

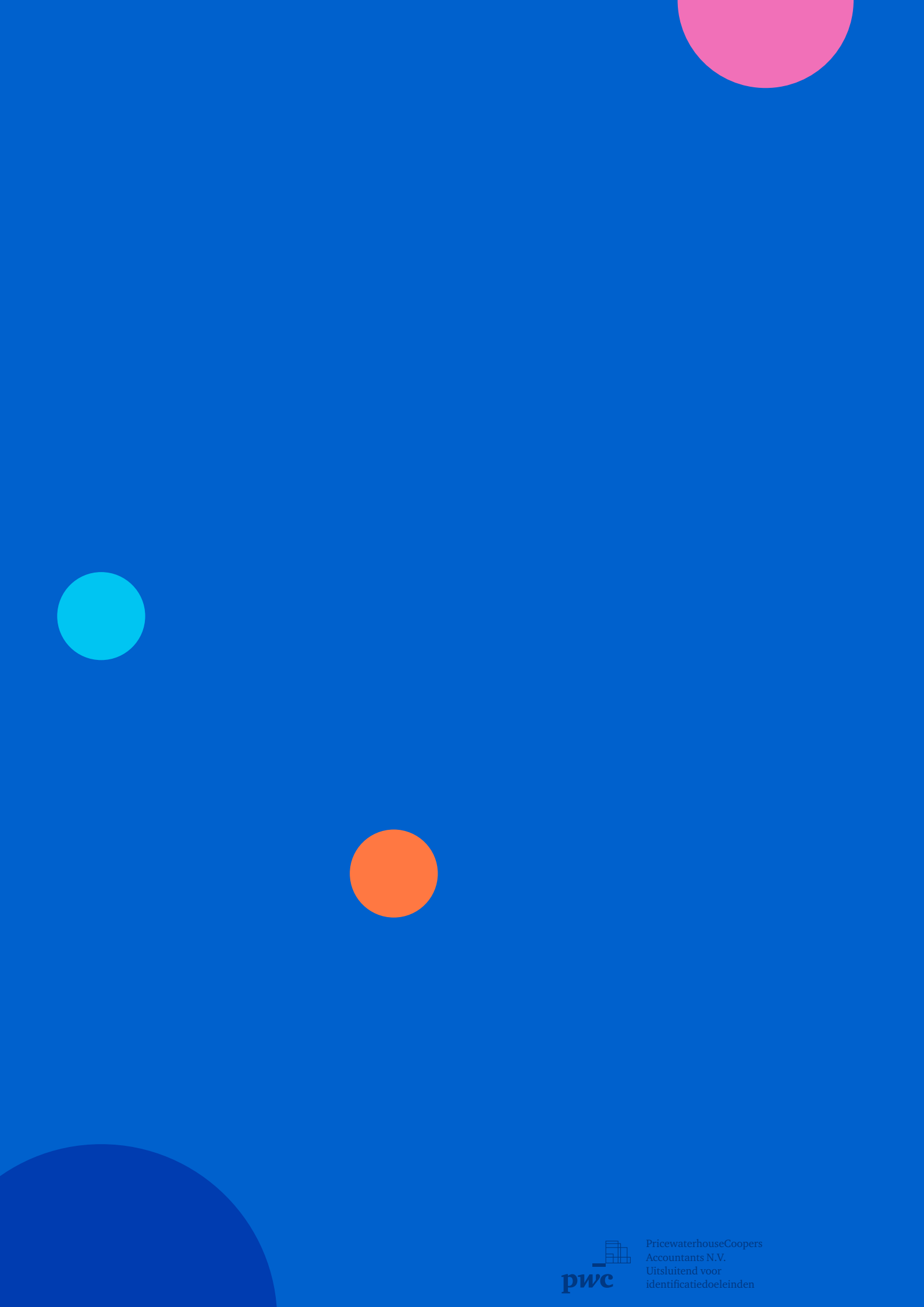
Jaarverslag 2022.



woonstad.
rotterdam



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Inhoud.

Bestuursverslag

| | |
|--|----|
| Voorwoord van het bestuur | 4 |
| 1. Dienstverlening | 8 |
| 2. Beschikbaarheid | 12 |
| 3. Betaalbaarheid | 18 |
| 4. Kwaliteit van onze woningen | 20 |
| 5. Duurzaamheid | 26 |
| 6. Leefbaarheid | 32 |
| 7. Personeel, organisatie, digitalisering | 36 |
| 8. Governance | 40 |
| 9. Financiën | 46 |
| Verslag Raad van Commissarissen | 60 |
| Verslag Ondernemingsraad | 67 |
| Samenwerking Klantenraad | 68 |
| Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen | 70 |
| Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen | 71 |

Jaarrekening 2022

| | |
|---|----|
| Geconsolideerde balans per 31 december 2022 | 2 |
| Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022 | 4 |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022 | 5 |
| Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2022 | 6 |
| Enkelvoudige jaarrekening | 57 |
| Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB | 66 |
| Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) | 74 |
| Ondertekening | 78 |

Overige gegevens

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



Voorwoord van het bestuur.

“Samen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam. Voor nu en later.” Dat is de missie van Woonstad Rotterdam, die kort en krachtig zegt wat we doen, elke dag weer. We formuleerden deze missie bij het opstellen van onze ondernemingsstrategie, Fijn leven in Rotterdam. Die beschrijft onze inzet op de grote en urgente maatschappelijke uitdagingen: de woningnood, de klimaatcrisis en groeiende sociale ongelijkheid. In 2022, het eerste uitvoeringsjaar van de strategie, werkten we met vereende krachten aan het verwezenlijken van onze doelen, voor Rotterdam en de Rotterdammers.

Dat ging niet vanzelf, want 2022 was een onrustig jaar. In de eerste maanden laaide corona nog even op, maar gelukkig kwam daarna het einde van de pandemie alsnog in zicht. De oorlog in Oekraïne verhevigde de eerder ingezette energiecrisis en bracht een stroom vluchtelingen op gang. Wij maakten snel 60 woningen beschikbaar voor Oekraïners. Hoewel die niet allemaal gebruikt zijn, hebben we zo wel invulling gegeven aan ons streven om een betrokken en betrouwbare Rotterdamse huisbaas te zijn.

Verder was de economie onzeker en instabiel, bereikte inflatie een recordhoogte en stegen bouwkosten explosief. Deze ontwikkelingen hadden direct of indirect invloed op onze klanten, onze mensen, onze prestaties en onze organisatie.

Een fijn thuis

De coronacrisis en de vluchtelingen crisis maakten extra duidelijk hoe waardevol het is om een fijn thuis te hebben. Helaas bleef ook in 2022 de woningnood onverminderd groot. Gelukkig waren er ook hoopvolle ontwikkelingen. Zoals de afschaffing van de verhuurderheffing en de komst van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die met een programmatische aanpak de regio op de woningbouw naar zich toetrok. Voorzichtig optimistisch stemden ook het Rotterdamse coalitieakkoord en de voorbereidingen voor een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. Wij zijn blij dat volkshuisvesting weer hoog op de politieke agenda staat, want daardoor kunnen we nog beter onze plannen en ambities uitvoeren.

Die plannen en ambities staan beschreven in onze nieuwe ondernemingsstrategie. De komende jaren focussen we op drie gewaagde doelen:

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

Wat wij in 2022 hebben gedaan om deze doelen te realiseren, leest u in dit jaarverslag. We werkten aan een nog betere dienstverlening en meer zeggenschap voor bewoners, goed onderhouden en betaalbare woningen in leefbare buurten en wijken, het vernieuwen en verduurzamen van onze woningen en vooral: meer nieuwe woningen.

Woningtekort enorm

Ook in 2022 bleven we ons inzetten voor Rotterdam als aantrekkelijke woonstad voor iedereen. Bijvoorbeeld door druk te zetten op het oplossen van het enorme woningtekort. In maart presenteerden de corporaties uit de regio Rotterdam het manifest Gewoon Wonen, waarmee zij aangaven klaar te staan om duizenden nieuwe betaalbare woningen te bouwen. Woonstad Rotterdam is één van de drijvende krachten achter het manifest en de bijbehorende campagne. In juni vond een succesvol Gewoon Wonen-congres plaats, waaraan veel woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties deelnamen. Wij hebben hier expliciet onze stem laten horen door ‘luisteren zonder plan’ te introduceren. Daarmee gaan we ons gewaagde doel om het leven in buurten sterk te verbeteren ook echt handen en voeten geven.

