebracht van zijn activiteiten, en collega's kunnen daarop direct reageren en met elkaar en de OR in discussie gaan.

De OR is ook steeds aanwezig geweest bij informatiebijeenkomsten over organisatieaanpassingen, biedt daarmee een luisterend oor en komt zo tot beter afgewogen adviezen.

Voor huismeesters en medewerkers Sociaal beheer heeft de OR in 2019 focusgroepen georganiseerd: hierbij is de organisatieaanpassing waarbij sommige huismeesters sociaal-beheertaken hebben gekregen geëvalueerd met ruim 20 collega's.

Lees [hier](#) het volledige jaarverslag 2019 van de ondernemingsraad Woonstad Rotterdam

Governance

Governance

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur en de met Woonstad Rotterdam verbonden ondernemingen. De RvC legt verantwoording af in [haar jaarverslag](#) [link invoegen].

Raad van Bestuur

Samenstelling en Nevenfuncties

De Stichting Woonstad Rotterdam, gevestigd in Rotterdam is een Toegelaten Instelling en wordt bestuurd door de Raad van Bestuur (RvB).

De samenstelling van de RvB is in de tweede helft van 2019 als volgt gewijzigd:

- mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter
- de heer drs. R.J. Feenstra RA (1959), lid tot 1 september 2019
- de heer ir. M el Achkar MCM (1973), lid vanaf 1 december 2019

Mevrouw Molenaar had in 2019 de volgende nevenfuncties:

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

De heer Feenstra had tot 1 september 2019 de volgende nevenfuncties:

- lid van het verantwoordingsorgaan Stichting Pensioenen Woningcorporaties
- lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Jeugdbescherming Brabant
- lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Careyn, portefeuille Vastgoed en Financiën.

De heer el Achkar had in december 2019 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht Omnia Zorg
- Lid Adviescommissie Kansfonds

Portefeuilleverdeling

De portefeuilleverdeling tussen beide bestuurders is in 2019, na benoeming van de heer el Achkar, door de RvC als volgt vastgesteld:

voorzitter	lid
Stadswonen en Commerciële activiteiten	Vastgoedbeheer en -ontwikkeling
Strategie & Communicatie	Verhuur & Wijkbeheer
Portefeuillemanagement	Finance & Control
Bestuurlijke en Juridische Zaken	Facilitaire Zaken
Personeel & Organisatieontwikkeling	Informatie Communicatie Technologie
Digitale Innovatie & Transformatie	Interne Audit Dienst

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

Deskundigheid

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

Mevrouw Molenaar besteedde in 2019 aandacht aan vakinhoudelijke ontwikkelingen.

De heer Feenstra besteedde in 2019 aandacht aan pensioenfondsen (SPO).

De heer el Achkar is pas in december gestart.

Onderstaande tabel laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

PE-punten	2019	2018	2017	totaal
M.B.T. Molenaar	7	54	156	217
R.J. Feenstra (tot 1 september)	30	54	50	134
M. el Achkar (vanaf 1 december 2019)	0	n.v.t.	n.v.t.	0

Directeuren

Woonstad Rotterdam had eind 2019 vier directeuren:

- Dennis Lausberg, directeur vastgoedbeheer en -ontwikkeling
- Edwin Leenhouts, directeur commerciële activiteiten en stadswonen
- Kay Schellen, directeur portefeuillemanagement
- Jenny Vermeeren, directeur verhuur en beheer

Maatschappelijke Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Woonstad Rotterdam is in september 2018 gevisiteerd en heeft het visitatierapport gepubliceerd op haar website. Woonstad scoorde op elk van de vier onderzochte perspectieven ruim voldoende tot goed. De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn meegenomen in de jaarplannen voor 2019 en 2020.

Overleg met de Ondernemingsraad

In 2019 heeft de Ondernemingsraad (OR) vijf keer formeel vergaderd met (de voorzitter van) de RvB en regelmatig informeel daarmee gesproken. Belangrijke onderwerpen waren:

- Terugdringen ziekteverzuim
- Agressieprotocol
- Het Medewerkers Motivatie Onderzoek (MMO)
- Instemmingsaanvraag Huisvestingsprotocol
- Adviesaanvragen over een aantal kleine organisatiewijzigingen van VGBO, Verhuur, Wijkbeheer, Klantencentrum
- Adviesaanvraag over de eigen huisvesting

De OR doet [hier](#) [link invoegen] verslag van haar werkzaamheden. In dat verslag staat een uitgebreider overzicht van de behandelde onderwerpen.

Overleg met de vakbonden

Eind 2019 is met de vakbonden gesproken over een aantal tekstuele interpretatiekwesties van het sociaal statuut, waarover eind 2018 overeenstemming was bereikt. Bij dit overleg is de Ondernemingsraad als toehoorder aanwezig geweest.

Overleg met de Klantenraad

De Stichting Klantenraad vertegenwoordigt de huurders en overige klanten van Woonstad Rotterdam. Interne problemen van de Klantenraad bepaalden in 2019 in belangrijke mate de relatie met Woonstad Rotterdam. Beide partijen vinden het belangrijk om in 2020 extra aandacht aan de samenwerking te geven.

Belangrijke punten waren de ontstane vacatures van het lid van de RvB (per 1 september 2019) en van een lid van de RvC op voordracht van de huurders (begin 2020). Hierover is goed overleg gevoerd. De Klantenraad neemt haar wettelijke verantwoordelijkheid door, samen met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen en de RvC, de selectiecommissie te vormen voor de huurderscommissaris.

De Klantenraad heeft in 2019 weinig formeel vergaderd. Er was geen formeel overleg met de RvB. Er is enkele keren gesproken met een afvaardiging van de RvC. Dit ging over de ontstane vacatures. Hierover is goed overleg gevoerd.

Woonstad Rotterdam en de Klantenraad hebben meerdere malen gesproken over de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid. Een gedeelde zorg is vooral de omvang en afname van de sociale voorraad in Rotterdam. De prestatieafspraken met de gemeente heeft de Klantenraad uiteindelijk niet medeondertekend.

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in de SHS. De SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). De SHS heeft in 2019 twee keer formeel vergaderd met de RvB en/of vertegenwoordigers daarvan. Ook is éénmaal gesproken met een afvaardiging van de RvC en is er contact geweest over de invulling van de komende vacature huurderscommissaris.

Verder hebben SHS en Stadswonen Rotterdam meerdere malen gesproken over zaken als in- en doorstroombeleid, handhaving campuscontracten, servicekosten (inclusief inventaris), energiebelasting en het (jaar)programma planmatig onderhoud. In 2019 is er door SHS en Stadswonen samengewerkt op het gebied van de actualisatie klachtenmanagement. Hoewel beide partijen dit graag anders zien is een goede samenwerking in het jaar 2019 niet vanzelfsprekend gebleken. Hieraan is en wordt de nodige aandacht gegeven.

Overleg gemeente Rotterdam: bestuurlijke overeenkomst (BOK) en prestatieafspraken

De grote Rotterdamse corporaties, waaronder Woonstad Rotterdam en de gemeente hebben in oktober de Bestuurlijke Overeenkomst 'Wijken in Balans 2019-2030' (BOK) ondertekend. Deze (intentie)overeenkomst legt afspraken vast over:

- ieders bijdrage (inclusief onttrekkingen) om de woningvoorraad in de Rotterdamse wijken in balans te krijgen en de wijze van monitoren en bijsturen;
- de ruimte per corporatie om nieuwe sociale woningen te bouwen en de spelregels om dit aantal te bepalen;
- de overlegstructuur;
- 975 nieuwbouwlocaties voor Woonstad Rotterdam.

Woonstad heeft medio 2019 een zogeheten Bod Prestatieafspraken uitgebracht en eind 2019 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam. Dit zijn afspraken voor in principe twee jaar. De afspraken over de woningvoorraad liggen in het verlengde van de BOK.

Overleg Toezichthouders en WSW

Begin 2019 heeft een toezichtafpraak plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In dit overleg is gesproken over het risicomanagement bij Woonstad. Hierbij is gesproken over risicomanagementstrategie, -cultuur en -proces binnen de organisatie.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) concludeert dat Woonstad een gezonde financiële positie heeft en dat de financiële ratio's structureel voldoen aan de WSW-normen. Als gevolg daarvan blijft de risicoclassificatie van Woonstad ongewijzigd. Het WSW heeft de borgbaarheidsverklaring verstrekt op 29 juli 2019. WSW heeft het borgingsplafond 2019 gesteld op € 1.670 mln. De Autoriteit Wonen is in haar 'integrale oordeelsbrief 2018/2019' d.d. 12 februari 2019 positief over Woonstad.

Behalve het reguliere overleg is er in 2019 met de Aw gesproken over de overname van het voormalige douanekantoor.

Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen. Dit om het wederzijdse beleid en/of ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn hiervoor genoemd (gemeente, (toekomstige) bewoners, toezichthouders en WSW). Daarnaast is in 2019 gesproken met een groot aantal partijen: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Verbindingen

In 2019 had Woonstad Rotterdam vijf verbindingen:

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

In voorgaande jaren vonden er geen activiteiten plaats in Woonstad Vastgoed BV. In 2019 heeft Woonstad, gedeeltelijk vanuit de Toegelaten Instelling (de Stichting) en gedeeltelijk vanuit deze BV, het voormalige douanekantoor aan de Westzeedijk gekocht. Sindsdien exploiteert Vastgoed BV het BOG/niet-daeb deel. Over deze transactie is vooraf overleg gepleegd met de Aw, die daarvoor toestemming verleende.

In Woonstad Warmte BV is de WKO-installatie van het Justus van Effencomplex ondergebracht. In Kennis en Energie BV is de WKO-installatie van het Citécomplex ondergebracht. Stadsherstel Historisch Rotterdam NV is een minderheidsdeelneming van Woonstad, vanuit Woonstad vinden daarin geen activiteiten plaats. Woonstad Holding BV is een holdingmaatschappij waaronder Woonstad Vastgoed BV en Woonstad Warmte BV vallen, de BV zelf heeft geen activiteiten. Alle voldoen aan de eisen uit de Woningwet; het kapitaalbeslag en de jaarlijkse exploitatie is zeer gering.

Governancecode

Woonstad houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode 2020 is gebaseerd op vijf principes: bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht; zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af; zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar; gaan in dialoog met belanghebbende partijen; beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten. Alle genoemde reglementen en regelingen zijn op de website gepubliceerd. Aan de *soft controls* wordt de nodige aandacht besteed.

Compliance

Woonstad heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in compliance. Compliance wordt beleefd als een zaak van geheel Woonstad. Zowel de RvB als het management vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag. Noemenswaardige onregelmatigheden zijn niet bekend.

Er is gewerkt langs drie lijnen:

- Periodiek vindt overleg plaats tussen juridische zaken en proceseigenaren. Daarin vindt afstemming vindt plaats over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving en eventueel benodigde acties.
- Verantwoord gedrag wordt gestimuleerd. Zo loopt er een meerjarig programma om het onderwerp integriteit goed te verankeren.
- Compliance is opgenomen in de risicoregisters en -analyses. Ook maakt compliance deel uit van de audits door de IAD. De risicoregisters worden voortdurend geactualiseerd en verbeterd.

In 2019 is evenals in voorgaande jaren veel aandacht besteed aan nieuwe ontwikkelingen in de Woningwet, de Warmtewet en de privacywetgeving.

Privacy en beveiliging persoonsgegevens

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de beveiliging van persoonsgegevens en de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Eind 2018 was de projectmatige implementatie van de AVG afgerond.

In 2019 besteedden de interne specialisten op dit vakgebied veel aandacht aan de ondersteuning van operationele afdelingen. Medewerkers zijn zich bewust van de problematiek, de voor hen relevante regels en hulpmiddelen en ze zijn er serieus mee bezig. De operationele afdelingen kunnen veel zelf, maar de regelgeving is complex met als gevolg dat er nog veel gevraagd wordt van de interne specialisten. Ook is er de nodige tijd besteed aan kennisoverdracht. Invoering van *e-learning* modules wordt voorbereid.

Ook is in 2019 verder gewerkt aan de verdere verbetering van onze ICT-systemen. Belangrijkste zaken zijn de maatregelen ten aanzien van cybersecurity en gecontroleerde en beperkte toegankelijkheid van persoonsgegevens.

In 2019 zijn enkele interne meldingen gedaan betreffende een incident met (persoons)gegevens. Geen van de meldingen voldeden aan de criteria van een datalek dat moest worden gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Alle meldingen zijn intern door specialisten beoordeeld. Waar nodig zijn maatregelen ter verbetering getroffen. Hierover is intern gecommuniceerd.

In 2019 is met de AP gesproken over de wijze waarop Woonstad Rotterdam bij de toewijzing van sociale huurwoningen de persoonsgegevens van mogelijke gegadigden vastlegt. Naar aanleiding van dit overleg hebben we onze werkwijze aangescherpt.

Data–analyses en ethiek

Woonstad Rotterdam gebruikt soms algoritmen om data te analyseren, met als doel daarmee de dienstverlening te verbeteren. Dit is openbaar gemaakt in het privacystatement op onze website.

Voor een dergelijk datagebruik wordt per geval een 'DPIA' (*data protection impact assessment*) opgesteld. Dit is verplicht op grond van de AVG. Aanvullend op de juridische aspecten spelen hierbij ook ethische aspecten een rol. Hiervoor is een eerste versie van een Ethisch Kader gemaakt, dat het interne gesprek over dergelijke data–analyses ondersteunt. Over dit onderwerp is een goed bezochte lunchlezing voor medewerkers gehouden.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Daarom zijn we in 2017 gestart met een meerjarig programma gericht op het versterken van de *soft controls* van de organisatie en het vergroten en faciliteren van bewustzijn van maatschappelijk gewenst gedrag. Dit programma kreeg in 2018 en in 2019 een vervolg.

Eind 2019 is er een incident naar voren gekomen, waarbij de interne gedragscode mogelijk onvoldoende is nageleefd. Dit incident wordt onderzocht, het resultaat daarvan is in 2020 beschikbaar gekomen.

Financiën

Woonstad heeft een goed jaar achter de rug, waarin weer volop is geïnvesteerd in de stad en de financiële positie nog steeds gezond is. Echter toenemende belastingdruk, krapte op de woningmarkt en stijgende bouwkosten dwingen ons om kritisch te kijken naar onze uitgaven en het investeringsprogramma. Met name de snel stijgende verhuurdersheffing en de beperkingen aan de groei van onze huurinkomsten zetten de investeringsruimte onder druk. De combinatie van factoren dwingen ons om goed onderbouwde en sobere keuzes te maken. Een solide ontwikkeling van de waarde van ons vastgoed, in combinatie met een doelmatige bedrijfsvoering zijn essentieel voor onze continuïteit om, ook op lange termijn, onze bijdrage aan de stad te blijven leveren.