Corporaties krijgen weer een grotere rol in het verbeteren van de leefbaarheid in buurten. Dat verheugt ons. Woonstad Rotterdam heeft een lange traditie in het beter maken van de stad en van buurten. Wij weten wat er speelt, we zijn er elke dag.

Ondernemingsstrategie: Fijn leven in Rotterdam



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

Onze bewoners vinden ons een zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

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



Fijn leven in de buurt.

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

Een goede en sterke buurt is cruciaal voor een fijn leven. Daarom gaan we proactief aan het werk in onze buurten op basis van onze kennis van en ervaring met die buurten. We weten wat we kunnen bijdragen aan het verbeteren van wonen en leven. Daarbij werken we samen met ons netwerk van bewoners en stakeholders. We denken mee over de toekomst van de wijk, faciliteren ontmoetingsplekken in de wijk en stappen met onze partners op problemen af om hulp te bieden of mensen een steuntje in de rug te geven.



Bouwen van 5.000 extra woningen.

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

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



Daarnaast gingen in 2022 vijf 'buurtscouts' de buurten in. Zij gingen met bewoners en samenwerkingspartners in gesprek om te onderzoeken wat er bij hen leeft en speelt.

Door bewoners vroegtijdig bij onze plannen te betrekken, proberen we ingrijpende trajecten (renovatie, transformatie of sloop/nieuwbouw) samen zo goed mogelijk te doorlopen. Wij zijn ervan overtuigd dat je betere buurten bouwt als we de stem van bewoners zo vroeg mogelijk aan tafel krijgen. In maart tekenden we de uitgangspunten voor een Stedelijk Sociaal Statuut, dit deden we samen met de overige Rotterdamse woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente. Hierin komen voor alle huurders van corporatiewoningen stadsbrede afspraken te staan over bewonersbegeleiding, inspraak en betrokkenheid bij groot onderhoud, renovatie en sloop.

Gestegen bouwkosten

In 2022 kregen we te maken met een forse stijging van de bouwkosten, die de tijdige realisatie van onderhouds-, renovatie-, transformatie- en nieuwbouwprojecten sterk onder druk zette. Dit is onder meer zichtbaar in minder bouwstarts dan begroot. Overigens kwam dat niet alleen door gestegen bouwkosten. Zo kon de eerste paal voor zo'n 140 flexwoningen

in Nesselande niet de grond in, omdat er nog geen overeenstemming is met de gemeente over de grondprijs en de looptijd van de huurperiode. Dit neemt niet weg dat ons derde gewaagde doel, het duurzaam toevoegen van 5.000 woningen aan de stad, hoog in het vaandel blijft staan. Door tegenvallers is het van belang om meerdere mogelijkheden te hebben. In 2022 hebben we daarom extra tijd besteed aan het zoeken naar nieuwe opties binnen onze portefeuille.

Trots

We zijn trots op de juryprijs van de Rotterdam Architectuurprijs, die dit jaar werd toegekend aan ons project Malieklos in Hillesluis. Vijf van de tien projecten op de shortlist waren dit jaar van Woonstad Rotterdam, wat laat zien dat we als woningcorporatie niet alleen voor betaalbare woningen zorgen, maar ook de stad mooier en duurzamer maken met hoogwaardige architectuur. "Generieuze en optimistische sociale woningbouw die op alle fronten kwaliteit uitstraalt. Zo moet het!", aldus het juryrapport over Malieklos.

Speciale vermelding verdient de Wielewaal, waar in december bewoners de sleutel ontvingen van hun net opgeleverde sociale nieuwbouwwoning. Na jaren vertraging kwam de vernieuwing van dit buurtje op Rotterdam-Zuid eindelijk in een volgende fase. De nieuwe woningen zijn bestemd voor de huidige bewoners die een terugkeermogelijkheid hebben.

Samenwerking

Een goede samenwerking met onze huurdersorganisaties de Klantenraad en SHS, de gemeente en andere partners is erg belangrijk, want alleen samen kunnen we de grote maatschappelijke problemen effectief aanpakken. De maatschappelijke visitatiecommissie schrijft in haar rapport dat de relatie met onze maatschappelijke omgeving de afgelopen jaren sterk verbeterde; wij doen ons uiterste best om deze positieve ontwikkeling door te zetten.

Op 28 januari 2022 ondertekenden we een belangrijke overeenkomst met de gemeente Rotterdam met betrekking tot de erfpachtconversie. Voor een flink deel van ons vastgoed op erfpacht hebben we sindsdien de tijdelijke erfpachtcontracten omgezet naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom. Een omvangrijke transactie waarmee enkele honderden

miljoenen euro's gemoeid zijn en die onze toekomstige investeringsruimte vergroot.

Organisatieverandering

Onder leiding van een speciaal daarvoor opgericht veranderteam is een organisatieverandering in gang gezet. Die is nodig om de doelen uit de ondernemingsstrategie te kunnen realiseren. Met deze verandering willen we de manier waarop we (samen) werken, de cultuur en de organisatiestructuur zo goed mogelijk laten aansluiten op de strategie.

Onze bewoners staan centraal bij alles wat we doen. Medewerkers moeten daarom zonder belemmeringen onze bewoners kunnen helpen, vanuit hun gevoelde betrokkenheid en verantwoordelijkheid. Daarom creëren we meer regelruimte voor medewerkers, zodat ze zelfstandig problemen kunnen oplossen, samen met collega's en andere afdelingen. Vertrouwen en eigenaarschap zijn hierbij van cruciaal belang.

Een nieuwe manier van werken is bijvoorbeeld het team 'Stroomversnellers', dat klantvragen opspooft die ergens in de organisatie blijven hangen. Zo kunnen we nog sneller reageren naar de klant en maatwerk bieden. We gaan voor een cultuurverandering door bijvoorbeeld anders te kijken naar vastgoedontwikkeling. Voortaan worden veel meer afdelingen bij ontwikkeltrajecten betrokken, op die manier borgen we nog beter het klantenperspectief in de vastgoedontwikkeling.

Om onze medewerkers in staat te stellen nog beter onze klanten van dienst te zijn, is daarnaast de structuur van de organisatie aangepast per 1 januari 2023. De oude indeling in domeinen maakte plaats voor een inrichting in vier kwartieren:

- Klant en Strategie
- Buurten
- Verhuur en Vastgoed
- Bedrijfsvoering

Financiën

Woonstad Rotterdam is financieel gezond. Dat blijven we ook in de toekomst, door scherp de impact te monitoren van externe ontwikkelingen op onze financiële continuïteit en tijdig bij te sturen waar nodig. We zijn blij zijn dat de verhuurderheffing is afgeschaft en dankzij de erfpachtconversie neemt

We zijn trots op de juryprijs van de Rotterdam Architectuurprijs, die dit jaar werd toegekend aan ons project Malieklos in Hillesluis.

onze investeringsruimte toe in de komende jaren. Toch zullen we scherp aan de wind moeten blijven varen, gezien de toenemende inflatie, stijgende rente, personeelstekorten, gebrek aan betaalbare locaties en sterk gestegen bouwkosten.

Tot slot

Tot slot willen we onze bewoners vertegenwoordigd door de Klantenraad en de SHS, de OR, de medewerkers van Woonstad Rotterdam, de RvC en alle samenwerkingspartners van harte bedanken voor hun onvermoeibare inzet en betrokkenheid. Samen hebben we Rotterdam weer een beetje mooier en leefbaarder gemaakt. Met vertrouwen zijn we begonnen aan 2023.

Het bestuur van Woonstad Rotterdam
Miriam Hoekstra-van der Deen
Mohamed el Achkar



1

Dienstverlening.

De klant centraal

Als betrokken huisbaas zetten we de bewoner centraal in alles wat we doen. We nemen de mening en behoefte van bewoners serieus en nemen die mee in de keuzes die we maken. Voortdurend werken we aan de gebruiksvriendelijkheid van onze digitale omgeving en zorgen we ervoor dat klanten steeds meer zaken zelf kunnen regelen. Door contact te zoeken met klanten die ons negatieve of juist zeer positieve feedback geven en door middel van klantreizen verbeteren we samen met onze klanten onze processen en dienstverlening.

Persoonlijk contact

In het kader van 'de klant centraal' monitoren we continu de behoefte van de klant, ook in het contact met ons. Hoewel onze dienstverlening verder digitaliseert blijft persoonlijk contact belangrijk, met name voor bewoners die dat echt nodig hebben. Dat bleek des te meer in de coronajaren. Gelukkig konden de balies deels weer geopend worden in 2022.

Het aantal telefooncontacten daalde in 2022 flink ten opzichte van 2021. Dit was het gevolg van de uitdagingen op het gebied van personele bezetting, door zowel het verloop van medewerkers als het niet kunnen aantrekken van voldoende nieuwe medewerkers. Door de te kleine bezetting ontstond druk op de bereikbaarheid van het klantcontactcentrum waardoor klanten voortijdig ophingen. Om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken zijn de openingstijden van telefonie ingekort, naar 8.30 uur tot 15.00 uur. Hierdoor waren we in dat tijdvak beter bereikbaar voor onze klanten en nam de snelheid in afhandelen toe. De tijd na 15.00 uur kan nu gebruikt worden om sneller en doeltreffender e-mails te beantwoorden.

Eenvoudig contact opnemen

Er zijn steeds meer functionaliteiten beschikbaar op onze website en in de MijnWoonstad-app. We zien dat het digitale contact vooral goed werkt voor de 'makkelijke' verzoeken. In 2022 hebben we het digitale contact



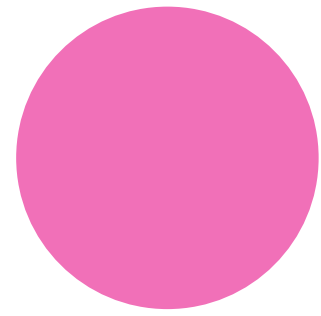
verder gestimuleerd. We maken de digitale klantcontactomgevingen relevanter voor onze klanten door nieuwe functionaliteiten toe te voegen en de gebruiksvriendelijkheid te verbeteren. Zo wordt het voor steeds meer mensen makkelijker om digitaal contact met ons te hebben. Dat is belangrijk, want als we makkelijke vragen op een eenvoudige manier digitaal kunnen oplossen, houden we meer tijd over voor onze klanten en vragen die meer aandacht nodig hebben. Persoonlijk contact blijft belangrijk, voor de klant en voor ons. Dat bieden we dan ook. En al zijn we nog niet waar we willen zijn, we worden elke dag een beetje beter.

De klant in beeld

Om ons nog beter te kunnen inleven in de behoeften en belevingswereld van onze klanten werken we steeds meer met klantreizen. Die geven ons waardevolle inzichten en helpen ons om samen met onze klanten onze processen en dienstverlening te verbeteren op punten waar de klant ook echt wat aan heeft. In 2022 zijn we gestart met het in kaart brengen van de klantreis 'vertrekkende huurder' omdat we constateerden dat dit proces onder druk kwam te staan toen de coronamaatregelen waren opgeheven. Verder is op basis van de klantreis 'onderhoud' een communicatieplan geschreven.

Klantfeedback

Nu het klantfeedbacksysteem een aantal jaar in gebruik is, zijn we in 2022 een traject gestart dat ervoor moet zorgen dat we meer halen uit ons klantfeedbacksysteem om zo onze dienstverlening verder te verbeteren. Een voorbeeld is het uitbreiden van de Closed Loop Feedback, waarbij we contact opnemen met klanten die een negatieve of juist zeer positieve beoordeling geven



Tabel 1 - Klantcontact online en offline (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| online klantcontacten | | | |
| social media | 3.205 | 5.682 | 7.112 |
| MijnWoonstad App | 46.620 | 28.535 | 20.912 |
| MijnWoonstad webformulieren | 12.640 | 10.222 | 9.128 |
| e-mail | 47.276 | 52.649 | 45.482 |
| totale online klantcontacten | 109.741 | 97.088 | 82.634 |
| offline klantcontacten | | | |
| brieven | 909 | 1.085 | 1.342 |
| balie | 3.724 | 159 | 7.720 |
| telefoon | 183.981 | 249.344 | 249.120 |
| totaal offline klantcontacten | 188.614 | 250.588 | 258.182 |
| totaal klantcontacten | 298.355 | 347.676 | 340.816 |

Tabel 2 - Klanttevredenheid

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|
| nieuwe huurders | 8,1 | 8,5 | 8,4 |
| vertrokken huurders | 7,4 | 7,6 | 7,9 |
| reparatieverzoeken | 7,1 | 7,3 | 6,9 |
| koop bestaande bouw | 8,6 | 7,9 | 8,4 |

om ervan te leren. Ook kunnen klanten via de website zelf een afspraak maken voor een reparatieverzoek direct in de agenda's van de aannemers.

Betere processen, betere beleving

De digitalisering van de samenleving verandert de relatie tussen huurders, ondernemers en Woonstad Rotterdam. Van ons wordt gebruiksvriendelijkheid, snelheid en transparantie verwacht die gelijk is aan die van commerciële organisaties. Daarom is het noodzakelijk om onze dienstverlenende processen verder te verbeteren en onze dienstverlening verder te moderniseren en te digitaliseren. Want als bewoners eenvoudig zaken zelf digitaal kunnen regelen, hebben

onze medewerkers meer tijd voor persoonlijke aandacht voor de mensen die dat nodig hebben. Wij streven daarom naar excellente digitale dienstverlening met ruimte voor de menselijke maat en hierin staat het verbeteren van de klantervaring centraal.

2022 stond in het teken van het verbeteren en stroomlijnen van dienstverlenende processen in de backoffice om daarmee de digitale klantervaring te verbeteren. In dat kader is in 2022 gestart met de vernieuwing van de module waarmee het aanbod van Woonstad Rotterdam en Stadswonen wordt gepresenteerd.

Tabel 3 - VvE Beheer (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|
| VvE's in beheer | 588 | 573 | 579 |
| huurdereenheden in VvE's | 16.631 | 16.446 | 16.367 |
| bankrekeningen in beheer | 1.281 | 1.267 | 1.278 |
| verwerkte facturen | 30.050 | 30.455 | 31.759 |
| verzekeringsclaims afgewikkeld | 727 | 705 | 867 |
| individuele eigenaren bediend | 6.482 | 6.526 | 6.663 |

Tabel 4 - Huurcommissie (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| afrekening servicekosten | 7 | 18 | 15 |
| jaarlijkse huurverhoging | 136 | 2 | 176 |
| onderhoudsgebreken | 102 | 100 | 84 |
| toetsing aanvangshuur | 7 | 4 | 2 |
| huurverlaging | 2 | 0 | 0 |
| hoogte voorschot | 0 | 0 | 1 |
| woningwaardering tussentijds bezwaar | 1 | 0 | 0 |
| gedraging van de verhuurder | 2 | 6 | 2 |
| eenmalige huurverlaging 2021 | 0 | 5 | 0 |
| totaal | 257 | 135 | 280 |

Website, MijnWoonstad en Selfservice

Onze website is het dienstverleningsportaal van Woonstad Rotterdam. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan prominent op de homepage. De bezoeker klikt door en regelt zijn of haar zaken direct digitaal. Via de website kunnen onze klanten inloggen op MijnWoonstad. In deze online omgeving kunnen zij veel dingen zelf regelen en bijvoorbeeld de status zien van een melding.

Daarin willen we toegankelijkheid bieden voor iedereen. De website en MijnWoonstad zijn onderzocht op digitale toegankelijkheid en waar nodig geoptimaliseerd. Een eerste toegankelijkheidsverbetering is doorgevoerd voor slechtzienden. Voor nieuwe bewoners werken we aan een soepele digitale introductie.

In verband met de enorm gestegen stookkosten bieden we nu in de MijnWoonstad-omgeving bewoners ook de mogelijkheid om eenvoudig hun termijnbedrag voor de stookkosten aan te passen.