Externe verantwoording

Dit jaar is het tweede jaar dat de gegevensopvraag plaatsvindt op basis van het nieuwe model van SBR-wonen. Veel aandacht is er voor de datakwaliteit en gegevensdefinities. In juli publiceerde de Aw het memo *definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose (memo OVB)*. In dit memo zijn de definities rondom onderhoud, investeringen en beheerkosten centraal vastgesteld door het Aw, WSW en BZK. Met als doel de vergelijkbaarheid tussen de corporaties te bevorderen. Vanaf 2019 beoordelen de Aw en het WSW de risico's van de corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader.

Woonstad Rotterdam stelt (als toegelaten instelling) de jaarrekening 2019 op op basis van BW2 Titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645.

Normstellingen

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

Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerder genoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed ook in 2019 aan de kredietwaardigheidsnorm van WSW.

Woonstad Rotterdam monitort de ratio's continue. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses. De ratio's op basis van de jaarrekening 2019 staan hieronder afgezet tegen de ratio's 2018 en de normen van onze externe toezichthouder en borgingsinstituut (AW/WSW).

Financiële ratio's Woonstad Rotterdam	ICR	Loan to Value	solvabiliteit	dekkingsratio
2019	2,2	47%	50%	24%
norm WSW/AW	> 1,4	< 75%	> 20%	< 50%
score	✓	✓	✓	✓

Marktwaaarde

Woonstad Rotterdam waardeert haar materiële vaste activa sinds 2012 tegen marktwaaarde. Sinds het invoeren van waardering op marktwaaarde is *de marktwaaarde* volledig geïntegreerd in de bedrijfsvoering. De marktwaaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 6,9 miljard (2018: € 6,2 miljard). De toename wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij ons eigen beleid in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2019 € 3,6 miljard (2018 € 4,1 miljard). Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	2019	
marktwaaarde verhuurde staat		6.917.793
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-503.161	
betaalbaarheid (huren)	-1.213.224	
kwaliteit (onderhoud)	-1.041.231	
beheer (beheerkosten)	-602.373	
beleidswaarde na taxatie		3.557.804

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 3,4 miljard. Dit impliceert dat circa € 3,4 miljard (63,4% van het totale eigen vermogen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

VOV portefeuille

Ultimo 2019 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 4.933 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad. Ultimo 2018 waren dit er nog 5.267. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2019 € 1,1 miljard (2018: € 1,1 miljard). Vanaf 2015 worden geen woningen meer verkocht met een terugkoopverplichting.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde verhuurde staat bedraagt ultimo 2019 € 5,3 miljard (2018: € 4,7 miljard).

Jaarresultaat 2019

Het jaarresultaat 2019 bedraagt € 0,6 miljard (2018: € 1,3 miljard). Het resultaat bestaat evenals in 2018 nagenoeg geheel uit niet gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Evenals in 2018 toont de woningmarkt in Rotterdam nog steeds veel dynamiek. Een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen en een verbeterde positie van Rotterdam als 'woonstad', vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet, dit leidt tot een stijging van de marktwaarde.

Exploitatieresultaat

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

In het *netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille* zijn opgenomen: de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2019 € 125 miljoen. Ten opzichte van 2018 is het resultaat € 5 miljoen lager. De € 10 miljoen hogere huuropbrengsten wegen niet op tegen de hogere uitgaven aan onderhoud en verhuurdersheffing. Als gevolg van extra inzet op onderhoud voor onder andere achterstallig onderhoud, binnenpakketten en duurzaamheid zijn de onderhoudskosten € 11 miljoen hoger dan in 2018. Daarnaast is er een toename van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit ten opzichte van 2018 van € 9 miljoen. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de toename van de verhuurdersheffing en de saneringsheffing die in 2019 is afgedragen aan het WSW. In 2018 werden de corporaties vrijgesteld van het betalen van de saneringsheffing.

Verkoopresultaat

Woonstad Rotterdam heeft in 2019 € 1,2 miljoen verkoopresultaat behaald op verkochte woningen in ontwikkeling. Ten opzichte van 2018 is dit een € 5,0 miljoen lager resultaat door de afname van het aantal koopprojecten en daarmee gepaard gaande daling van het aantal te verkopen woningen nieuwbouw. Het verkoopresultaat bestaande bezit bedraagt € 3,5 miljoen (verkoopopbrengst € 38,4 miljoen), dit betreft de verkoop van 196 woningen (2018: 233 woningen). Ten opzichte van 2018 is de verkoopopbrengst bestaand bezit € 3,3 miljoen lager. De verkoopopbrengst is met minder verkopen door de waardestijging nagenoeg gelijk aan de opbrengsten in 2018. Echter door de stijging van de boekwaarde vanwege de marktwaardeontwikkeling is de totale verkoopopbrengst gedaald.

Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

Onder deze post wordt het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw verantwoord, alsmede het resultaat van het terug in verhuur nemen van teruggekochte VoV-woningen. In 2019 zijn diverse grote complexen gerenoveerd gecombineerd met verschillende duurzaamheidsingrepen, zoals isolatie, vervangen van cv-ketels en aansluiten op restwarmte en warmtepompen. Het aantal renovatieprojecten en de daarmee gepaard gaande bouwkosten zijn ten opzichte van 2018 toegenomen dit veroorzaakt een stijging van de overige waardeveranderingen met € 17 miljoen.

Marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2019 weer. In 2019 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 618,8 miljoen positief (2018 € 1.270,4 miljoen positief). Voor onze VOV-woningen (verkocht onder voorwaarden) bedraagt de niet-gerealiseerde waardeverandering € 11,5 miljoen positief (2018 € 11,0 miljoen positief).

Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille middels een full versie waardering. De gebruikte parameterset is conform het Handboek Marktwaarde 2019 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2018.

Ontwikkeling woningportefeuille	2019	2018
marktwaarde (k.k.)	6.764	6.063
leegwaarde	10.247	9.284
disconteringsvoet	6,3%	6,7%
Exit Yield	5,4%	5,7%
mutatiegraad (taxatie)	7,6%	8,1%
aantal woningen	49.651	50.036
marktwaarde per woning	135.900	121.200
leegwaarde per woning	206.400	185.500
marktwaarde/leegwaarde	65,8%	65,3%
BAR (v.o.n.)	4,7%	5,0%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	21,3	19,9
% complexen exploitatie waardering	18,4%	9,3%
marktwaarde 100% exploitatie	5.913	5.012
marktwaarde 100% uitponden	6.954	6.272
marktwaardeontwikkeling	11,3%	27,6%
marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie	18,0%	24,1%
ontwikkeling leegwaarde	10,4%	19,9%

In het volgende overzicht wordt de ontwikkeling van de portefeuille bedrijfstvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) getoond ten opzichte van 2018.

Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG	2019	2018
marktwaarde (k.k.)	202,8	189,3
m ² VVO	177.837	181.923
aantal eenheden	1.836	1.869
disconteringsvoet	8,4%	8,8%
Exit Yield	8,7%	9,7%
BAR theoretische huur (v.o.n.)	9,4%	10,1%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	10,6	9,9
ontwikkeling		
marktwaarde totaal	7,2%	1,7%
marktwaarde standing	7,4%	3,5%

De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2019 met 10,4% (2018 19,9%) gestegen. Deze waarde mutatie wordt veroorzaakt door:

- De woningmarkt, deze vertoont wederom veel dynamiek. Dit resulteert in een forse stijging van de leegwaarde en (in mindere mate) van de markthuur. Tegelijkertijd dalen de mutatiegraden.
- De grote vraag naar beleggingsvastgoed (met name woningcomplexen en zorgvastgoed), bij een beperkt aanbod. Dit vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet.
- Hogere WWS-punten en dus toenemende huurpotentie, als gevolg van een sterke stijging van de WOZ-waarde, het opnieuw vaststellen van energie indexen en verbeteringen in de datakwaliteit.
- De marktwaarde van het nieuwe vastgoed dat gedurende 2019 in exploitatie is genomen, bedraagt circa € 79 miljoen, terwijl het saldo van de overige voorraadmutaties (aan- en verkopen, sloopcomplexen en administratieve aanpassingen) gering is.
- De verschillen in rekenregels tussen het Handboek 2018 en het Handboek 2019 hebben geen effect op de marktwaarde. Taxateurs hebben voldoende vrijheid om tot een juiste marktwaarde te komen.

Het percentage complexen waarbij de waarde op basis van doorexploiteren hoger is dan uitponden, bedraagt in 2019 18,4% (2018: 9,3%).

Ambities 2020

Woonstad Rotterdam blijft in 2020 volop investeren in de stad. De financiële ruimte die wij hebben binnen het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), benutten we maximaal voor onze volkshuisvestelijke doelen. We streven daarbij naar een optimale mix van rendement en risico. Een duurzame (waarde)ontwikkeling van ons vastgoed en bedrijfsexploitatie is essentieel om ook op de lange termijn onze bijdrage aan de stad te kunnen garanderen. De druk op de resultaten neemt de komende jaren fors toe als gevolg van de gestegen bouwkosten en hogere belastingen. De bovengemiddelde stijgingen van de WOZ-waarde in Rotterdam zorgen voor fors hogere afdrachten aan de verhuurderheffing, omdat de verhuurderheffing rechtstreeks gekoppeld is aan de WOZ-waarde van ons bezit.

Deze initiële ambities voor 2020 resulteren in een totale investering voor nieuwbouw en renovatie van huurwoningen van € 137 miljoen. Naast nieuwbouw en renovatie voert Woonstad ook in 2020 op grote schaal onderhoud uit, hiervoor is € 98 miljoen begroot voor 2020. De ambities van Woonstad leiden tot een toenemende behoefte aan personeel en de verwachting is dan ook dat het aantal FTE zal toenemen in 2020. Dit is afhankelijk van het tempo waarin de gestelde doelstellingen kunnen worden bereikt. De genoemde ambities zijn opgesteld voor de crisis van COVID-19 en de realisatie is daardoor zeer onzeker geworden. De impact van deze crisis wordt verderop in dit hoofdstuk beschreven.

De benodigde uitbreidingsfinanciering zal met geborgde leningen worden gefinancierd, aangezien het voornamelijk investeringen in DAEB bezit betreft.

Kortom, 2020 wordt weer een uitdagend jaar, waarin we met oog voor onze bewoners blijven werken aan het verder verbeteren van onze dienstverlening, digitalisering, verduurzaming, de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille en Rotterdam als aantrekkelijke woonstad.

Uitgangspunten financieringsbeleid

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

Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) uitsluitend geborgde leningen die zijn toegewezen aan de DAEB tak. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt.

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

- Het rentepercentage is 2,99% (10-jarige staatslening plus 1,50%).
- De interne aflossing aan de DAEB-tak is gebaseerd op 15 jaar lineaire aflossing, waarbij een bundeling van aflossingen per vijf jaar plaatsvindt; eerste interne aflossing vindt plaats in 2021.
- Nieuwe financiering voor DAEB wordt aangetrokken bij daartoe aangewezen toegestane instellingen. De omvang van de (totale) WSW geborgde financiering is gemaximeerd op 50% van de WOZ-waarde (van het totale bezit).

Voor nieuwe financiering niet-DAEB geldt:

- Nieuwe ongeborgde lening 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

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury- & Beleggingsstatuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement neemt Woonstad Rotterdam binnen de daarvoor geldende kaders. Aan de basis van deze besluiten liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend (Woonstad Rotterdam werkt niet met een rentevisie). Hierbij onderscheidt Woonstad Rotterdam borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2019 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

- Korte financiering: maximaal € 85,0 miljoen kort financieren, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 25 miljoen, kasgeldfaciliteit € 25 miljoen en € 35 miljoen leningen met variabele hoofdsom (LVH).
- De financieringsrente die is ingerekend voor nieuw aan te trekken lange financiering is 5,0% voor lange rente en 2,0% voor korte rente.
- Herfinancieringen en renteaanpassingen voor bestaande geborgde leningen: de maximale forward periode voor herfinancieringen is door het WSW vastgesteld op 6 maanden.

Borgingsplafond

Het WSW hanteert het begrip borgingsplafond als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Het borgingsplafond was voor 2019 vastgesteld op € 1,670 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2019 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2019 is € 1,663 miljard.

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringsacties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 3,05% per jaar over de periode 2020–2061. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De renteaanpassingen vormen zekere renterisico's. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid van deze variabele hoofdsomleningen is tot 2024 gegarandeerd.

Renterisicomangement

Een belangrijke doelstelling van treasury is het bewaken en zekerstellen van de financierbaarheid van de bedrijfsactiviteiten door tijdige en voldoende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Als deelnemer van het WSW worden nieuwe leningen afgesloten onder diens borgstelling. Woonstad Rotterdam voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid en solvabiliteit die het WSW stelt. Acties op het gebied van langjarige financiering en renterisicomangement stemt Woonstad Rotterdam af met het WSW.