VvE Vertegenwoordiging

In bijna 650 van de 1.500 complexen van Woonstad Rotterdam is sprake van gedeeld eigendom, dus met een VvE-structuur. De afdeling VvE Vertegenwoordiging behartigt de belangen en wensen van Woonstad Rotterdam, en daarmee die van onze huurders. Dit doet de afdeling door bij de dagelijkse VvE-exploitatie de rol van eigenaar en bestuurder in te vullen. Onder andere door goed bestuur blijft een VvE-complex er goed bij staan, waardoor een concrete bijdrage wordt geleverd aan het behouden van het woongenot van bewoners in onze buurten.

In 2022 nam het digitaal vergaderen wederom een grote vlucht en is het proces van het inbrengen van vergaderpunten verder aangescherpt. Ook is verder gewerkt aan het bouwen van het team waarbij de focus is gelegd op ieders talent en kracht. Met VvE Vertegenwoordiging wordt de rollenscheiding, het opdrachtgeverschap en de uitvoering binnen een VvE geborgd. VvE Beheer levert de financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's.

Klachtenmanagement

Het interne klachtenteam begeleidt het proces van de klacht binnen de organisatie. We nemen klachten altijd serieus en streven ernaar er met de klant samen uit te komen, omdat het een kans is onze dienstverlening te verbeteren. Onze klanten stellen deze aanpak op prijs, zij ervaren deze begeleiding als positief. In 2022 zijn er 30 geschillen ingediend bij de Geschillenadviescommissie, dit is een halvering in vergelijking met 2021, toen er 59 geschillen werden ingediend. Deze daling is het resultaat van de correcte afhandeling van de klachten door de diverse afdelingen en de begeleiding van het proces door het klachtenteam.

Klachten voor de Huurcommissie

De onafhankelijke, landelijke Huurcommissie buigt zich over geschillen tussen huurder en verhuurder in de sociale sector. Kwesties gaan vooral over de huur, het onderhoud of de servicekosten. Een uitspraak van de Huurcommissie is bindend. In 2022 werden (257) verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over onderhoudsgebreken en de jaarlijkse huurverhoging. Bij de huurverhogingsklachten zitten relatief veel bezwaren tegen de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In onderstaand overzicht is wat betreft klachten over huurverhoging een groot verschil te zien met 2021, de reden daarvoor is dat we in 2021 de huren niet verhoogden (huurbevrozing).

In 188 gevallen kreeg Woonstad Rotterdam gelijk, in 34 gevallen de huurder. Over 35 klachten heeft de Huurcommissie nog geen uitspraak gedaan.

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van tien woningcorporaties in de regio Rotterdam. Als huurders met een klacht er met hun verhuurder niet uitkomen, kunnen zij een geschil indienen bij de GAC. Bij de GAC kunnen huurders en medehuurders terecht, voormalige huurders en medehuurders, maar ook vertegenwoordigers van een groep huurders. Een advies van de Geschillenadviescommissie is niet bindend, maar Woonstad Rotterdam volgt het doorgaans wel op. Kwesties zijn vaak technische gebreken (schimmel, zwam) en de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken.

We willen onze klanten een stem geven bij alles wat we doen.

In 2022 zijn er 30 geschillen ingediend; een daling van 29 t.o.v. 2021 en relatief weinig gezien de omvang van onze corporatie. Deze daling is mede het gevolg van het nieuwe klachtenmanagement bij Woonstad Rotterdam en de inzet van het klachtenteam. Hierdoor schuiven minder klachten door naar de Geschillenadviescommissie.

KlantenLAB

De klant is het uitgangspunt van ons handelen en we willen onze klanten een stem geven bij alles wat we doen. Daarnaast willen we weten wat ze vinden van onze processen, veranderingen en ontwikkelingen. Dat doen we onder meer met het klantenLAB: een intern expertisecentrum voor klantdenken, waar nieuwe werkvormen en samenwerkingen worden ontwikkeld en we de bewustwording van klantgerichtheid binnen de organisatie willen vergroten.

De Woonstad Meedenkers

Eind 2022 hebben we een grote groep klanten een vaste stem gegeven via ons nieuwe online klantenpanel: de Woonstad Meedenkers. Deze meedenkers bevragen we ongeveer zeven keer per jaar over allerlei onderwerpen. Dat kan gaan over onze website, MijnWoonstad, reparatieverzoeken, maar ook over communicatie, diensten en renovaties.

De Woonstad Meedenkers zijn betrokken mensen, die positief kritisch willen meedenken en zo invloed hebben op keuzes die wij maken als corporatie. Het is een goede afspiegeling van onze hele populatie: sociale huur, vrije sector, jong en oud, man en vrouw uit alle wijken.

Beschikbaarheid.

Voldoende betaalbare woningen voor iedereen

In Rotterdam zijn voor iedereen betaalbare woningen nodig. Het woningaanbod van Woonstad Rotterdam moet goed aansluiten bij de vraag van de inwoners. Alleen constateren we opnieuw dat het aantal beschikbare en betaalbare woningen het afgelopen jaar is afgenomen terwijl het aantal mensen dat op zoek is naar een woning blijft toenemen. Er zijn verschillende redenen voor de verminderde beschikbaarheid, waaronder de groei van de bevolking, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de beperkte nieuwbouwproductie. Bovendien is er soms een mismatch tussen de woning en het inkomen van de bewoners, of wonen gezinnen te klein of senioren te groot. Woonstad Rotterdam maakt zich zorgen over de toekomst van de Rotterdamse woningmarkt, omdat er ondanks de urgentie nog geen verbeteringen zichtbaar zijn. Bovendien verwachten we in de komende jaren een toenemende vraag naar betaalbare woningen voor kwetsbare bewoners.

Uitbreiding aanbod

Om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt, gaan we de beschikbaarheid van woningen verhogen door vastgoed te ontwikkelen buiten onze huidige portefeuille. In de bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans (BOK) uit 2019 is afgesproken dat de Rotterdamse corporaties een grondreservering of voorkeurspositie krijgen voor de nieuwbouw van huurwoningen op afgesproken locaties. Woonstad Rotterdam heeft in het kader van BOK afspraken gemaakt met de gemeente om op zeventien locaties in Rotterdam bijna 2.000 nieuwbouwwoningen te ontwikkelen tot 2030. Daarnaast zijn er andere locaties waar we woningen willen bouwen, die worden voorgelegd door de gemeente of door marktpartijen. In 2022 werkten we plannen verder uit voor de bouw van honderden nieuwbouwwoningen op verschillende locaties

Sociale verhuringen

In 2022 sloten Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam samen 3.895 huurovereenkomsten voor sociale huurwoningen. Dit is minder dan het aantal verhuringen in 2021 (4.934).

Bij Woonstad Rotterdam daalde het aantal sociale verhuringen met 34% ten opzichte van 2021, bij Stadswonen Rotterdam met 15%. Het aantal verhuringen is in 2022 gedaald ten opzichte van 2021. Dit komt doordat er in 2021 een bovengemiddeld aantal verhuringen plaatsvond, waarschijnlijk als gevolg van Corona. Aan het begin van de epidemie in 2020 werd het verhuurproces verstoord, waardoor leegstand toenam en huurders hun verhuizing uitstelden. In 2021 werd deze 'achterstand' ingehaald, wat resulteerde in een hoog aantal verhuringen. In 2022 is het aantal verhuringen weer meer in lijn met de dalende trend van de afgelopen jaren.

Bijzondere doelgroepen

In 2022 verhuurden we 357 woningen aan bijzondere doelgroepen (2021: 376), waarmee we de taakstelling (356) hebben gehaald. Over deze taakstelling maken wij jaarlijks afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. Afgelopen jaar kregen statushouders 155 woningen toegewezen (2021: 160) en verhuurden we 202 woningen aan zorgcliënten (2021: 216).