Treasurycommissie

Woonstad Rotterdam heeft, in lijn met het Treasury- & Beleggingsstatuut, een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2019 is de treasurycommissie vier keer bijeen geweest.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2019

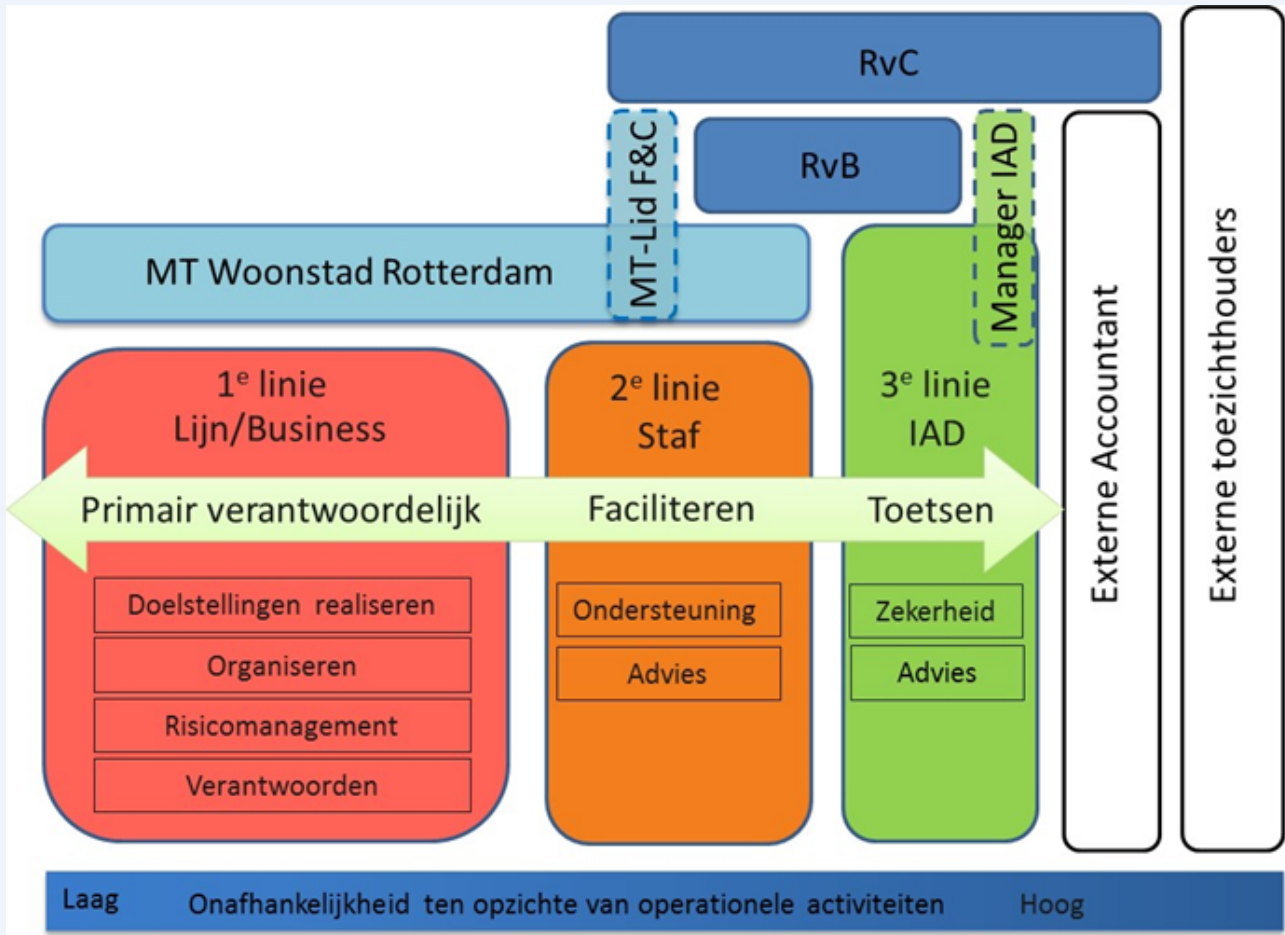
De obligoverplichting WSW (in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting) bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2019 € 63,7 miljoen (2018: € 59,1 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Control raamwerk

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

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

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



1e lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van beheersing. De raad van bestuur en alle de proceseigenaren (domeindirecteuren en afdelingsmanagers) hebben begin 2019 intern een 'Internal Control Statement' (ICS) ondertekend. Met het ICS verklaart de proceseigenaar verantwoordelijk te zijn voor de activiteiten, resultaten en interne beheersing van de processen waar hij/zij als proceseigenaar verantwoordelijk voor is in lijn met het 'Three Lines of Defence' principe. In het ICS komen nadrukkelijk de aspecten 'governance', 'risicomanagement & interne beheersing', 'compliance' en 'integriteit' terug.

2e lijn (risicomanagement, business control en compliance)

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

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

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. Bewaking van de kwaliteit van de vastlegging ervan wordt gecoördineerd door het team Risk & Control. Dit proces wordt sinds 2019 ondersteund met specifieke software. De (operationele) risicoanalyses worden onder meer gebruikt als basis voor de uit te voeren interne audits.

3e lijn (interne audit dienst)

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

In 2019 heeft de IAD de volgende audits uitgevoerd:

- Bedrijfshuisvesting
- IT general controls
- Cybersecurity
- Aan- en verkopen eenheden
- Verhuren eenheden
- Afrekenen stook- en servicekosten
- Leveren financiële diensten
- Incasso
- Prestatiemeting bij PO en VGO

Bevindingen van de IAD worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het control raamwerk.

Strategisch risicoprofiel

In de tabel zijn de belangrijkste risico's bij de nieuwe ondernemingsstrategie 2018-2020 kort toegelicht en is aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om die risico's te beheersen.

onderwerp	risico	beheersing
Politieke besluitvorming	Bijvoorbeeld (het uitblijven van) veranderingen op het gebied van inkomenspolitiek, verhuurdersheffing of duurzaamheid kunnen gevolgen hebben voor het realiseren van de strategie.	<ul style="list-style-type: none"> • lobby (via AEDES, DVS en de gemeente) • prestatieafspraken met de gemeente
Kwaliteit en beschikbaarheid personeel	Om de gewenste vernieuwingen door te voeren (o.a. dienstverlening, IT, opdrachtgeverschap), zullen managers en medewerkers een transitie moeten doormaken. Daarnaast ligt er ook qua hoeveelheid werk een flinke uitdaging op verschillende gebieden. De (huidige) capaciteit zou een bottleneck kunnen zijn.	<ul style="list-style-type: none"> • strategische personeelsplanning (SPP) • P&O-programma implementatiekracht • leiderschapsprogramma
Kwaliteit vastgoed	De kwaliteit van het vastgoed is een risico, het gaat om achterstallig onderhoud aan funderingen en aanwezigheid van schimmel/asbest.	<ul style="list-style-type: none"> • risicogericht onderzoek naar diverse veiligheids- en gezondheidsaspecten • asbestbeleid
Basis IT en datakwaliteit niet op orde	Wanneer de basis van de IT-voorzieningen en data niet op orde is, kunnen de (proces)verbeteringen op het gebied van digitalisering, smart data en slimme sturing niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.	<ul style="list-style-type: none"> • actieplan afdeling ICT (processen op orde) • Vastgoed Informatie Programma (VIP) i.r.t. datakwaliteit
Afhankelijkheid van leveranciers	Zowel voor het realiseren van ambities op het gebied van IT, onderhoud, ontwikkeling en duurzaamheid is Woonstad Rotterdam voor een groot deel afhankelijk van leveranciers.	<ul style="list-style-type: none"> • opzetten van strategische samenwerkingsverbanden met leveranciers, nieuwe vormen van samenwerking • samenwerken met andere woningcorporaties en partners
Ambitie duurzaamheid	De nieuwe technieken en financieringsmodellen die nodig zijn om de doelen in 2050 te halen zijn nog in ontwikkeling. Te vroeg, te snel willen verduurzamen kan leiden tot meer "kinderziektes" en hogere kosten.	<ul style="list-style-type: none"> • continu monitoren van lange termijn scenario's • gebruik van restwarmte en elektriciteit • op kleinschalig niveau experimenteren • standaard rekenmodellen voor projectbesluiten
Voldoen aan (nieuwe) normen WSW/Aw	Het hanteren van de nieuwe normen kan zorgen voor een verslechtering ten opzichte van de oude normen. Hierdoor zou de mogelijkheid tot geborg financieren beperkt kunnen worden, gelet op de ambitieuze plannen of onvoorziene tegenvallers	<ul style="list-style-type: none"> • continu monitoren ratio's • continu lange termijn scenario's doorrekenen

Als gevolg van de COVID-19 uitbraak is er een nieuwe risico-analyse gemaakt, deze wordt verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Risk & Control voerde in de maanden juni tot en met september 2019 gesprekken met bestuur en proceseigenaren over de risicobereidheid van Woonstad Rotterdam. De samenvatting van deze gesprekken is in oktober besproken door het bestuur en MT Woonstad. Met een score per strategisch thema (van 'risico-avers' tot 'risicozoekend') 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.

Operationele (fraude)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 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. Begin 2019 is de frauderisicoanalyse van Woonstad Rotterdam geactualiseerd en opnieuw door het bestuur vastgesteld. De frauderisicoanalyse wordt onder meer gebruikt voor de jaarlijkse fraudediscussie binnen het bestuur en het MT. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. Over 2019 heeft Woonstad Rotterdam geen frauderisico's onderkend die niet of onvoldoende worden beheerst.

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' onderkent Woonstad Rotterdam ook nadrukkelijk het belang van 'soft controls', zoals voorbeeldgedrag en 'tone at the top'. Begin 2020 vindt voor de derde keer voor alle medewerkers en leidinggevenden, inclusief externe medewerkers, een dilemmatraining plaats. Naast een online vragenlijst met dilemma's en stellingen, wordt de nadruk binnen het integriteitstraject voornamelijk gelegd op 'het goede gesprek met elkaar'. Dit vindt in teamverband 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 en onzekerheden – de mogelijke gevolgen van COVID-19

Zoals toegelicht in de jaarrekening paragraaf '*gevolgen van COVID-19 voor onze bedrijfsactiviteiten*' en in de paragraaf '*gebeurtenissen na balansdatum*' in de jaarrekening hebben de COVID-19-uitbraak en maatregelen die door diverse overheden naar aanleiding daarvan zijn genomen om het virus in te perken al negatieve gevolgen gehad voor onze onderneming in de eerste drie maanden van 2020. Naast de reeds bekende effecten leidt de macro-economische onzekerheid tot verstoring van de economische activiteit en is het onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn voor onze bedrijfsactiviteiten zijn. De schaal en duur van deze pandemie blijven onzeker, maar zullen naar verwachting verdere gevolgen hebben voor onze bedrijfsactiviteiten.

De belangrijkste risico's voor de interne organisatie, die voortvloeien uit de huidige onzekere situatie inzake COVID-19 zijn:

- Onvoldoende gekwalificeerd personeel: Woonstad Rotterdam loopt het risico dat een (groot) deel van de medewerkers ziek wordt en voor langere tijd niet kan werken. Dit risico beheersen we o.a. door het in kaart brengen van kritieke functies/sleutelfunctionarissen en te zorgen voor tijdige vervanging indien nodig (bijv. door externe inhuur, taken tijdelijk onderbrengen bij andere functionaris) en in onderling overleg flexibel om te gaan met opzegtermijnen bij vrijwillig vertrekkende medewerkers.

- Thuiswerken en interne beheersing: Door het thuiswerken worden diverse tijdelijke 'workarounds' in processen geïmplementeerd. Woonstad Rotterdam loopt het risico op onjuistheden of fraude doordat bestaande interne controles niet (voldoende) werken of worden omzeild. Dit risico wordt beheerst door goede werkafspraken te maken en vast te leggen voor de kritieke bedrijfsprocessen (bijv. rond de betalingsorganisatie, huurincasso) en door het instellen van extra controles door de Interne Auditdienst.
- Cybercrime: door het thuiswerken ontstaat er een zekere afstand tussen medewerkers en leidinggevenden. Meer dan ooit wordt gebruik gemaakt van digitale media voor onderlinge communicatie en het uitvoeren van bedrijfsprocessen. Het risico op cybercrime neemt hiermee toe. Kwaadwillenden kunnen gebruik maken van de huidige situatie. Het risico op zgn. 'CEO-fraude' (vervalst betaalverzoek vanuit het bestuur door tussenkomst van een crimineel) neemt in de huidige situatie toe. Dit risico wordt beheerst door duidelijke werkafspraken vast te leggen (bijv. rondom de betalingsorganisatie), alertheid bij medewerkers stimuleren en door extra controles op kritieke bedrijfsprocessen door de Interne Auditdienst.
- Leefbaarheid onder druk: doordat bewoners gedwongen thuis moeten blijven ('social distancing'), neemt het risico op overlast toe. Daarnaast nemen risico's op huiselijk geweld en eenzaamheid toe. Dit komt de leefbaarheid van buurten niet ten goede. Woonstad Rotterdam beheerst deze risico's door zoveel mogelijk, binnen de mogelijkheden, in gesprek te blijven met bewoners en instanties.
- Minder mutaties Stadswonen: vanwege de (tijdelijke) sluiting van hogescholen en universiteiten is het mogelijk dat er (tijdelijk) minder vraag is naar studentenhuisvesting. Dit heeft een negatieve impact op de leegstand (die wordt langer) en daarmee een hogere huurderwing. In scenarioanalyses rekenen we de mogelijke effecten door

Overheidsmaatregelen COVID-19: als gevolg van de verregaande overheidsmaatregelen onderkennen we een aantal risico's:

- Sluiting winkels en horeca: bedrijven gaan failliet of kunnen niet meer aan hun huurverplichtingen voldoen. Dit heeft een negatieve impact op de leefbaarheid in wijken en buurten (leegstand neemt toe). Opnieuw verhuren wordt lastiger i.v.m. verslechterd economisch klimaat. Woonstad Rotterdam loopt inkomsten mis door een toename van de huurderwing wegens leegstand. Mogelijke maatregelen die we hiervoor kunnen treffen: doorrekenen van scenario's, betalingsregelingen, coulanceregelingen, tijdelijke stop uitzettingen, schikkingen of maatwerkoplossingen.
- Onze huurders: als gevolg van een verwachte toename van het aantal faillissementen, zal naar verwachting ook een deel van onze huurders te maken krijgen met een inkomensdaling. Betalingsachterstanden lopen hierdoor op. Mogelijke maatregelen om dit risico te beheersen zijn: doorrekenen van scenario's, betalingsregelingen, coulanceregelingen, tijdelijke stop uitzettingen, schikkingen of maatwerkoplossingen.

Economische effecten op termijn: door de verregerende overheidsmaatregelen en de directe gevolgen daarvan, zijn ook een aantal langetermijneffecten en –risico's te verwachten:

- Economische recessie: de werkloosheid neemt toe, huurders krijgen te maken met een (forse) inkomensdaling. Gevolgen zijn een toename van de betalingsachterstanden, minder bereidheid te verhuizen (mutatiegraad neemt af en daarmee de mogelijkheid de huur te harmoniseren) en de vraag naar vrijesectorhuurwoningen neemt af met een toename van de leegstand tot gevolg. Woonstad Rotterdam beheerst deze risico's door het doorrekenen van scenario's, betalingsregelingen, maatwerkoplossingen.
- Daling huizenprijzen: de vraag naar koopwoningen zakt in met een daling van de huizenprijzen tot gevolg. Dit heeft een negatieve impact op de marktwaarde en beleidswaarde met een daling van de investeringscapaciteit tot gevolg. Nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsinvesteringen kunnen hierdoor niet, of pas later, worden gedaan. Woonstad Rotterdam rekent hiervoor scenario's door.
- Massale terugkoop VoV-woningen: door slechtere economische vooruitzichten, bestaat het risico dat kopers massaal hun VoV-woning terug aan Woonstad Rotterdam aanbieden. Dit zorgt in korte tijd voor een forse kapitaalbehoefte. Woonstad Rotterdam rekent hiervoor scenario's door.
- Materiaal en bouwkosten: de levering van materialen uit het buitenland loopt vertraging op, waardoor projecten vertraging oplopen. Tegelijkertijd bestaat de verwachting dat door een toename van de bouwcapaciteit, de bouwkosten op termijn zullen dalen (positief effect). Woonstad Rotterdam rekent hiervoor scenario's door.

De hiervoor genoemde scenario's en de effecten voor de liquiditeit en financiering zijn nader toegelicht in paragraaf 'gevolgen van Covid-19 voor onze bedrijfsactiviteiten' in de jaarrekening

Continuïteit: In de toelichting op de jaarrekening, paragraaf 'Gevolgen van Covid-19 voor onze bedrijfsactiviteiten' is toegelicht dat, hoewel onzeker, wij op dit moment niet van mening zijn dat de gevolgen van het COVID-19 een materieel negatief effect zullen hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

Toekomstparagraaf

Zoals toegelicht in de paragraaf *Gevolgen van Covid-19 voor onze bedrijfsactiviteiten* en de paragraaf *gebeurtenissen na balansdatum* in de jaarrekening hebben de Covid-19-uitbraak en maatregelen die door diverse overheden naar aanleiding daarvan zijn genomen om het virus in te perken gevolgen gehad voor onze onderneming in de eerste drie maanden van 2020. Op financieel gebied is de daling van de uitgaven groter dan de daling van de inkomsten. Voor het effect op waardevermindering van ons bezit is het nog te vroeg om hierover per medio april een uitspraak te doen.

Of de inkomsten en winstgevendheid in de resterende maanden van 2020 zullen verbeteren hangt af van de periode waarin de gebieden waarin wij actief zijn worden blootgesteld aan Covid-19 en in hoeverre overheidsmaatregelen worden verlengd, uitgebreid of afgebouwd. Woonstad Rotterdam zal haar investeringen – waar nodig of waar het niet anders kan vanwege overheidsmaatregelen – beperken tot noodzakelijke vervangingen van activa totdat het zekerheid heeft over wanneer de overheidsmaatregelen zullen eindigen en de bedrijfsactiviteiten zullen verbeteren. Woonstad Rotterdam is op dit moment niet voornemens om het personeelsbestand in te krimpen. Als de Covid-19-pandemie echter langer aanhoudt, kan dit eventueel opnieuw moeten worden bekeken. Op basis van de huidige financiële positie en resultaten bestaat niet het risico dat wij op het volgende meetmoment op 31 december 2020 niet aan de ratio's van onze convenanten voldoen. Tevens kan Woonstad aan alle verplichtingen voldoen.

Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
gegevens vastgoedbezit					
huurwoningen totaal	46.712	46.427	46.353	46.426	46.028
onzelfstandige overige eenheden	4.275	4.269	4.353	4.366	4.719
garages	2.629	2.700	2.882	1.897	1.641
bedrijfsruimten/winkels/overig	1.645	1.658	1.665	1.579	1.498
aantal VOV woningen voorraad teruggekocht	43	52	37	61	78
totaal vhe's in eigendom	55.304	55.106	55.290	54.329	53.964
aantal VOV woningen	4.933	5.267	5.617	5.976	6.215
totaal vhe's in beheer	60.237	60.373	60.907	60.305	60.179
verhuuring van woningen (%)					
mutatiegraad	9,5	10,1	10,2	10,2	11,1
huurachterstand totaal	1,7	1,7	2,2	3,8	4,1
huurderving	1,5	1,5	1,7	2,1	2,6
kengetallen WSW					
Interest Coverage Ratio	2,2	2,3	2,2	1,7	1,8
Debt Service Coverage Ratio	vervallen	vervallen	1,6	1,3	1,3
solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) ¹	50%	58%	nvt	nvt	nvt
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde) ¹	47%	38%	nvt	nvt	nvt
solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde) vervallen	nvt	nvt	29%	26%	28%
Loan to Value (o.b.v. bedrijfswaarde) vervallen	nvt	nvt	59%	64%	62%
dekkingsratio	24%	25%	28%	26%	0%
continuïteit (%)					
solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde verhuurde staat)	64,9	62,6	55,7	50,2	45,8
gemiddelde rentevoet in %	2,9	3,3	3,4	3,6	3,8
direct rendement	2,0	2,8	3,5	3,6	3,5
indirect rendement	9,0	26,2	20,4	8,5	0,4
bruto/netto rendement	39,0	29,0	23,8	12,1	3,9
marktwaarde verhuurde staat / WOZ waarde	85,0	89,0	85,8	72,6	69,5
huuropbrengsten / WOZ waarde	4,0	5,0	6,4	5,6	5,5
totale vreemd vermogen / WOZ waarde	35,0	40,0	25,7	43,8	47,3
balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)					
eigen vermogen (o.b.v. marktwaarde)	5.296.376	4.663.544	3.356.013	2.430.518	2.080.699
leningenportefeuille	1.571.430	1.487.722	1.464.494	1.452.686	1.458.329
totale opbrengsten	369.707	357.852	363.090	353.834	339.373
rentelasten	50.040	51.510	54.396	57.166	58.667
onderhoudsuitgaven	116.850	105.079	104.776	104.409	89.399
leefbaarheid	5.852	3.555	4.543	5.614	6.826
overige bedrijfslasten	75.076	63.593	53.048	61.345	58.928
aantal fte ultimo boekjaar	528	512	499	493	498
Aedes Benchmark	773	712	737	743	776

1 De vergelijking van de kengetallen met 2018 is door gewijzigde definities van de beleidswaarde niet representatief

Verklaring raad van bestuur

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

voor vaststelling was getekend: Raad van Bestuur, 5 mei 2020

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

drs. M. el Achkar
lid Raad van Bestuur

voor goedkeuring was getekend: Raad van Commissarissen, 5 mei 2020

drs. A.M. Breeman
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

ing. F. Darkaoui

ir. T.V.M. Heerkens

ing. C.J. Schippers MSUS

Jaarrekening 2019

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2019	2018
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.308.390	4.801.251
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.609.404	1.395.689
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.096.940	1.086.642
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1	39.744	40.493
		8.054.478	7.324.075
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	15.405	14.284
roerende zaken in exploitatie	2	3.743	3.368
		19.148	17.652
financiële vaste activa	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	61.392	65.291
overige vorderingen	3.3	4.419	4.672
		65.900	70.052
som der vaste activa		8.139.526	7.411.779
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.681	9.898
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.751	2.667
		13.432	12.565
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.586	4.234
overheid en gemeente	6.2	351	1.819
vorderingen op verbonden partijen	6.3	2	4
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	2.054	1.891
overige vorderingen	6.5	14	1.751
overlopende activa	6.6	818	464
		7.825	10.163
liquide middelen	7	1.179	2.673
som der vlottende activa		22.436	25.401
totaal activa		8.161.962	7.437.180

Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2019	2018
groepsvermogen	8	5.296.376	4.671.817
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	43.523	34.990
overige voorzieningen	9.2	1.158	954
		44.681	35.944
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	45.188	49.272
leningen kredietinstellingen	10.1	1.526.242	1.438.450
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.042.953	1.042.841
waarborgsommen	10.3	3.261	3.164
		2.617.644	2.533.727
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.157	3.849
schulden aan kredietinstellingen	11.1	104.461	86.863
schulden aan leveranciers	11.2	17.239	26.681
onderhanden projecten	11.3	0	702
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	5.081	4.960
overige schulden	11.5	2	0
overlopende passiva	11.6	71.784	72.633
schulden aan verbonden partijen	11.7	537	5
		203.260	195.692
totaal passiva		8.161.962	7.437.180

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

x € 1.000	ref	2019	2018
huuropbrengsten	12	330.242	320.303
opbrengsten servicecontracten	13.1	24.033	23.051
lasten servicecontracten	13.2	-24.894	-24.851
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-20.299	-20.512
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-130.792	-115.473
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-53.742	-41.769
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		124.548	140.749
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.183	19.440
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.800	-12.473
toegerekende organisatiekosten		-85	-72
toegerekende financieringskosten		-51	-354
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	1.247	6.541
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		36.061	35.201
toegerekende organisatiekosten		-890	-939
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-31.646	-27.010
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.525	7.252
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-63.153	-45.922
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	618.814	1.270.444
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	11.534	10.957
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-314	-299
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		566.881	1.235.180
opbrengsten overige activiteiten		3.151	3.256
kosten overige activiteiten		-7.090	-7.080
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.939	-3.824
overige organisatiekosten	21	-9.480	-7.956
leefbaarheid	22	-5.853	-7.562
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	1.561	1.082
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-50.030	-51.500
saldo financiële baten en lasten		-48.469	-50.418
resultaat voor belastingen		628.460	1.319.962
belastingen	24	-3.899	-6.815
resultaat deelnemingen	25	0	0
resultaat na belastingen		624.561	1.313.147
geconsolideerd resultaat na belastingen		624.561	1.313.147

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019

volgens directe methode (x € 1.000)	2019	2018
ontvangsten		
huren	329.693	321.267
vergoedingen	26.672	23.054
overige bedrijfsontvangsten	7.957	13.076
saldo ingaande kasstromen	364.322	357.397
Uitgaven		
personeelsuitgaven	39.352	36.774
onderhoudsuitgaven	119.321	98.937
overige bedrijfsuitgaven	74.919	76.561
rente-uitgaven	51.116	53.576
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	379	3.428
verhuurderheffing	29.327	17.811
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.684	3.429
vennootschapsbelasting	0	36
saldo uitgaande kasstromen	317.098	290.552
kasstroom uit operationele activiteiten	47.224	66.845
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	18.426	21.597
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	17.879	15.309
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoongelegenheden	5.693	15.486
tussentelling ingaande kasstroom MVA	41.998	52.392
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	41.786	62.751
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	35.049	4.866
aankoop (niet)woongelegenheden	80.081	65.226
nieuwbouw verkoop (niet) woongelegenheden	7.529	0
aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	15.683	14.667
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	1.112	3.899
investeringen overig	11.028	758
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	192.268	152.167
kasstroom uit (des)investeringen	-150.270	-99.775
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe geborgde leningen	195.000	105.000
nieuwe ongeborgde leningen	1.500	0
uitgaven		
aflossingen geborgde leningen	101.773	56.193
kasstroom uit financieringsactiviteiten	94.727	48.807
mutatie geldmiddelen	-8.319	15.877
wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
liquide middelen per 1 januari	-6.255	-22.132
liquide middelen per 31 december	-14.574	-6.255

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2019

overzicht x € 1.000	2019	2018
geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon	624.561	1.313.147
herwaardering materiële vaste activa	0	0
afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen	0	0
totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel groepsvermogen	0	0
totaalresultaat rechtspersoon	624.561	1.313.147

Grondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

De balans en winst-en-verliesrekening geven de situatie weer op 31 december van het betreffende jaar. Daar waar 2019 staat vermeld is de situatie op 31 december 2019 gepresenteerd, tenzij anders is vermeld. Daar waar 2018 staat vermeld is de situatie op 31 december 2018 gepresenteerd, tenzij anders is vermeld.

Impact Covid-19

Ook Woonstad Rotterdam en haar huurders worden getroffen door het corona-virus. Onze bedrijfsorganisatie pakt de uitdagingen goed op. We treffen maatregelen met het oog op de veiligheid van onze medewerkers en klanten en de bedrijfscontinuïteit. De belangrijkste zijn:

- Formering van een crisisteam;
- Raad van bestuur, crisisteam, MT en klantcontactcentrum werken vanuit verschillende locaties. De overige medewerkers werken in basis vanuit thuis, ondersteund met ICT middelen zoals extra laptops, telefoons en digitale communicatiesoftware;
- We hanteren richtlijnen indien fysieke contacten noodzakelijk zijn, onder gebruik van beschermende middelen. Daarnaast zijn de RIVM richtlijnen leidend;
- Voor kritieke processen zijn specifieke instructies opgesteld;
- Klanten worden geïnformeerd via mail en website. Kernprocessen - zoals huuropzegging, nieuwe verhuring en verkoop - lopen op aangepaste wijze door;
- Er is een vervangingschema voor managers en vitale specialisten. Per medio april zijn voor zover bekend geen medewerkers afwezig wegens het Coronavirus;
- Er is een risico-analyse opgesteld.

Op financieel gebied zijn enkele korte termijn liquiditeitsscenario's bepaald en doorgerekend evenals enkele lange termijn vermogensscenario's.

De liquiditeitsscenario's – bij een duur van 3 maanden en 6 maanden – geven beide de uitkomst dat de beperking van de uitgaven groter is dan het verlies aan inkomsten en daarmee de financieringsbehoefte daalt. Dit heeft invloed op de timing en omvang van de in 2020 nog aan te trekken uitbreidingsfinancieringen. Pas in een later stadium en ook minder leningen zullen op de kapitaalmarkt aan te hoeven worden getrokken. Woonstad Rotterdam voorziet geen probleem met haar financiering. Alle verplichtingen aan onder meer aannemers kunnen worden nagekomen. De liquiditeitseffecten worden zoveel mogelijk wekelijks gemonitord om te kunnen bijsturen waar nodig.

Er zijn drie scenario's gemaakt van de effecten op middellange termijn zijnde een lagere marktwaarde en beleidswaarde. Hierbij is gekeken naar de effecten van ontwikkelingen in het verleden zoals de financiële crisis in 2008 en kredietcrisis in 2010. Het is echter nog te vroeg, met zeer veel onzekerheden, om de doorrekening te onderbouwen met zichtbare effecten uit deze crisis. De afgelopen jaren is de leegwaarde van ons vastgoed met tientallen procenten gestegen wat een buffer geeft voor een waardedaling vanuit deze crisis. In de paragraaf van de beleidswaarde is op pagina 31 de sensitiviteit van de beleidswaarde op basis zijn deze scenario's uitgewerkt.

De omstandigheden zoals hiervoor omschreven bevatten onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

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 continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Activiteiten

Stichting Woonstad Rotterdam (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.

Het KvK-nummer van Woonstad Rotterdam is 24041502

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.

	KvK nummer	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	eigen vermogen	resultaat
geconsolideerde maatschappijen					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	-427	-599
-Woonstad Warmte BV	24368841	Rotterdam	100%	-263	-38
-Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.224	-561
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	341	0
niet-geconsolideerde maatschappijen					
Stadsherstel Historisch Rotterdam	24140008	Rotterdam	1,1%	16.259	443

Stadsherstel Historisch Rotterdam te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap en/of invloed van betekenis. Omdat de jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam niet tijdig beschikbaar is, is in bovenstaand overzicht het eigen vermogen en het resultaat van 2018 gepresenteerd.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarde van de verkregen activa en verplichtingen, dan is er sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

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

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

Verbonden partijen

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Woonstad Rotterdam is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven om Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijzigingen

belastinglatentie verkopen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is een stelselwijziging doorgevoerd in de belastinglatentie verkopen.

Doordat bij Woonstad sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Bij de waardering van de belastinglatentie is nu rekening gehouden met de toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve. De latentie voor waarderingsverschillen die gerealiseerd worden door verkoop van bestaand bezit werd gevormd voor alle verkopen. Dat is nu beperkt tot de verkopen waarbij een negatief fiscaal verkoopresultaat wordt verwacht.