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

Tabel 5 - Mutatiegraad


| | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Woonstad Rotterdam | 5,90% | 6,89% | 5,12% |
| Stadswonen Rotterdam | 29,31% | 34,98% | 33,58% |

Tabel 6 - Vastgoedportefeuille 2022 (aantallen)

| | totaal | DAEB | niet-DAEB |
|---|---------------|---------------|---------------|
| zelfstandige huurwoningen sociaal, sociaal-plus | 44.281 | 40.315 | 3.966 |
| zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd | 2.909 | 45 | 2.864 |
| zelfstandige huurwoningen totaal | 47.190 | 40.360 | 6.830 |
| onzelfstandige huurwoningen | 4.270 | 4.270 | 0 |
| bedrijfsruimten, winkels | 1.595 | 40 | 1.555 |
| parkeerplaatsen | 2.590 | 0 | 2.590 |
| totaal | 55.645 | 44.670 | 10.975 |
| woningen in beheer | 4.939 | 4.197 | 742 |
| parkeerplaatsen in beheer | 203 | 0 | 203 |

Tabel 7 - Sociale verhuringen naar huurklassen 2022 (aantallen)

| | < € 442 | € 442-€ 633 | € 633-€ 679 | € 679-€ 764 | totaal |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 1 persoonshuishouden | | | | | |
| < inkomensgrens wet huurtoeslag | 1.527 | 937 | 34 | 18 | 2.516 |
| > inkomensgrens wet huurtoeslag | 3 | 30 | 24 | 282 | 339 |
| 2 persoonshuishouden | | | | | |
| < inkomensgrens wet huurtoeslag | 1 | 206 | 3 | 2 | 212 |
| > inkomensgrens wet huurtoeslag | 0 | 5 | 1 | 65 | 71 |
| 3- en meerpersoonshuishouden | | | | | |
| < inkomensgrens wet huurtoeslag | 0 | 32 | 197 | 0 | 229 |
| > inkomensgrens wet huurtoeslag | 1 | 2 | 7 | 161 | 171 |
| bijzondere doelgroep | | | | | |
| statushouder | 32 | 76 | 47 | 0 | 155 |
| zorg | 16 | 171 | 11 | 4 | 202 |
| totaal | 1.580 | 1.459 | 324 | 532 | 3.895 |



Door het bundelen van gegevens krijgen we een beter inzicht in de noden van verschillende klantgroepen, zowel qua aantal als kwaliteit.

Het andere project dat een succesvolle pilotfase kende is Project010. Na twee jaar 'proefdraaien' is in 2022 een begin gemaakt met de implementatie in het Rotterdamse zorgstelsel. Binnen Project010 krijgen jongeren die dakloos zijn of dreigen te worden ondersteuning op verschillende vlakken. Een all-inclusive aanpak op basis van drie pijlers: een eigen huis vanaf de start ('directe huisvesting'), een warm netwerk aan begeleiders (Wmo-begeleider, mentor Rotterdamse Douwers en straatadvocaat) en een individueel keuzebudget van € 8.000,-. Rotterdam-breed worden jaarlijks 35 jongeren toegelaten tot Project010. Woonstad Rotterdam huisvest hiervan twaalf jongeren per jaar.

Wachttijden en ontwikkeling woningzoekenden

Bij Woonstad Rotterdam was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2022 28,2 maanden (in 2021 was dit 26,7 maanden). Als we de wachttijd voor urgenten niet meerekenen, dan is het gemiddelde 36,3 maanden (in 2021 was dit 35,4 maanden). De stijgende vraag naar woningen en het beperkte aanbod zorgen voor deze oplopende wachttijden.

Woonstad Rotterdam biedt sociale huurwoningen aan via Woonnet Rijnmond. Het aantal woningzoekenden in Rotterdam is de afgelopen vijf jaar met 50% toegenomen. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale woning steeg van 177 in 2018 naar 459 in 2022 (2021: 309).

In 2022 was de vraag naar woningen onder jongeren en studenten nog steeds hoog. Zo verdubbelde het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam in de afgelopen vijf jaar. De wachttijd om een woning te vinden was in 2022 28 maanden (16 maanden in 2018). Ondanks deze stijging, hebben de beleidswijzigingen uit 2019 (handhaven van de campuscontracten) de stijging van wachttijd wel beperkt.

Onze doelgroepen

Beschikbaarheid vergroten

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

Een thuis voor zorgcliënten

In 2022 was er nog steeds veel aandacht voor het onderdak voor mensen met verward gedrag, cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en daklozen. De groeiende groep kwetsbare inwoners van Rotterdam vergt meer aandacht bij het vinden van een geschikte woning. Sommigen hebben ook extra steun nodig bij wonen. De vraag naar begeleid wonen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In samenwerking met onze partners ontwikkelen we nieuwe passende woonoplossingen voor kwetsbare personen.

Jongeren in de stad

Jongeren hebben vaak moeite om een geschikte woning te vinden in de huidige woningmarkt. Zij kampen met een hoge huurprijs of hebben niet voldoende inkomen om een huis te kopen. Woonstad Rotterdam is in 2022 gestart om haar jongerenbeleid verder te versterken.

Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

Rotterdam blijft erg populair onder studenten. In 2022 was het aantal studenten op een recordhoogte. Er is een grote vraag naar woningen voor studenten

en recent afgestudeerden, maar het aanbod is niet toereikend. Om de beschikbaarheid van studentenwoningen te verbeteren, is in 2019 begonnen met het handhaven van campuscontracten. Studenten moeten hun woning verlaten als ze klaar zijn met hun studie. In september 2022 werd om een bewijs van inschrijving als student gevraagd aan 4.000 huurders. De meesten studeren nog, sommigen niet. Die laatste groep moet uiterlijk 31 juli 2023 de huur opzeggen. Voor sommigen met bijzondere omstandigheden zijn er speciale afspraken gemaakt. Hierdoor is de beschikbaarheid van studentenwoningen ook in 2022 weer significant toegenomen. Voor recent afgestudeerden werden in 2022 opnieuw nieuwe woningen opgeleverd: gebouw KoBra met 58 appartementen voor recent afgestudeerden in het centrum van Rotterdam.



Ouderen langer thuis

De trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende vergrijzing structureel extra inzet van ons. Vooral in oudere wijken zijn er onvoldoende toegankelijke woningen voor senioren. Waar mogelijk, vergroten we ons aanbod. Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we vanuit het Langer Thuis Akkoord aan woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.

Onze woonwensconsulenten, verhuurmakelaars speciaal voor senioren, zijn er voor vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderen zij proactief oudere huurders om hen te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, meer toegankelijke woning. De vrijkomende woningen verhuren we daarna met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen. Eind 2021 verstuurden we in Prinsenland en Het Lage Land een woonwensmagazine naar huurders van 65 jaar en ouder in een grote woning. Met dit magazine stimuleren we ouderen om na te denken over hun toekomstige woonwens. Bewoners die dat willen, helpen we te verhuizen van een grote woning naar een toegankelijke woning. Alle bewoners zijn daarna gebeld om te bespreken wat ze van het magazine vonden en of ze behoefte hebben aan hulp. In 2022 kregen we inzicht in de resultaten. De persoonlijke aandacht en de samenwerking met SOR en Havensteder werd door de bewoners gewaardeerd. 60% van de bewoners had nog niet eerder



Tabel 8 - Verhuringen vrije sector (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------|------------|------------|
| woningen | 521 | 498 | 408 |
| parkeerplaatsen | 192 | 102 | 113 |
| totaal | 713 | 600 | 521 |

Tabel 9 - Mutatiegraad, leegstand

| | Mutatiegraad 2022 | Leegstand 2022 | Mutatiegraad 2021 | Leegstand 2021 |
|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| vrije sector huur | 8,01% | 1,56% | 7,61% | 1,58% |

Tabel 10 - Verhuringen bedrijfsruimten (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| horeca | 10 | 11 | 14 |
| kantoorruimte | 72 | 104 | 113 |
| opslagruimte | 16 | 14 | 22 |
| winkelruimte | 37 | 46 | 36 |
| zendmast | 19 | 0 | 7 |
| maatschappelijk vastgoed | 1 | 0 | 1 |
| totaal | 155 | 175 | 193 |

Tabel 11 - Mutatiegraad, leegstand

| | Mutatiegraad 2022 | Leegstand 2022 | Mutatiegraad 2021 | Leegstand 2021 |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| bedrijfshuisvesting | 11,44% | 1,54% | 13,59% | 3,5% |

Tabel 12 - Verkoop (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|
| bestaande bouw – vrije verkopen | 68 | 68 | 63 |
| bestaande bouw – MVE-wederverkopen | 47 | 58 | 60 |
| bestaande bouw – MVE-eerste verkopen | 0 | 0 | 0 |
| bestaande bouw – complexgewijze verkopen | 0 | 0 | 0 |
| nieuwbouw | 0 | 0 | 0 |
| totaal | 115 | 126 | 123 |

nagedacht over hun woonwens. Bewoners hebben door deze actie meer inzicht en kennis gekregen over het toegankelijke aanbod en welke stappen ze kunnen ondernemen.