De stelselwijziging inzake de belastinglatentie verkopen is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2018 herrekend. Het eigen vermogen is per die datum toegenomen met een bedrag van € 2,7 miljoen. De overige reserves zijn gestegen van € 426,9 naar € 435,1 miljoen.

Het resultaat over 2019 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 624,6 miljoen. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 625,5 miljoen hebben bedragen.

Het resultaat over 2018 bedraagt op basis van de oude grondslag € 1.307,5 miljoen. Indien op de nieuwe grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 1.313,1 miljoen hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

effecten 2019 geconsolideerd x € 1.000	Eigen Vermogen 1 januari 2019	resultaat 2019	resultaat 2018
voor stelselwijziging	426.868	625.494	1.307.534
effect stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	8.273	-933	5.613
na verwerking stelselwijziging	435.141	624.561	1.313.147

beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepaste ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woonstad ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- activiteiten uit de meerjarenonderhoudsbegroting die moeten worden verantwoord bij de investeringsactiviteiten, zijn uit de onderhoudsnormen voor de beleidswaarde gehaald.
- activiteiten uit de meerjareninvesteringsbegroting die volgens de memo OVB dienen te worden verantwoord als onderhoud, worden bij de onderhoudsnormen voor de beleidswaarde opgeteld.

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.

verwerking groot onderhoud

Als gevolg van nieuwe verslaggevingsregels (RJ212.805) is een stelselwijziging doorgevoerd in de verwerking van groot onderhoud. De mogelijkheid om kosten van groot onderhoud in de winst-en-verliesrekening te verwerken is komen te vervallen. De mogelijkheden voor verwerking van kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief of via een onderhoudsvoorziening zijn blijven bestaan. Deze stelselwijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat van 2019.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2019 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd.

onderhoud en beheer

Voor het onderscheid tussen onderhoud en beheer is een aangepaste toerekening gebruikt in de functionele winst- en-verliesrekening waardoor de winst- en-verliesrekening en de beheer- en onderhoudsnorm voor de beleidswaarde eenzelfde methodiek van toerekening wordt gebruikt. Deze aangepaste toerekening wordt retrospectief toegepast.

erfpacht

De totale omvang van de hieronder vermelde presentatiewijzigingen met betrekking tot erfpacht is in relatie tot de jaarrekeningpost 'vastgoed in exploitatie' niet materieel, maar conform RJ 150.103 wel voor de overige jaarrekeningposten.

Dit betekent herstel van de rubricering in de vergelijkende cijfers en de afwijking ten gevolge van de herziening toelichten.

presentatiewijziging van vastgoedbeleggingen naar materiële vaste activa

In het verleden is erfpachtcanon uitgegeven op eigen grond (betreft één nieuwbouwproject van de Nieuwe Unie in Pendrecht uit 2005). Hierop zit maandelijks erfpachtcanon die bij de kopers in rekening wordt gebracht.

De erfpachtovereenkomst voldoet aan de definitie van een lease-overeenkomst volgens RJ 292.102. De erfpachtovereenkomst heeft een einddatum tegenover een onbeperkte economische levensduur van de grond, waardoor de constructie kwalificeert als operationele lease.

De waarde is gepresenteerd onder de materiële vaste activa.

presentatiewijziging van vastgoedbeleggingen naar financiële vaste activa

Voor een aantal woningen in Kralingen met een terugkoopplicht (MVE-C e.d.) en terugkooprecht (MVE-D e.d.) voor Woonstad is de afkooptermijn van de erfpachtcanon aangepast tussen gemeente Rotterdam en Woonstad of is het blooteigendom aan Woonstad geleverd.

De waarde per eenheid is gebaseerd op het aandeel van de eenheid in de totale afkoopsom conform de akte. De post is de afgelopen jaren afgenomen door teruggekochte eenheden (welke vervolgens worden doorverkocht of terug in verhuur komen).

Woonstad heeft het recht om in de toekomst de afkoop van de erfpacht met de kopers af te rekenen en daarmee betreft het een vordering (RJ 222.110). Het is niet het beleid van Woonstad om de gehele vordering binnen 12 maanden af te rekenen met de kopers en daarmee classificeert de vordering zich als langlopend (RJ 190.209).

De waarde van de erfpacht is gepresenteerd in de financiële vaste activa onder de post overige vorderingen.

effecten 2018 geconsolideerd x € 1.000	vastgoedbeleggingen		materiële vaste activa		financiële vaste activa	
	2018		2018		2018	
voor presentatiewijziging	9.003		0		0	
effect presentatiewijziging	-9.003		4.331		4.672	
na verwerking presentatiewijziging	0		4.331		4.672	

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In het verleden was de relatie tussen de post vastgoed in ontwikkeling, voorziening onrendabele investeringen en nog te besteden subsidies niet (direct) zichtbaar in de jaarrekening.

In deze jaarrekening is deze relatie zichtbaar gemaakt door de totale cumulatieven en mutaties op te nemen in het overzicht vastgoed in exploitatie onder de post vastgoedbeleggingen en aan te geven welk gedeelte van de boekwaarde aan de creditzijde van de balans wordt gepresenteerd.

De cumulatieven per 31 december 2018 wijken daarmee af van de jaarrekening 2018. De totale boekwaarde per 31-12-2018 is niet gewijzigd.

boekwaarde per 31 december 2018 x € 1.000	jaarrekening 2018	jaarrekening 2019	verschil in voorziening onrendabele investerings	verschil in nog te ontvangen subsidies
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	57.030	77.320	20.290	-
cumulatieve herwaarderigen	762	762	-	-
subsidies	-7.649	-11.359	-	-3.709
voorziening	-9.650	-64.930	-55.281	
boekwaarde per 31 december 2018	40.493	1.793	-34.991	-3.709
presentatie onder voorziening onrendabele investerings	-	34.991	34.991	
presentatie onder nog te ontvangen subsidies	-	3.709		3.709
boekwaarde per 31 december 2018	40.493	40.493	-	-

Oordelen en schattingen

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

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

Fiscale positie

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

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

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

Marktwaarde

De definitie van de marktwaarde is als volgt:

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post *niet-DAEB vastgoed* gepresenteerd. De overheveling van DAEB vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2019 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde, gebaseerd op marktwaarde

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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. 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

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

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

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt de vennootschap op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop

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

Onderhanden projecten

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Voorziening pensioenen

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Langlopende schulden

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

Woonstad Rotterdam heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting. 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.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

inkomen	maximale huurverhoging	totaal %
<= € 42.436 (inkomensjaar 2017)	inflatie + 2,5%	4,10%
> € 42.436 (inkomensjaar 2017)	inflatie + 4,0%	5,60%

De inflatie bedraagt 1,6%.

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) en vastgoed Verkocht onder Voorwaarden wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek, zoals toegelicht in toerekening baten en lasten.

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). De VSO1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft de VSO1 en VSO2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Woonstad Rotterdam heeft op basis van de uitgangspunten van VSO1 en VSO2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

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

Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

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

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

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
31 december 2018					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	1.995.875	672.593	404.947	77.320	3.150.735
cumulatieve herwaarderingen	3.157.012	789.281	681.695	762	4.628.749
cumulatieve waardeverminderingen	-347.090	-61.727	0	0	-408.818
subsidies	0	0	0	-11.359	-11.359
voorziening	0	0	0	-64.930	-64.930
boekwaarde per 31 december 2018	4.805.797	1.400.146	1.086.642	1.793	7.294.378
presentatie onder voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	34.991	34.991
presentatie onder overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies	0	0	0	3.709	3.709
boekwaarde per 31 december 2018	4.805.797	1.400.146	1.086.642	40.493	7.333.078
presentatiewijziging erfpacht	-4.546	-4.457	0	0	-9.003
totaal boekwaarde per 31 december 2018	4.801.251	1.395.689	1.086.642	40.493	7.324.075
mutaties					
investeringen	56.135	9.816	0	88.213	154.164
desinvesteringen	-8.732	-7.673	-66.132	-420	-82.957
categoriewijziging	36	-36	0	0	0
opleveringen	32.717	42.923	0	-75.640	0
opleveringen naar resultaat	0	0	0	-10.082	-10.082
subsidies	0	0	0	316	316
inbreng vastgoed in project	-19.072	-3.392	0	22.464	0
herwaarderingen	451.818	166.008	76.431	988	695.245
waardeverminderingen en terugnemingen	-5.763	6.070	0	0	307
mutatie voorziening	0	0	0	-36.220	-36.220
overlopende passiva/nog te ontvangen facturen projecten	0	0	0	4.808	4.808
presentatie mutatie onder voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	8.532	8.532
presentatie mutatie onder overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies	0	0	0	-3.709	-3.709
totaal mutaties 2019	507.139	213.716	10.299	-750	730.404
31 december 2019					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.065.239	727.354	562.951	92.093	3.447.637
cumulatieve herwaarderingen	3.560.977	945.515	533.989	1.574	5.042.055
cumulatieve waardeverminderingen	-317.826	-63.465	0	0	-381.291
subsidies	0	0	0	-5.030	-5.030
voorziening	0	0	0	-92.416	-92.274
boekwaarde per 31 december 2019, incl voorziening	5.308.390	1.609.404	1.096.940	-3.779	8.010.955
presentatie onder voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	43.523	43.523
totaal vastgoedbeleggingen per 31 december 2019	5.308.390	1.609.404	1.096.940	39.744	8.054.478

Verzekering

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

Marktwaarde

De in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
leegwaardestijging	6,0%-8,0%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
index markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

vrijheidsgraad	woongelegenheden	parkeergelegenheden	bedrijfsmatig onroerend goed	zorgvastgoed
schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurderheffing bij complexmatige verhuurde woningen	n.v.t.
markthuur	3,0% - 8,5% van de leegwaarde	€ 25 - € 150 per stuk / maand	€ 40 - € 400 per m ² /jaar	€ 75 - € 190 per m ² /jaar
markthuurstijging	2,0% per jaar	2,0% per jaar	2020 0,5% 2021 1,0% 2020 1,5% 2023 e.v. 2,0%	2020 0,5% 2021 1,0% 2020 1,5% 2023 e.v. 2,0%
exit yield	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
leegwaarde	€ 1.600 - € 5.500 per m ²	€ 5.000 - € 30.000 per stuk	n.v.t.	n.v.t.
leegwaardestijging	2020 2021 e.v.	2020 2021 e.v.	n.v.t.	n.v.t.
laag	6% 2%	6% 2%	n.v.t.	n.v.t.
middel	7% 2%	7% 2%		
top	8% 2%	8% 2%		
disconteringsvoet	5,0% - 8,0%	5,5% - 8,0%	7,25% - 11,0%	7,0% - 11,0%
onderhoud	€ 400 - € 2.600 (exploitatie) € 275 - € 1.850 (uitponden)	€ 30 - € 180 per stuk/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)	€ 200 - € 70.000	n.v.t.	22% van WOZ-waarde	22% van WOZ-waarde
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencomplexen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Methode

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

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

Taxatie

In 2019 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 2019 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

Complexindeling

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

gemiddeld per woongelegenheden	2019	2018
leegwaarde	€ 206.400	€ 185.500
leegwaardestijging 2019	7,0%	6,0%
markthuur	€ 833	€ 864
mutatiekans	7,6%	8,1%
disconteringsvoet	6,3%	6,7%
exit yield	5,4%	5,7%
onderhoud/woning	€ 937	€ 730

Leegwaarde

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

Leegwaardestijging

De verwachte leegwaardestijging voor 2020 is ingeschat op 6% tot 8%, variërend per buurt.

Markthuur

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

Markthuurstijging

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Disconteringsvoet

Woonstad heeft ondersteund door de externe taxateurs de basis disconteringsvoet verlaagd met 0,2%. Dit vanwege de grote vraag naar beleggingsvastgoed, bij een beperkt aanbod van woningcomplexen. 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 in alle gevallen berekend conform het Handboek, de taxateurs hebben deze niet bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

Onderhoud

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

De stijging in de gemiddelde onderhoudslasten per vhe wordt verklaard door een toename van de onderhoudslasten bij het exploitatiescenario. Voor circa 20% van de complexen geldt een exploitatiescenario.

Daarnaast wordt in de VTW wijzer van Koeter een onderscheid gemaakt tussen basis-onderhoudslasten en complex-/woning specifieke installaties. De softwareleverancier heeft het vanaf 2019 mogelijk gemaakt om dit onderscheid per complex te kunnen maken. Dit heeft ook geleid tot een stijging van de gemiddelde kosten per vhe.

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, ondersteund door de externe taxateurs, de disconteringsvoet in dat kader verlaagd met 0,25%.

Disconteringsvoet

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

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	5,00%	2,00%	gem. 7,0%	n.v.t.
disconteringsvoet +/- 0,25%	5,25%	2,00%	gem. 7,0%	-3,80%
disconteringsvoet -/- 0,25%	4,75%	2,00%	gem. 7,0%	4,70%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	5,00%	6,00%	gem. 7,0%	0,80%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	5,00%	-2,00%	gem. 7,0%	-0,60%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	5,00%	2,00%	11,00%	1,70%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	5,00%	2,00%	3,00%	-1,80%

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2019	2018
streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	91,2%	95,9%
onderhoudsnorm	€ 2.106	€ 1.497
beheerlasten	€ 1.083	€ 1.025
disconteringsvoet	5,9%	6,4%

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

	marktwaarde	beleidswaarde	sensitiviteit scenario 1 disconteringsvoet + 0,5%	sensitiviteit scenario 2 daling leegwaarde met 10%	sensitiviteit scenario 3 stijging van DCF met 1,0% en daling van de leegwaarde met 10%
x € 1.000					
DAEB	5.308.390	2.360.695	2.078.961	2.436.108	1.963.611
niet-DAEB	1.609.404	1.197.109	915.285	965.267	825.535
totaal	6.917.793	3.557.804	2.994.247	3.401.375	2.789.146

	beleidswaarde als % marktwaarde	Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3
DAEB	44%	-12%	3%	-17%
niet-DAEB	74%	-24%	-19%	-31%
totaal	51%	-16%	-4%	-22%

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

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

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

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

x € 1.000	2019	2018
marktwaarde verhuurde staat	6.917.793	6.205.943
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-503.161	-1.050.589
betaalbaarheid (huren)	-1.213.224	-296.848
kwaliteit (onderhoud)	-1.041.231	-369.000
beheer (beheerkosten)	-602.373	-443.337
correctie op marktwaarde ivm afslagen risico's	0	67.900
beleidswaarde na taxatie	3.557.804	4.114.069

Verschillenanalyse beleidswaarde

De beleidswaarde daalt in 2019 met € 556 miljoen, dit is voor een deel te verklaren door de invoering van het memo definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose (memo OVB) gepubliceerd door de Autoriteit wonen in samenwerking met het WSW. Hieronder volgt per onderdeel een verklaring van de verschillen met vorig boekjaar.

Beschikbaarheid (+ € 547 miljoen)

In 2019 is het aantal complexen dat is gewaardeerd op basis van het doorexploteer scenario toegenomen naar 38% ten opzichte van 17% in 2018. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere Discounted Cashflow (DCF), de disconteringsvoet waartegen de kasstromen worden verdisconteerd.

Betalbaarheid (- € 916 miljoen)

Ten opzichte van 2018 zijn de beleidshuren (streefhuren) aangepast. Dit is gebeurd naar aanleiding van een datakwaliteit slag die in 2019 is gemaakt, met name op het gebied van de energie-indexen. Dit heeft een effect van circa € 150 miljoen. Tevens zijn op basis van het betaalbaarheidsbeleid de beleidshuren verlaagd. Andere oorzaken zijn een lagere mutatiegraad en huren in het DAEB-bezit zijn inflatie-volgend met een kleine opslag voor goedkope scheefhuurders, in plaats van gebaseerd op de markthuurontwikkeling.

Kwaliteit (- € 672 miljoen)

Het effect van het memo OVB in deze post bedraagt circa € 320 miljoen, dit komt onder andere door het toerekenen van organisatiekosten aan het onderhoud en de scherpere definities op wat is investeren en wat is onderhoud. Andere oorzaken zijn de hoger bouwpijnsindexatie en de toename van de onderhoudslasten in de toekomst door onder andere meer duurzaamheidsingrepen.

Beheerlasten (– € 159 miljoen)

De beheerlasten betreft alle lasten die rechtstreeks met het beheer en verkoop van vastgoed verband houden, inclusief de kosten die gemaakt worden om de organisatie te besturen en de activiteiten te plannen, controleren en verantwoorden. Woonstad heeft in 2019 geïnvesteerd in de strategische thema's "meedoen en invloed", "basis op orde" en "digitalisering". Dit heeft geleid tot toegenomen kosten aan met name personeel en algemene lasten die zich uiten in een hogere afslag voor Beheerlasten.

Zekerheden

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

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van onroerende zaken in exploitatie volgens de meest recente WOZ-beschikking bedraagt € 8,1 miljard (waardepeildatum: 01-01-2019).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2019.

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 van het 5e en 6e jaar nog van toepassing.

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 2018	522	4.251	365	129	5.267
terugkopen	-9	-297	-21	-7	-334
verkocht tot en met 2019	513	3.954	344	122	4.933

Materiële vaste activa

2 Materiële vaste activa

saldo per 31 december 2018	kantoorpand en inrichting	computer systemen	vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering	erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
aanschaffingswaarde	19.139	1.298	0	4.331	8.144	32.912
cumulatieve afschrijvingen	-9.186	-1.298	0	0	-4.776	-15.260
boekwaarde 31 december 2018	9.953	0	0	4.331	3.368	17.652

mutaties in het boekjaar 2019

investeringen	0	547	1.337	0	1.009	2.893
afschrijvingen	-641	-48	0	0	-651	-1.340
desinvestering	0	0	0	-74	-82	-156
desinvestering deel afschrijvingen	0	0	0	0	99	99
	-641	499	1.337	-74	375	1.496

saldo ultimo 2019

aanschaffingswaarde	19.139	1.845	1.337	4.257	9.071	35.649
cumulatieve afschrijvingen	-9.827	-1.346	0	0	-5.328	-16.501
boekwaarde 31 december 2019	9.312	499	1.337	4.257	3.743	19.148

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

De vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering betreft de onderhanden zijnde verbouwing van het kantoorpand aan de Rochussenstraat 21.

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

Financiële vaste activa

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige deelnemingen

	2019	2018
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89

verloop van de post deelnemingen

	2019	2018
boekwaarde per 1 januari	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december	89	89

3.2 Latente belastingvordering

	2019	2018
latente belastingvordering(en)	61.392	65.291
totaal	61.392	65.291

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

Vastgoed in exploitatie

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

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

1. Bezit bestemd voor doorexplotatie

Voor 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. Deze latentie is in 2019 voor het eerst gevormd op basis van nieuw inzicht.

Voor het overige door te exploiteren 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. Het moment van realisatie van deze latentie ligt ver in de toekomst en wordt om die rede de contante waarde van de latentie op nihil gewaardeerd.

Wanneer na de sloop van het bezit koopwoningen worden gerealiseerd is het moment van realisatie van het waarderingsverschil op basis van de door het bestuur vastgestelde begroting bepaald.

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 2019-2028. 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 € 2,6 miljard (2018: € 2,1 miljard). De nominale waarde van de passieve belastinglatentie inzake het fiscaal verkoopverlies bedraagt € 652,0 miljoen (2018: € 526,0 miljoen).

Latentie voor leningen

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

Na verrekening van de fiscale winst 2019 bedraagt het beschikbare compensabele verlies eind 2019 € 222,6 miljoen, naar verwachting kan dit volledig gecompenseerd worden. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht in welk jaar de verliezen gecompenseerd kunnen worden en is de latentie bepaald. Deze latentie is gemuteerd als gevolg van aanpassingen in de meerjarenbegroting, de impact van de renteaftrekbeperking en de toekomstige verlaging van het belastingtarief.

Verloop belastinglatenties

	Vastgoed – toekomstige sloop en verkoop	vastgoed – afschrijvings- potentieel	langlopende leningen	verliescom- pensatie	totaal
Stand 1-1-2019 voor stelselwijziging	350	0	252	56.416	57.018
Impact stelselwijziging	8.273	0	0	0	8.273
boekwaarde per 1 januari	8.623	0	252	56.416	65.291
mutatie belastinglatentie	839	4.345	-31	-9.051	-3.899
boekwaarde per 31 december	9.462	4.345	221	47.365	61.392
nominale waarde ultimo 2019	10.461	5.118	203	49.838	65.620
realisatie binnen een jaar	302	523	100	10.605	11.530

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

3.3 overige vorderingen

	2019	2018
overige vorderingen	4.419	4.672
totaal	4.419	4.672

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 vordering inzake erfpacht is in de jaarrekening 2018 en eerder gepresenteerd onder de post vastgoedbeleggingen.

Flottende activa

Vorraden

4 Vorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	8.681	9.898
totaal	8.681	9.898

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen)	2019	2018
beginvoorraad teruggekochte woningen	52	37
teruggekochte woningen	334	352
verkochte woningen	-83	-79
woningen terug naar verhuur	-264	-258
eindvoorraad teruggekochte woningen	39	52

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2019	2018
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	4.751	2.667
totaal	4.751	2.667

Onderhanden projecten

5 Onderhanden projecten

5 Onderhanden projecten

	2019	2018
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
gefactureerde termijnen	0	0
totaal	0	0

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord. Deze wordt over 2018 en 2019 verantwoord onder post 11.3.

Vorderingen

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
huurdebiteuren	5.850	5.646
voorziening wegens oninbaarheid	-1.283	-1.465
	4.567	4.181
huurdebiteuren vertrokken huurders	544	608
voorziening wegens oninbaarheid	-525	-555
	19	53
totaal	4.586	4.234

6.2 overheid en gemeente

	2019	2018
vorderingen op overheid	0	1.819
vorderingen op gemeente	351	0
totaal	351	1.819

De vordering in 2018 op overheid betrof nog te ontvangen subsidies in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP).

De vordering in 2019 op de gemeente betreft met name nog te ontvangen bijdragen bodemsaneringskosten (vanuit KPSV-budget).

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

	2019	2018
VvE's	3	11
voorziening VvE's	-1	-7
totaal	2	4

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
omzetbelasting	2.054	1.891
loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	0
totaal	2.054	1.891

In 2019 zijn de BTW-suppleties over de jaren 2014, 2015 en 2016 ingediend. Er is overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de BTW-suppletie 2014. Het nog openstaand saldo heeft betrekking op de BTW-suppleties voor de jaren 2015 tot en met 2019.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

6.5 Overige vorderingen

	2019	2018
debiteuren (niet-huurders)	14	1.706
voorziening	0	-2
	14	1.704
te ontvangen koopsommen en depotbedragen	0	68
voorziening	0	-21
	0	47
totaal	14	1.751

De debiteuren (niet-huurders) ultimo 2018 betreft de nog te ontvangen korting uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing(RVV). In 2019 is deze korting in mindering gebracht op de te betalen Verhuurderheffing.

De te ontvangen koopsommen hebben betrekking op de ultimo van het jaar in rekening gebrachte termijnen van verkochte woningen en nog te ontvangen bedragen verkopen bestaand bezit, gepasseerd bij de notaris. Ultimo 2019 is de stand nog te ontvangen koopsommen nihil.

6.6 Overlopende activa

	2019	2018
vooruit betaalde bedragen	730	346
vooruit ontvangen facturen	0	0
nog te ontvangen bedragen	88	118
totaal	818	464

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

Liquide middelen

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

	2019	2018
saldo 31 december	1.179	2.673
totaal	1.179	2.673

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

Passiva

Groepsvermogen

8 Groepsvermogen

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

8 Groepsvermogen

	2019	2018
overige reserve	405.097	435.142
herwaarderingsreserve	4.891.279	4.236.675
totaal	5.296.376	4.671.817

overige reserves

	2019	2018
boekwaarde per 1 januari	435.141	556.188
resultaat boekjaar voor stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	-66.259	-149.745
effect stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	0	8.273
resultaat boekjaar na stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	-66.259	-141.472
realisatie door verkopen	9.520	7.517
realisatie door sloop	19.396	9.700
realisatie door overige mutaties	7.299	3.208
boekwaarde per 31 december	405.097	435.141

Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 4.891,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 4.236,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3.360 miljoen (2018: € 2.131 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstad Rotterdam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2018	1.766.364	508.176	525.285	2.799.825
realisatie door verkopen	-6.580	-937	0	-7.517
mutatie door sloop	-9.368	-332	0	-9.700
overige mutaties	-3.211	2	0	-3.209
herwaardering	1.071.919	228.948	156.409	1.457.276
boekwaarde per 31 december 2018	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
boekwaarde per 1 januari 2019	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
realisatie door verkopen	-6.435	-3.086	0	-9.520
mutatie door sloop	-17.570	-1.826	0	-19.396
overige mutaties	-7.567	268	0	-7.299
herwaardering	425.044	189.344	76.431	690.819
boekwaarde per 31 december 2019	3.212.596	920.559	758.125	4.891.279

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

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

Overige mutaties betreft onder meer samenvoeging van vastgoedeenheden.

Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed.

Voorzienen

9 Voorzienen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructureren en einde exploitatie

	2019	2018
saldo per 1 januari	34.990	44.151
dotatie	33.346	4.472
onttrekking	-24.813	-13.633
saldo per 31 december	43.523	34.990

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen actuele waarde. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren is overwegend langlopend van aard.

9.2 Overige voorzieningen

	2019	2018
saldo per 1 januari	954	2.025
onttrekking	-157	-295
dotatie	550	471
vrijval	-189	-1.247
saldo per 31 december	1.158	954

Deze voorziening bestaat uit:

- € 0,2 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten).
- € 0,4 miljoen garantstelling jegens BNG voor stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,2 miljoen voor bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op de balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,4 miljoen uit verplichtingen voor vergoeding aan medewerkers waarmee de arbeidsovereenkomst wordt beëindigd. Deze voorziening is kortlopend van aard.

Langlopende schulden

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	2019	2018
schuldrestant per 1 januari	1.544.494	1.520.686
nieuwe leningen	196.500	80.000
aflossingen	-76.771	-56.192
schuldrestant per 31 december	1.664.223	1.544.494
aflossingsverplichting komend boekjaar	-92.793	-56.772
schuldrest. per 31 dec. langlopende schulden	1.571.430	1.487.722
leningen overheid	45.188	49.272
leningen kredietinstellingen	1.526.242	1.438.450
	1.571.430	1.487.722
leningsdeel met een looptijd >5 jaar	1.434.874	1.322.014

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2019 bedraagt 2,81% (2018: 3,22%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2019 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2019 € 2,01 miljard. De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2019 € 2,07 miljard.

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

	2019	2018
boekwaarde per 1 januari	1.042.841	956.127
mutaties		
mutaties voorgaande jaren	0	1.055
terugkopen	-64.785	-59.794
einde terugkoopplicht	0	0
eerste verkopen	0	0
oplevering nieuwbouw	0	0
wederverkopen	0	0
afname voorraad in ontwikkeling	0	0
herwaardering	64.897	145.453
saldo mutaties	112	86.714
boekwaarde per 31 december	1.042.953	1.042.841

10.3 Waarborgsommen

	2019	2018
ontv. waarborgsommen per 1 januari	3.164	3.002
mutaties		
ontvangen waarborgsommen	837	926
uitbetaalde waarborgsommen	-742	-753
vrijval waarborgsommen	2	-11
totaal mutaties	97	162
ontv. waarborgsommen per 31 december	3.261	3.164

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

Kortlopende schulden

11 Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

	2019	2018
kortlopende deel van de langlopende schulden	4.084	3.837
overige schulden aan overheid	73	12
totaal schulden aan overheid	4.157	3.849

	2019	2018
kortlopende deel van de langlopende schulden	88.708	52.935
overige schulden aan kredietinstellingen	15.753	33.928
totaal schulden aan kredietinstellingen	104.461	86.863

11.2 Schulden aan leveranciers

	2019	2018
schulden aan leveranciers	17.239	26.681

11.3 Onderhanden projecten

	2019	2018
gefactureerde termijnen	0	7.523
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	-6.821
totaal	0	702

	2019	2018
debetstand onderhanden projecten	0	0
creditstand onderhanden projecten	0	702
totaal	0	702

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

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
omzetbelasting	3.260	3.450
vpb	0	0
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.821	1.510
totaal	5.081	4.960

11.5 Overige schulden

	2019	2018
te betalen netto lonen	2	0

11.6 Overlopende passiva

	2019	2018
niet vervallen rente	21.461	23.467
(vooruit) ontvangen huur	7.502	7.591
nog te verrekenen servicekosten	6.518	6.151
overige overlopende passiva	36.302	35.423
totaal overlopende passiva	71.784	72.633

overige overlopende passiva	2019	2018
nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten	5.423	2.623
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud	6.233	4.664
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten	388	197
nog niet gefactureerde prestaties externen	1.757	914
overige overlopende passiva	3.161	3.611
nog te besteden investeringssubsidies	19.340	23.414
totaal	36.302	35.423

11.7 Schulden aan verbonden partijen

	2019	2018
VvE's	537	5
totaal	537	5

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

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 111,1 miljoen (2018: € 57,2 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit (planmatig) onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 63,7 miljoen (2018: € 59,1 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningportefeuille.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde roll-over kredietfaciliteit van € 35,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7,0 miljoen moet worden opgenomen. Van de kredietfaciliteit is € 25,0 miljoen opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

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

Huurverplichtingen panden

De opslagruimten zijn voor een langere periode gehuurd. De looptijden van de contracten en de daarmee gemoeide jaarlijkse bedragen zijn in de volgende tabel gespecificeerd.

jaar	verplichting
2020	89
2021	89
2022	0
2023	0

Lease- en huurverplichtingen

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

te betalen	
binnen één jaar	335
tussen één en vijf jaar	902
meer dan vijf jaar	0
totaal	1.237

Per 1 oktober 2019 is de huur van het kantoorpand aan de Westblaak 210 beëindigd.