Middeninkomens

Om ook mensen met middeninkomens te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte, richten we ons op huur in de vrije sector. Dit is vaak de enige optie voor huishoudens die te veel verdienen voor sociale woning en te weinig voor een koopwoning. Om de huren betaalbaar te houden, maximaleren we in deze categorie de huur op €925,- per maand voor huishoudens met een laag middeninkomen en op €1.050,- per maand voor de overige huishoudens met een middeninkomen.

Commerciële activiteiten

Vrije sector huur

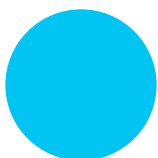
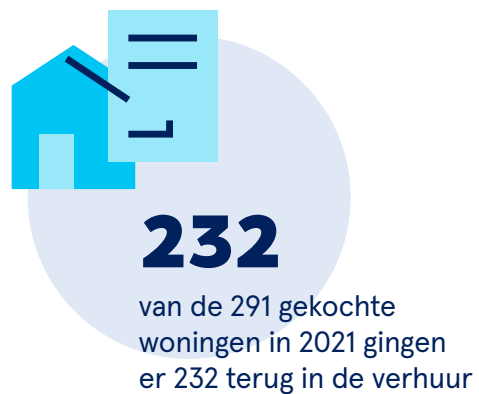
In 2022 verhuurden we 521 woningen in de vrije sector, een toename ten opzichte van 2021 (498 woningen). 335 woningen werden verhuurd tegen reguliere huurprijzen, terwijl 186 woningen met een afgetopte huurprijs onder €1.050,- bestemd werden voor middeninkomens (2021: 191).

Verhuur bedrijfsruimten

Kleinschalige, lokale bedrijvigheid is belangrijk voor de economie van Rotterdam. Daarom zetten we onze bedrijfsruimten ook maatschappelijk in, door deze kantoren, winkels en opslagpanden waar mogelijk te verhuren met maatschappelijke korting. Dit helpt bij het versterken van de wijk economie en het lokale klein ondernemerschap.

Koop en verkoop

De aanschaf van koopwoningen is het tweede en derde kwartaal van 2022 afgenomen. In 2022 verkochten we iets minder woningen dan het jaar daarvoor. Dit is onderdeel van een bewust beleid om minder te verkopen om op die manier homogene complexen te kunnen verduurzamen. Van de 291 gekochte woningen gingen er 232 terug in de verhuur, waaronder 189 sociale huur en 43 vrije sector huur.



3

Betaalbaarheid.

Betaalbare huur die onze bewoners kunnen betalen staat hoog op de agenda. In 2022 kampten echter meer huurders met betalingsproblemen, onder meer door de sterk stijgende kosten voor energie, brandstof en levensonderhoud.

Huurbeleid

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

Huuraanpassing

Jaarlijks passen woningcorporaties de huren aan op 1 juli. In 2022 steeg de huur van onze sociale woningen gemiddeld met 2,0% (incl. kamers en woonwagen(plaatsen)). De stijging voor geliberaliseerde contracten (vrije sector) was gemiddeld 2,3%.

Parameters huurverhoging 2022

De regering bepaalt jaarlijks met welk percentage de huren landelijk maximaal mogen stijgen. Woonstad Rotterdam bepaalt binnen deze grenzen welke huren we verhogen en welke huren we gelijk houden. In 2022 golden de volgende wettelijke mogelijkheden rondom de huurverhoging:

- een huursprong van maximaal € 25,- voor huishoudens in een sociale huurwoning met een huurprijs lager dan € 300,-;
- maximaal 2,3% voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot € 768,-) met een inkomen tot hoog-middeninkomen;
- maximaal € 50,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog-middeninkomen;
- maximaal € 100,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog inkomen;
- maximaal 3,3% voor vrije sector huurwoningen (huur vanaf € 768,-).

De gemiddelde huurverhoging van een sociale woning mocht niet hoger zijn dan 2,3%.

Woonstad Rotterdam

Samen met de Klantenraad wist Woonstad Rotterdam in 2022 een evenwichtig pakket rondom de jaarlijkse huuraanpassing op. 10% van onze sociale huurders kreeg geen huurverhoging. Ook woningen met een slecht energielabel (E, F of G) of woningen waarvan de Huurcommissie bepaalde dat er sprake is van onderhoudsproblemen, kregen geen huurverhoging. Bijna 8% van onze sociale huurders kwalificeerde zich voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bijna 83% van de sociale huurders steeg de huur met maximaal 2,0%. Door onze maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren, was de gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen met 1,9% lager dan de maximale verhoging die wettelijk toegestaan was (2,3%).

Huurders van vrije sector woningen kregen een huurverhoging van 2,3%, wat minder is dan de wettelijke maximale verhoging van 3,3%. Huurders met een middeninkomen kregen een huurverhoging van 1,3%. Bijna 400 van de 3.000 huurders kwalificeerden zich hiervoor.

Stadswonen Rotterdam

Bijna 7.000 huurders van Stadswonen Rotterdam kregen een generieke huurverhoging van 2,3%.

Maatwerk

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

Tabel 13 – Huisuitzettingen (aantallen)

| 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|------|------|------|------|------|
| 14 | 16 | 11 | 39 | 113 |

Tabel 14 – Betalingsachterstand (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------|-------|-------|-------|
| zittende huurders | 5.085 | 4.890 | 5.101 |

Tabel 15 – Ontruimingen wegens huurachterstand (aantallen)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| woningen Woonstad Rotterdam | 12 | 12 | 10 |
| woningen Stadswonen Rotterdam | 2 | 4 | 1 |
| totaal | 14 | 16 | 11 |

Betalingsachterstanden

In 2022 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden iets toe (5.085 dossiers in 2022 tegenover 4.890 dossiers in 2021). Het totale bedrag aan achterstanden bleef echter hetzelfde (€ 6,1 miljoen in 2022 en 2021). Dit geldt zowel voor sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen en bedrijfsruimten. Overigens was er in 2022 en 2021 geen opvallende stijging van betalingsachterstanden bij huurders van sociale woningen. Dit was wel het geval na de uitbraak van Covid-19 in 2020.

Minder huisuitzettingen

In 2022 werden veertien woningen ontruimd vanwege huurachterstand, wat een daling is in vergelijking met het langjarig gemiddelde.

Dit is in overeenstemming met afspraken met de gemeente Rotterdam, de aanbeveling van Aedes die de sector oproep om terughoudend te zijn met huisuitzettingen als gevolg van huurschuld en ondanks de stijgende achterstanden en soms zelfs vermeend misbruik van de situatie. In het Meldpunt Preventie

Huisuitzettingen is afgesproken dat huurders die misbruik lijken te maken van de afspraak om niet te ontruimen, waarschuwingsbrieven kunnen krijgen.

Sinds 2019 werken wij actief aan het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van een huurschuld. Een woningontruiming heeft namelijk ingrijpende gevolgen: de huurder dreigt dakloos te worden en de kosten voor de samenleving staan niet in verhouding tot de huurschuld. Wij kiezen daarom voor een andere manier van handelen door kwetsbare bewoners op tijd te benaderen om zo betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, werken wij samen met budgetcoaches en andere hulpverleners. Ons doel is om in 2024 geen huisuitzettingen meer te hoeven uitvoeren vanwege betalingsachterstanden.

Kwaliteit van onze woningen.

Onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw

Bewoners moeten comfortabel en veilig kunnen wonen. Een goede kwaliteit van onze woningen is daarvoor essentieel. We onderhouden onze woningen niet alleen, maar vernieuwen, verbeteren en verduurzamen continu. Zo neemt de technische en energetische kwaliteit van onze voorraad toe en worden woningen veiliger. Door onze woningen aardgasloos (gereed) te maken en goed te isoleren zijn ze klaar voor de (duurzame) toekomst. Bij de keuzes die we maken, houden we rekening met klantbelang, veiligheid, leefbaarheid, esthetische kwaliteit en duurzaamheid.

Vernieuwen van de voorraad

Om de basiskwaliteit van de portefeuille voor de langere termijn op peil te houden investeren we constant in het verjongen van de voorraad. Dat doen we door renovatie, transformatie en nieuwbouw. In 2022 heeft Woonstad Rotterdam 763 woningen opgeleverd. De macro-economische impact op de bouwmarkt is heel groot. Leveranciers zien zich geconfronteerd met schaarste van materialen en arbeidskracht en een enorme stijging van materiaalkosten. Met verschillende partners hebben we tussentijds afspraken moeten maken (o.a. de zogenaamde 'Oekraïne-clausule' van Aedes en branchepartijen) om te zorgen dat projecten doorgang konden vinden en onze klanten geen hinder ondervonden van vertragingen. Ondanks die uitdagingen nemen we steeds nadrukkelijker de wens van de omwonende mee. Zoals in de Bellamystraat, waar bewoners betrokken zijn bij de uitstraling en uitwerking van het project.

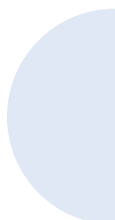
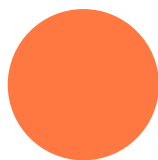
Sturen op onderhoudslasten

Belangrijke doelstellingen in ons onderhoud zijn het verlagen van de onderhoudslasten, het verhogen van de kwaliteit en het verhogen van de efficiëntie in onze onderhoudsprocessen. In 2022 zijn we verdergegaan met het beheren, actualiseren en verbeteren van de

overeenkomsten met aannemers en leveranciers. Contractmanagement ontwikkelt zich steeds beter binnen de organisatie, waardoor we beter in staat worden gesteld om te sturen op de prestaties en te toetsen op overeengekomen service level agreements (SLA). Met behulp van dashboards voor bijvoorbeeld onze circa 34.000 cv-ketels en onze ruim 300 liften kunnen we sturen op de beschikbaarheid van deze installaties en het daarmee samenhangende wooncomfort van onze klanten. Op basis van o.a. storingsgraden worden onze onderhoudsplannen geactualiseerd. Een goed overzicht stelt ons in staat systematisch en preventief onderhoud beter te plannen. Dit voorkomt zowel overbodig als achterstallig onderhoud en dat is kostenbesparend. De inbreng van de klant wordt hierin steeds groter. In 2022 heeft de Klantenraad ons gevraagd SLA's aan te passen rondom storingsgraden aan algemene toegangsdeuren van complexen. Met name vanuit (inbraak)veiligheids-oogpunt. Dit jaar worden deze reparatieverzoeken dan ook gezien en behandeld als een spoedmelding.

Daarnaast hebben we in 2022 verschillende meerjarige overeenkomsten kunnen verlengen om kostenstijgingen te voorkomen of te beperken en de prestaties te continueren en uit te breiden. Het planmatig vervangen van keukens, badkamers en toiletten (€ 10 miljoen per jaar) en daken (€ 15 miljoen per jaar) is voor meerdere jaren verlengd met aangescherpte SLA's. We scherpen deze aan omdat we blijvend de prestaties voor onze klanten willen verbeteren. Bijvoorbeeld op de klanttevredenheid of first time fix.

Onderhoudslasten verlagen is voor 2023 niet het doel. Wegens de onzekere wereld en de fors stijgende prijzen zal vooral worden gewerkt aan het zo min mogelijk laten stijgen van prijzen en het betaalbaar houden van onderhoud en verduurzaming van de voorraad.

**Tabel 16 - Opleveringen**

| | huur/koop | categorie | type | aantal |
|---|-----------|-----------|-----------------|------------|
| Kortenaer van Brakel | huur | DAEB | transformatie | 58 |
| Kortenaer van Brakel (BOG) | huur | niet-DAEB | transformatie | 2 |
| Zinkerblok F2 | koop | niet-DAEB | transformatie | 32 |
| Schutterskrantier 1D (Rakstraat) | huur | niet-DAEB | transformatie | 13 |
| Ruivendwarsstraat 5-51, Zwaanhal 29 | huur | niet-DAEB | nieuwbouw | 20 |
| NAC-panden Wolphaertstraat | huur | DAEB | transformatie | 52 |
| funderingsherstel cluster 2B Kralingen | huur | niet-DAEB | transformatie | 3 |
| funderingsherstel Benthuizer-/Louwerslootstraat | huur | DAEB | renovatie | 16 |
| funderingsherstel Benthuizer-/Louwerslootstraat (BOG) | huur | niet-DAEB | transformatie | 9 |
| Laan van Oud Kralingen 50 | huur | DAEB | transformatie | 16 |
| Allard Piersonstraat | huur | DAEB | groot onderhoud | 51 |
| funderingsherstel Kop van Noord fase 2 | huur | DAEB | groot onderhoud | 42 |
| Prinsessenflats F3 Bernini | huur | DAEB | renovatie | 167 |
| Papendrecht Halsteren | huur | DAEB | nieuwbouw | 58 |
| Papendrecht Halsteren | huur | niet-DAEB | nieuwbouw | 28 |
| Welschen II Fase 2 | huur | DAEB | transformatie | 79 |
| Dr. Zamenhofstraat 57 | huur | niet-DAEB | transformatie | 6 |
| Tiengemetenflat Stadsverwarming en renovatie | huur | DAEB | renovatie | 71 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1 | huur | DAEB | groot | 13 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1 | huur | niet-DAEB | groot | 13 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1 | huur | niet-DAEB | groot | 5 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1 | huur | DAEB | groot | 3 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1 | huur | niet-DAEB | groot | 4 |
| Joost van Geel 26 | huur | niet-DAEB | transformatie | 2 |
| totaal | | | | 763 |

Tabel 17 - Onderhoudskosten (x € 1.000)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| planmatig onderhoud | 75.888 | 73.581 | 64.661 |
| niet-planmatig onderhoud | 43.207 | 44.359 | 41.284 |
| markttechnische ingrepen | 2.290 | 3.808 | 3.664 |
| totaal | 121.385 | 121.748 | 109.609 |

Metten is weten

In 2021 is de Kwaliteitskaart binnen Woonstad Rotterdam opgeleverd en geïmplementeerd. Dit dashboard geeft ons actuele informatie over de bouwkundige kwaliteit van onze woningen. De kwaliteitskaart is in 2022 doorontwikkeld naar de KIC-methodiek (Kwaliteitsindicator Complexen).

Tabel 18 – Bouwstarts

| | huur/koop | categorie | type | aantal |
|--|-----------|-----------|-----------------|------------|
| Schiedamsesingel 129B | huur | niet-DAEB | transformatie | 3 |
| Dahliastraat 156 | huur | DAEB | transformatie | 1 |
| Slaghekstraat 90B | huur | niet-DAEB | transformatie | 1 |
| Bellamystraat | huur | niet-DAEB | transformatie | 62 |
| Sophiakade | huur | niet-DAEB | nieuwbouw | 28 |
| Waterloostraat 13-17 | huur | DAEB | transformatie | 9 |
| Rechthuislaan fase 2 | huur | DAEB | groot onderhoud | 70 |
| Rechthuislaan fase 2 | huur | DAEB | transformatie | 1 |
| Rechthuislaan Fase 2 | huur | DAEB | groot onderhoud | 1 |
| Welschen II Fase 3 | huur | DAEB | transformatie | 71 |
| Nieuw Kralingen | huur | DAEB | nieuwbouw | 80 |
| Weenapad | huur | DAEB | groot onderhoud | 77 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F2 | huur | DAEB | renovatie | 26 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F2 | huur | niet-DAEB | renovatie | 26 |
| funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F2 | huur | niet-DAEB | renovatie | 7 |
| totaal | | | | 463 |

Met deze methodiek is een weging mogelijk per onderhoudsthema en wordt het bewonersperspectief meegenomen.

Eind 2022 was circa 95% van onze vastgoedportefeuille in 3D-modellen gemodelleerd, waarmee we een digitale kopie hebben van onze gebouwen en woningen op adresniveau. Dit heet VIP, ons vastgoed informatieprogramma. Door gegevens te koppelen, kunnen we de technische of onderhoudsrisico's van onze vastgoedportefeuille beter monitoren en nauwkeuriger voorspellen. Daarmee scherpen we onze meerjarige investerings- en onderhoudsstrategie aan. Ook kunnen we onze ketenpartners nu toegang geven tot het platform. Zo werken we ook digitaal aan het verbeteren van het onderhoud aan onze woningen.