MVE onderhoud

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

MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. MVE-D kent geen terugkoopverplichting. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Totaal zijn er 672 MVE-D woningen verkocht sinds de invoering van het MVE-D label.

Heffing saneringsfonds

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

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2019 zes bankgaranties afgegeven, totaal € 0,5 miljoen (LD1930300001, LD1931200001, LD1931200002, LD1933600001, LD1933600002 en LD1935700001).

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht onder het hoofdstuk van de algemene grondslagen van de jaarrekening.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

	2019	2018
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	322.103	313.013
onroerende zaken niet zijnde woningen	14.620	14.338
	336.723	327.351
huurderving wegens frictieleegestand	-3.433	-3.362
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegestand	-1.511	-1.841
mutatie voorziening huurdebiteuren	-1.537	-1.845
totaal	330.242	320.303

Ten opzichte van 2018 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie, opleveringen en lagere leegstand. Rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zijn de huurverhogingspercentages conform de volgende tabel toegepast.

Huurverhoging 2019 sociale huurwoningen

Onderstaande tabel geeft de maximale huurverhoging per inkomensgroep weer.

inkomen	huurverhoging
overige sociale huur tot € 42.436	4,1%
> € 42.436	5,6%

De totale huurverhoging komt uit op 1,6%.

De huurverhoging van de vrije sector woningen is gekoppeld aan de markthuur. Wanneer de huur lager is dan de markthuur, dan is de huurverhoging 4,1%. Is de huur gelijk aan de markthuur, dan is de huurverhoging gelijk aan inflatie 1,6%. Bij een huur hoger dan de markthuur, is er geen huurverhoging doorgevoerd.

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

13.1 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
overige goederen, leveringen en diensten	24.033	23.051
totaal	24.033	23.051

13.2 Lasten servicecontracten

	2019	2018
opbrengstenderving wegens leegstand	353	285
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	895	1.566
overige goederen, leveringen en diensten	23.646	23.000
totaal	24.894	24.851

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
toegerekende personeelskosten	17.303	16.215
toegerekende overige organisatiekosten	2.633	3.829
toegerekende afschrijvingen	363	468
totaal	20.299	20.512

15 lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
onderhoudslasten (niet cyclisch)	47.077	43.409
onderhoudslasten (cyclisch)	69.702	61.602
toegerekende personeelskosten	11.713	11.035
toegerekende overige organisatiekosten	2.081	-854
toegerekende afschrijvingen	219	281
totaal	130.792	115.473

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
zakelijke lasten	19.992	20.135
toegerekende overige organisatiekosten	2.436	1.918
verhuurderheffing	31.314	16.579
bijdrage saneringssteun	0	3.137
totaal	53.742	41.769

De stijging ten opzichte van 2018 wordt voornamelijk veroorzaakt door de bijdrage saneringssteun en hogere lasten verhuurderheffing als gevolg van een lagere korting uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing(RVV).

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
opbrengst verkopen projecten	2.082	13.425
bij: resultaatneming op projecten	1.101	6.015
totaal omzet	3.183	19.440

totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.800	12.473
--	--------------	---------------

toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

lonen en salarissen	58	67
overige organisatiekosten	27	5
financieringskosten	51	354
totaal toegerekende kosten	136	426

nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.247	6.541
---	--------------	--------------

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
opbrengst verkopen bestaand bezit	38.416	37.972
direct toerekenbare kosten	-2.355	-2.771
boekwaarde	-31.646	-27.010
toegerekende organisatiekosten	-890	-939
verkoopresultaat bestaand bezit	3.525	7.252
totaal	3.525	7.252

In het boekjaar zijn 196 eenheden verkocht (2018: 233), waarvan 22 eerste verkopen MVE-D (2018: 22), 88 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2018: 88), 86 eenheden zijn vrij verkocht (2018: 123) en 0 woningen zijn complexmatig verkocht (2018: 0).

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
vastgoed in ontwikkeling	-63.153	-45.922

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

	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie		
toename marktwaarde	488.854	1.061.539
afname marktwaarde	-37.103	-21.247
totaal DAEB vastgoed in exploitatie	451.751	1.040.292
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
toename marktwaarde	184.430	254.646
afname marktwaarde	-17.367	-24.494
totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	167.063	230.152
totaal	618.814	1.270.444

De waardeontwikkeling wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterk gestegen leegwaarde en een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
toename marktwaarde	83.606	163.942
afname marktwaarde	-7.175	-7.532
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-64.897	-145.453
totaal	11.534	10.957

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	314	299
totaal	314	299

20 Nettoresultaat overige activiteiten

	2019	2018
overige activiteiten	3.939	3.824
totaal	3.939	3.824

21 Overige organisatiekosten

	2019	2018
communicatiekosten	382	459
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	322	330
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.171	1.282
algemene kosten	1.985	789
personeelskosten	5.620	5.096
belasting suppleties	0	0
totaal	9.480	7.956

De stijging ten opzichte van 2018 wordt met name veroorzaakt door een vrijval van de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget van € 1,0 miljoen in 2018. Daarnaast zijn de personeelslasten gestegen door een toename van het aantal fte's.

22 leefbaarheid

	2019	2018
leefbaarheid	5.853	7.562
totaal	5.853	7.562

Financiële baten en lasten

23.1 Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa behoren en van effecten

	2019	2018
rente beleggingen lange termijn	0	0

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
rente op uitgezette middelen	32	53
rente tijdens de bouw	1.526	958
overige rentebaten	3	71
totaal	1.561	1.082

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
rente langlopende schulden	49.642	51.091
overige rentelasten	388	409
totaal	50.030	51.500

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

24 Belastingen

	2019	2018
acute vennootschapsbelasting	0	0
latente vennootschapsbelasting	-3.899	-6.815
totaal	-3.899	-6.815

25 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
resultaat deelnemingen	0	0

Specificatie berekening vennootschapsbelasting 2019

	2019	2018
groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	628.460	1.319.962
herberekening verkoopopbrengsten	-5.959	-10.059
herberekening toegerekende rente projecten	-758	-388
herberekening voorzieningen	0	-1.079
herberekening resultaat projecten	-5.834	-11.808
herberekening niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-630.879	-1.280.117
herberekening onderhoudslasten	-29.856	-31.911
herberekening afschrijving op activa	-11.232	-11.537
fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-473	-575
commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	689	884
correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	63.153	66.690
beperking renteaftrek door ATAD	28.508	0
herberekening saneringsheffing	0	3.137
aftrekbeperking gemengde kosten	112	105
correctie voorziening LOB	14	0
fiscale vrijval agio leningen O/G	682	683
fiscaal resultaat (winst)	36.627	43.987
verrekening met compensabele verliezen	-36.627	-43.987
belastbaar bedrag	0	0
acute vennootschapsbelasting	0	0
belastingdruk over fiscaal resultaat	0%	0%
belastingdruk over commercieel resultaat	0%	0%
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2020 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:	-31	-54
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2020 t/m 2028 met betrekking tot de verwachte verkopen:	753	234
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen:	-9.051	-4.342
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2020 t/m 2028 met betrekking tot verwachte sloop:	86	-2.653
latente vennootschapsbelasting	4.345	0
totale latente vennootschapsbelasting	-3.899	-6.815

Het effectieve belastingtarief bedraagt 0,62% (2018: 0,9%).

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2019	2018
activa ten dienste van exploitatie	689	884
roerende zaken in exploitatie	0	0
immateriële vaste activa acquisitie Stadswonen Rotterdam	0	0
totaal	689	884

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

	2019	2018
lonen en salarissen	28.695	26.732
sociale lasten	4.799	4.463
pensioenlasten	4.511	4.193
totaal	38.005	35.388

Formatieplaatsen

werkzame medewerkers ultimo 2019 berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit

	2019	2018
wonen (verhuur en verkoop)	245	239
nieuwbouw	26	17
beheer	63	69
strategie en communicatie	19	19
financiën	45	47
overige	130	121
totaal	528	512

Gedurende het jaar 2019 had Woonstad gemiddeld 522,6 fte werknemers in dienst (2018: 503,0 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers N.V.)

	2019	2018
controle van de jaarrekening	274	273
andere controlewerkzaamheden	18	0
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
totaal	292	273

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 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2019	2018
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.308.390	4.801.251
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.606.927	1.395.404
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.096.940	1.086.642
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	39.744	40.493
		8.052.001	7.323.790
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	15.405	14.284
roerende zaken in exploitatie	2	3.743	3.368
		19.148	17.652
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.754	2.354
latente belasting vordering	3.2	61.392	65.291
overige vorderingen	3.3	4.419	4.672
		67.565	72.317
som der vaste activa		8.138.714	7.413.759
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.681	9.898
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.751	2.667
		13.432	12.565
onderhanden projecten	5		0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.581	4.234
overheid en gemeente	6.2	351	1.819
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	92	94
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	2.054	1.891
overige vorderingen	6.5	19	1.751
overlopende activa	6.6	639	440
		7.736	10.229
liquide middelen	7	388	503
som der vlottende activa		21.556	23.297
totaal activa		8.160.270	7.437.056

Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2019	2018
eigen vermogen	8	5.296.376	4.671.817
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie	9.1	43.523	34.990
overige voorzieningen	9.2	1.158	954
		44.681	35.944
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	45.188	49.272
leningen kredietinstellingen	10.1	1.524.842	1.438.450
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.042.953	1.042.841
waarborgsommen	10.3	3.261	3.164
		2.616.244	2.533.727
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.157	3.849
schulden aan kredietinstellingen	11.1	104.360	86.863
schulden aan leveranciers	11.2	17.206	26.674
onderhanden projecten	11.3	0	702
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	5.065	4.970
overige schulden	11.5	2	0
overlopende passiva	11.6	71.642	72.505
schulden aan verbonden partijen	11.7	537	5
		202.969	195.568
totaal passiva		8.160.270	7.437.056

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2019

x € 1.000	toelichting	2019	2018
huuropbrengsten	12	330.151	320.302
opbrengsten servicecontracten	13.1	24.033	23.051
lasten servicecontracten	13.2	-24.894	-24.851
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-20.282	-20.505
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-130.792	-115.472
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-53.742	-41.909
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		124.474	140.616
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.183	19.441
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.800	-12.473
toegerekende organisatiekosten		-85	-72
toegerekende financieringskosten		-51	-354
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	1.247	6.542
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		36.725	36.055
toegerekende organisatiekosten		-1.090	-1.125
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-32.110	-27.678
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.525	7.252
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-63.153	-45.922
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	619.489	1.270.538
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	11.534	10.957
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-314	-299
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		567.556	1.235.274
opbrengsten overige activiteiten		3.151	3.256
kosten overige activiteiten		-7.117	-6.974
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.966	-3.718
overige organisatiekosten	21	-9.480	-7.956
leefbaarheid	22	-5.853	-7.562
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	10	10
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.561	1.083
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-50.015	-51.497
saldo financiële baten en lasten		-48.444	-50.404
resultaat voor belastingen		629.059	1.320.043
belastingen	24	-3.899	-6.815
resultaat deelnemingen	25	-599	-81
resultaat na belastingen		624.561	1.313.147
geconsolideerd resultaat na belastingen			
resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		624.561	1.313.147

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

Wettelijke reserve deelnemingen

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2019

1 Vastgoedbeleggingen

	2019	2018
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.609.404	1.395.689
activa Woonstad Holding BV	-2.248	0
activa Kennis en Energie BV	-229	-285
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.606.927	1.395.404

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	1.324	1.924
Kennis & Energie BV	341	341
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.754	2.354

6.1 huurdebiteuren

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.586	4.234
Woonstad Holding BV	-5	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.581	4.234

6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	2	4
Woonstad Holding BV	90	90
saldo enkelvoudige jaarrekening	92	94

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.054	1.891
Woonstad Holding BV	0	0
Kennis en Energie	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.054	1.891

6.5 Overige vorderingen

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	14	1.751
Woonstad Holding BV	5	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	19	1.751

6.6 Overlopende activa

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	818	464
Woonstad Holding BV	-1	-14
Kennis en Energie BV	-178	-10
saldo enkelvoudige jaarrekening	639	440

7 Liquide middelen

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.179	2.673
Woonstad Holding BV	-736	-2.026
Kennis en Energie BV	-55	-144
saldo enkelvoudige jaarrekening	388	503

8 Eigen Vermogen

	2019	2018
overige reserve	405.097	435.142
herwaarderingsreserve	4.891.279	4.236.675
totaal	5.296.376	4.671.817

8.1 Overige reserves

	2019	2018
boekwaarde per 1 januari	435.141	556.188
resultaat boekjaar voor stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	-66.259	-149.745
effect stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	0	8.273
resultaat boekjaar na stelselwijziging Belastinglatentie verkopen	-66.259	-141.472
realisatie door verkopen	9.520	7.517
realisatie door sloop	19.396	9.700
realisatie door overige mutaties	7.299	3.208
boekwaarde per 31 december	405.097	435.141

8.2 Herwaarderingsreserve

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2018	1.766.364	508.176	525.285	2.799.825
realisatie door verkopen	-6.580	-937	0	-7.517
mutatie door sloop	-9.368	-332	0	-9.700
overige mutaties	-3.211	2	0	-3.209
herwaardering	1.071.919	228.948	156.409	1.457.276
boekwaarde per 31 december 2018	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
boekwaarde per 1 januari 2019	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
realisatie door verkopen	-6.435	-3.086	0	-9.520
mutatie door sloop	-17.570	-1.826	0	-19.396
overige mutaties	-7.567	268	0	-7.299
herwaardering	425.044	189.344	76.431	690.819
boekwaarde per 31 december 2019	3.212.597	920.558	758.125	4.891.279

10.1 leningen kredietinstellingen

saldo geconsolideerde jaarrekening	1.526.242	1.438.450
Woonstad Holding BV	-1.400	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.524.842	1.438.450

11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	104.461	86.863
Woonstad Holding BV	-101	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	104.360	86.863

11.2 Schulden aan leveranciers

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	17.239	26.681
Woonstad Holding BV	-16	-7
Kennis en Energie BV	-17	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	17.206	26.674

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	5.081	4.959
Woonstad Holding BV	-16	7
Kennis en Energie BV	0	4
saldo enkelvoudige jaarrekening	5.065	4.970

11.6 Overlopende passiva

	2019	2018
saldo geconsolideerde jaarrekening	71.784	72.632
Woonstad Holding BV	-37	-26
Kennis en Energie BV	-104	-101
saldo enkelvoudige jaarrekening	71.642	72.505

Toelichting op de enkelvoudige winsten- verliesrekening over 2019

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

25 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
resultaat deelnemingen	-599	-81
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
totaal resultaat deelnemingen	-599	-81

Gescheiden verantwoording DAEB/ NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 2019	DAEB 2018
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.308.390	4.801.251
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	955.617	950.970
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	31.451	11.899
		<hr/> 6.295.458	<hr/> 5.764.120
materiële vaste activa			
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	10.844	9.929
roerende zaken in exploitatie	2	3.667	3.290
		<hr/> 14.511	<hr/> 13.219
financiële vaste activa			
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.271.259	1.056.322
overige financiële vaste activa	3.2	16.660	32.724
overige vorderingen	3.3	4.236	4.546
interne lening	3.4	430.000	430.000
		<hr/> 1.722.155	<hr/> 1.523.592
som der vaste activa		8.032.124	7.300.931
vlottende activa			
voorraden			
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	413	994
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		<hr/> 413	<hr/> 994
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen			
huurdebiteuren	6.1	3.806	3.384
gemeenten	6.2	145	1.819
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.725	1.589
overige vorderingen	6.5	13	1.698
overlopende activa	6.6	556	394
		<hr/> 6.245	<hr/> 8.884
liquide middelen	7	0	0
som der vlottende activa		6.658	9.878
totaal activa		<hr/> 8.038.782	<hr/> 7.310.809

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 2019	DAEB 2018
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	3.904.240	3.443.598
overige reserves	8.2	1.392.136	1.228.219
		5.296.376	4.671.817
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	43.219	32.622
overige voorzieningen	9.2	705	570
		43.924	33.192
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	45.188	49.272
leningen kredietinstellingen	10.1	1.524.842	1.438.450
interne lening	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	908.965	910.761
waarborgsommen	10.3	220	196
		2.479.215	2.398.679
kortlopende schulden	11		
schulden aan kredietinstellingen	11.1	133.689	115.762
schulden aan overheid	11.1	4.157	3.839
schulden aan leveranciers	11.2	13.250	17.109
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	1.525	4.675
overige schulden	11.5	2	0
overlopende passiva	11.6	66.174	65.736
schulden aan verbonden partijen	11.7	470	0
		219.267	207.121
totaal passiva		8.038.782	7.310.809

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

x € 1.000	ref	DAEB 2019	DAEB 2018
huuropbrengsten	12	256.979	250.899
opbrengsten servicecontracten	13.1	21.832	20.942
lasten servicecontracten	13.2	-22.353	-22.257
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-18.069	-17.557
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-110.923	-100.128
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-45.183	-32.926
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		82.283	98.973
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
toegerekende organisatiekosten		16	-11
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	16	-11
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.759	15.043
toegerekende organisatiekosten		-932	-998
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.098	-10.383
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	729	3.663
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-63.663	-44.770
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	451.750	1.040.291
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	7.697	9.742
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-298	-269
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		395.486	1.004.994
opbrengsten overige activiteiten		0	0
kosten overige activiteiten		-3.288	-3.195
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.288	-3.195
overige organisatiekosten	21	-8.053	-6.754
leefbaarheid	22	-5.853	-7.548
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	14.120	13.776
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-49.976	-51.481
saldo financiële baten en lasten		-35.856	-37.705
resultaat voor belastingen		425.464	1.052.416
belastingen	24	-16.064	-27.840
resultaat deelnemingen	25	214.935	288.466
resultaat na belastingen		624.335	1.313.042

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	DAEB 2019	DAEB 2018
ontvangsten		
huren	263.182	251.504
vergoedingen	24.232	20.944
overige bedrijfsontvangsten	4.185	7.537
renteontvangsten	12.857	12.857
saldo ingaande kasstromen	304.456	292.842
uitgaven		
personeelsuitgaven	31.729	29.184
onderhoudsuitgaven	99.427	86.385
overige bedrijfsuitgaven	64.281	62.748
rente-uitgaven	51.116	53.566
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	318	2.724
verhuurdersheffing	24.250	14.918
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.684	3.413
saldo uitgaande kasstromen	273.805	252.938
kasstroom uit operationele activiteiten	30.651	39.904
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	12.456	17.391
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	11.821
tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.456	29.212
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	26.139	45.134
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	32.722	4.001
aankoop (niet)woongelegenheden	74.219	61.645
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	842	3.233
investeringen overig	9.667	753
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	143.589	114.766
kasstroom uit (des)investeringen	-131.133	-85.554
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe geborgde leningen	195.000	105.000
uitgaven		
aflossingen geborgde leningen	101.772	56.193
kasstroom uit financieringsactiviteiten	93.228	48.807
mutatie geldmiddelen	-7.254	3.157
liquide middelen per 1 januari	-37.828	-40.984
liquide middelen per 31 december	-45.082	-37.827

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 2019	niet-DAEB 2018
vaste activa			
vastgoedbeleggingen			
niet-DAEB in exploitatie	1	1.606.927	1.395.404
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	141.323	135.673
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	8.293	28.593
		1.756.543	1.559.670
materiële vaste activa			
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	4.561	4.355
roerende zaken in exploitatie	2	76	78
		4.637	4.433
financiële vaste activa			
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.754	2.354
overige financiële vaste activa	3.2	44.732	32.567
overige vorderingen	3.3	183	126
interne lening	3.4	0	0
		46.669	35.047
som der vaste activa		1.807.849	1.599.150
vlottende activa			
voorraden			
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.268	8.904
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.751	2.667
		13.019	11.571
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen			
huurdebiteuren	6.1	775	850
gemeenten	6.2	206	0
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	92	94
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	329	302
overige vorderingen	6.5	6	53
overlopende activa	6.6	83	47
		1.491	1.346
liquide middelen	7	29.717	29.403
som der vlottende activa		44.227	42.320
totaal activa		1.852.076	1.641.470

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 2019	niet-DAEB 2018
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	987.039	793.078
overige reserves	8.2	284.219	263.245
		1.271.258	1.056.323
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	304	2.369
overige voorzieningen	9.2	453	384
		757	2.753
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	0	0
leningen kredietinstellingen	10.1	0	0
interne lening	10.1	430.000	430.000
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	133.988	132.080
waarborgsommen	10.3	3.041	2.968
		567.029	565.048
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	0	10
schulden aan kredietinstellingen	11.1	0	0
schulden aan leveranciers	11.2	3.956	9.565
onderhanden projecten	11.3	0	702
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	3.540	296
overige schulden	11.5	0	0
overlopende passiva	11.6	5.469	6.768
schulden aan verbonden partijen	11.7	67	5
		13.032	17.346
totaal passiva		1.852.076	1.641.470

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000	ref	niet-DAEB 2019	niet-DAEB 2018
huuropbrengsten	12	73.172	69.403
opbrengsten servicecontracten	13.1	2.201	2.109
lasten servicecontracten	13.2	-2.541	-2.594
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.213	-2.948
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-19.869	-15.344
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-8.559	-8.983
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		42.191	41.643
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.183	19.440
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.800	-12.473
toegerekende organisatiekosten		-101	-61
toegerekende financieringskosten		-51	-354
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	1.231	6.553
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		25.966	21.012
toegerekende organisatiekosten		-158	-127
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-23.012	-17.295
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.796	3.589
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	510	-1.153
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	167.739	230.247
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	3.837	1.215
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-16	-30
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		172.070	230.279
opbrengsten overige activiteiten		3.151	3.256
kosten overige activiteiten		-3.829	-3.778
nettoresultaat overige activiteiten	20	-678	-522
overige organisatiekosten	21	-1.653	-1.307
leefbaarheid	22	0	-14
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	10	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	298	174
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-12.896	-12.873
saldo financiële baten en lasten		-12.588	-12.699
resultaat voor belastingen		203.369	267.522
belastingen	24	12.165	21.025
resultaat deelnemingen	25	-599	-81
resultaat na belastingen		214.935	288.466

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	2019	2018
ontvangsten		
huren	66.411	69.763
vergoedingen	2.440	2.110
overige bedrijfsontvangsten	3.575	4.830
saldo ingaande kasstromen	72.426	76.703
Uitgaven		
personeelsuitgaven	7.623	7.590
onderhoudsuitgaven	19.821	12.445
overige bedrijfsuitgaven	10.397	13.245
rente-uitgaven	12.857	12.857
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	61	704
verhuurdersheffing	5.077	2.892
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	16
saldo uitgaande kasstromen	55.836	49.749
kasstroom uit operationele activiteiten	16.590	26.954
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoonegelegenheden	5.970	4.206
verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	17.879	3.488
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoonegelegenheden	5.693	15.486
tussentelling ingaande kasstroom MVA	29.542	23.180
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden	15.647	17.617
woningverbetering, (niet)woonegelegenheden	2.327	865
aankoop (niet)woonegelegenheden	3.001	3.581
nieuwbouw verkoop (niet) woonegelegenheden	7.528	0
aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	15.683	14.667
sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden	270	666
investeringen overig	1.362	5
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	45.818	37.401
kasstroom uit (des)investeringen	-16.276	-14.221
mutatie geldmiddelen	314	12.732
liquide middelen per 1 januari	29.403	16.670
liquide middelen per 31 december	29.717	29.403

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

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie bedroeg in 2019 € 388.163 (2018: € 440.899). 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 Molenaar en de heer Feenstra zijn in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam vóór 1 januari 2013. Voor bezoldigingsafspraken die gemaakt zijn voor de inwerkingtreding van de WNT staffel 2013 geldt een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode. Voor mevrouw Molenaar is voor het jaar 2019 sprake van een daadwerkelijke afbouw.

De heer el Achkar is 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 van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 100.840 (2018: € 97.353) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2019 gewijzigd:

- mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter
- de heer drs. R.J. Feenstra RA (1959), lid (uit dienst per 1 september 2019)
- de heer ir. M. el Achkar MCM (1973), lid (in dienst per 1 december 2019)

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 verdeling is met de komst van nieuw lid van bestuur per 1 december 2019 aangepast.

De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat strategie en communicatie, Stadswonen en commerciële activiteiten, portefeuillemanagement, bestuurlijke en juridische zaken, personeel en organisatieontwikkeling en digitale innovatie en transformatie. De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat finance en control, Interne Audit Dienst, vastgoedbeheer en ontwikkeling, verhuur en wijkbeheer, informatie en communicatie technologie en facilitaire zaken.

WNT-verantwoording 2019 Woonstad Rotterdam

De WNT is van toepassing op Woonstad Rotterdam. Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woongelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonstad Rotterdam is ingedeeld in de hoogste klasse (H). Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor 2019 is € 194.000.

bezoldiging Raad van Bestuur

bedragen x € 1	M.B.T. Molenaar	R.J. Feenstra	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2019	01.01 – 31.12	01.01 – 31.08	01.12 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking?	ja	ja	ja
bezoldiging			
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.097	124.860	14.264
beloningen betaalbaar op termijn	23.744	15.297	1.891
subtotaal	230.841	140.157	16.155
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	129.156	16.477
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2019	230.841	140.157	16.155
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-1	overgangsrecht WNT-2	n.v.t.

gegevens 2018

bedragen x € 1	M.B.T. Molenaar	R.J. Feenstra	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur	-
aanvang en einde functievervulling in 2018	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12	-
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte	-
bezoldiging			
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	207.978	187.248	-
beloningen betaalbaar op termijn	23.229	22.444	-
subtotaal	231.207	209.692	-
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	-
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0	-
totaal bezoldiging 2018	231.207	209.692	-
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-1	overgangsrecht WNT-2	-

De premie VPL/OVP is opgenomen in de bezoldiging onder *beloningen betaalbaar op termijn*, aangezien dit een verplicht onderdeel is van de WNT verantwoording. Hier vloeit voor beide bestuurders feitelijk geen (toekomstige) beloning uit voort, omdat beide bestuurders na 1949 zijn geboren en na 2005 bij een woningcorporatie in dienst zijn getreden. Daarom kunnen zij op grond van de voorwaarden van de regelingen geen aanspraak maken op een uitkering uit de VPL/OVP.

Onder de WNT geldt tevens een publicatieverplichting in de jaarrekening voor overige functionarissen (niet zijnde topfunctionarissen) die de WNT norm overschrijden. Dat is bij Woonstad Rotterdam in 2019 niet van toepassing.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

bedragen x € 1

R.J. Feenstra

functiegegevens

functie(s) bij beëindiging dienstverband	lid Raad van Bestuur
omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0 fte
jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019

uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
individueel toepasselijk maximum	75.000
totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
waarvan betaald in 2019	75.000
onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

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

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. Eind december 2018 eindigde de eerste termijn van mevrouw Schippers. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is mevrouw Schippers herbenoemd voor een periode van vier jaar.

leden Raad van Commissarissen

	einde zittingstermijn	herbenoembaar
drs. A.M. Breeman (voorzitter)	01-01-2021	nee
drs. H.H.H. Wieleman RA	18-10-2022	ja
drs. A. Rijckenberg	06-02-2020	nee
ing. F. Darkaoui	01-11-2020	nee
ir. T.V.M. Heerkens	01-01-2021	nee
ing. C.J. Schippers MSUS	01-01-2023	nee

Woonstad Rotterdam behoort op basis van aantal vhe's in eigendom tot de hoogste bezoldigingsklasse (VTW Beroepsregel J). De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2019 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 19.400 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 29.050 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 23.240) en leden (€15.520) valt hiermee binnen de WNT en binnen hetgeen is aangegeven in de sectorbrede beloningscode. Een algemene kosten- of vacatiegeldregeling is niet van toepassing. Voor de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen beloningen betaalbaar op termijn van toepassing.

x € 1	drs. A.M. Breeman (voorzitter)	drs. H.H.H. Wieleman RA	drs. A. Rijckenberg	ing. F. Darkaoui	ir. T.V.M. Heerkens	ing. C.J. Schipper MSUS
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2019	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging						
totale bezoldiging	23.240	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2019	23.240	15.520	15.520	15.520	15.520	15.520
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
gegevens 2018						
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2018	01.01 - 31.12	18.10 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging						
totale bezoldiging	22.400	3.076	14.970	14.970	14.970	14.970
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	3.884	18.900	18.900	18.900	18.900
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2018	22.400	3.076	14.970	14.970	14.970	14.970
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2019 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 5 mei 2020

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

drs. 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 2019 en besluit deze vast te stellen.

Was getekend, Raad van Commissarissen, 5 mei 2020

drs. A.M. Breeman
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

ing. F. Darkaoui

ir. T.V.M. Heerkens

ing. C.J. Schippers MSUS

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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.