Planmatig onderhoud

Waar Planmatig onderhoud in het verleden vooral werd gezien en ingericht als het instandhouden van onze bestaande woningen, wordt het tegenwoordig steeds meer het fundament waar additionele ambities aan worden toegevoegd. Natuurlijke onderhoudsmomenten grijpen we aan om gelijktijdig te verduurzamen, risico's

zoals asbest weg te nemen, eigentijdse kleurstellingen aan te brengen of te werken aan een langer thuis voor iedereen. Ook in 2022 hebben we op die manier weer vele onderhouds- en verduurzamingsprojecten gerealiseerd.

Zo zijn bijvoorbeeld in het Simonsblokken-complex (490 woningen) in de wijk Feijenoord tijdens het vervangen van de keukens, badkamers en toiletten ook de asbest vensterbanken en achterwand in het toilet gesaneerd. Op de Gouvernestraat en Diergaardesingel in het Oude Westen realiseerden we een integrale gevelaanpak. Daar plaatsten we nieuwe kozijnen met isolatieglas en werden gelijk de trappenhuisen verbeterd. Ook onderging het gebouw een kleurwijziging, met een knipoog naar de kleurstellingen die in de tachtiger jaren bij nieuwbouw werden gehanteerd.

Waar we sinds corona tijdens onze onderhouds- en renovatiewerkzaamheden wel mee te maken kregen, is dat mensen meer vanuit huis werken en hun thuis een kantoor is. Daardoor werd de impact van de onderhoudsprojecten op onze klant groter. Onze klanten gaven dat ook terug in de enquêtes; de overlast van een



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden



Uit duurzaamheids- en kostenoogpunt zijn we in 2022 gestart met het hergebruik van bouwmaterialen die – opgeknapt – een tweede toepassing verdienen, zoals wastafels die na aanpak niet van nieuw zijn te onderscheiden.

steiger, hoogwerker of ronkend aggregaat leiden tot (meer) irritaties. De projectleiders hebben dit veelvuldig besproken met de aannemers. Gelukkig was er ook veel begrip van klanten. Zij beseffen dat overlast erbij hoort. Naast het logistiek efficiënt en effectief inrichten van het bouwproces zien we ook de toekomstige elektrificering van de bouwplaats met veel interesse tegemoet.

Betrekken bewoners bij onderhoud

In 2022 zijn we verdergegaan met het eerder betrekken van bewoners bij onderhoudsprojecten. Onze plannen worden daarmee scherper en sluiten beter aan bij de wensen en behoeften van de bewoners. Tegelijkertijd ontstaat bij hen meer draagvlak over het gekozen programma en de daarbij horende overlast.

Funderingsherstel

Woonstad Rotterdam heeft in totaal meer dan 20.000 woningen die zijn gebouwd op houten palen. Door de lage grondwaterstand zijn deze geheel of gedeeltelijk droog komen staan. Funderingen zijn daardoor aangetast. In sommige situaties leidt dit tot problemen en moet de fundering hersteld worden.

Al enige jaren werkt Woonstad Rotterdam gestructureerd en geprioriteerd aan het funderingsherstel van haar woningen. Door ketensamenwerking met twee gespecialiseerde partners zijn afgelopen jaar bij 763 woningen/beuken de funderingen hersteld. Hierbij houden we zoveel mogelijk rekening met de persoonlijke situatie van onze klanten en bieden we passende oplossingen door bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting aan te bieden als de klant daarom vraagt, extra onderhoud direct mee te nemen en de planning zo kort mogelijk te houden.

Niet-planmatig onderhoud

Het bieden van kwaliteit en continuïteit met een hoge klanttevredenheid is in 2022 een grote uitdaging. Het personeelstekort in de bouw- en installatiesector neemt toe wegens een oplopend tekort aan vakmensen en ruim werkaanbod. De waarde van onze langjarige samenwerking met geselecteerde en gespecialiseerde bedrijven voor het dagelijks- en mutatieonderhoud (NPO) is evident om gestelde doelen te bereiken. Dit zijn strategische partners voor de dienstverlening in het dagelijks onderhoud.

Bij reparatieverzoeken is een extra inspanning verricht om de stormschade van februari 2022 te herstellen. Na het treffen van noodvoorzieningen was het een uitdaging om samen met andere contractpartners tot volledig herstel van de woningen te komen. Door onvoldoende capaciteit bij de aannemers van de verzekering is dit werk uiteindelijk succesvol belegd bij de vaste NPO-ketenpartners.

In de Bouwplaats, een projectgroep van NPO en Klantcontacten (KC), is enthousiast gewerkt aan een verdere optimalisering van het reparatieproces. In deze samenwerking is de kracht van de werkvloer gekoppeld aan de wens van de klant. Er is gezocht naar praktische oplossingen, zoals beeldbellen met de melder, om een goed beeld te krijgen van een gebrek dat lastig te beschrijven is. Maar ook de klantverwachting beter managen, door vooraf kenbaar te maken of herstel in één of meerdere bezoeken kan worden opgelost. Dat vraagt om meer technische training van de KC-medewerkers. Verder zijn diverse onderwerpen aan bod gekomen, zoals een snelle reactie op aanvraag van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en het uitvoeren van werkzaamheden op eigen verzoek van de klant.

Uit duurzaamheids- en kostenoogpunt zijn we in 2022 gestart met het hergebruik van bouwmaterialen die – opgeknapt – een tweede toepassing verdienen, zoals wastafels die na aanpak niet van nieuw zijn te onderscheiden.

Tabel 19 - Niet-planmatig onderhoud (x € 1.000)

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| reparatieverzoeken | 19.313 | 19.542 | 18.936 |
| mutatieonderhoud | 23.894 | 24.817 | 22.448 |
| totaal | 43.207 | 44.359 | 41.284 |

Mutatieonderhoud

De vastgestelde kwaliteitseisen (Basiskwaliteit bij mutatieonderhoud sociale woningbouw) bewijzen hun waarde. Via de digitale webtool zijn de voorschriften en eisen van dit kwaliteitsprogramma te raadplegen door alle medewerkers en aannemers die actief zijn in het mutatieproces. Intern is een kwaliteitsteam actief dat per kwartaal opgedane ervaringen bespreekt en de eisen aanpast. Zo is de aanpak van ‘nicotine-woningen’ aanmerkelijk geïntensiveerd, worden beschadigde binnendeuren eerder vervangen en zijn de eisen aan loszittend behang uitgebreid.

Klanttevredenheid Aedes Benchmark

De klantbeleving bij reparatieverzoeken wordt continu gemeten en iedere reactie wordt gewaardeerd. De huurderstevredenheid bij reparatieverzoeken nam iets af tot onder de drempel van A, en ging naar B.

De waardering van nieuwe huurders voor het geleverde product (de woning) is gaande het jaar toegenomen van een 7,2 naar een 7,7.



7,7

de waardering van nieuwe huurders voor het geleverde product (de woning)

763



woningen/beuken waarbij het afgelopen jaar de funderingen zijn hersteld

5

Duurzaamheid.

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het brede vlak van duurzaamheid. We vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om in duurzaamheid een voortrekkersrol te nemen, want we zijn er zowel voor onze huurders van nu, als voor de huurders van de toekomst. De energietransitie is inmiddels flink op stoom gekomen, op weg naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. In 2022 zijn opnieuw mooie resultaten bereikt, maar er waren ook tegenslagen. Door de nieuwe warmtewet trappen energiemaatschappijen op de rem bij de aanleg van warmtenetten, de energielasten stegen aanzienlijk door de gascrisis en de sterk gestegen bouwkosten veroorzaakten stagnatie bij verschillende duurzame projecten.

Hoge energielasten en energiebesparing

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen in 2022 verdrievoudigd ten opzichte van 2021. Dit is voor velen en ook zeker voor huurders van Woonstad Rotterdam een zeer zorgelijke ontwikkeling. Hoewel wij ieder jaar meer dan 1.000 woningen verduurzamen – hetzij door ze aardgasvrij te maken, de energievraag te verlagen en/of te voorzien van zonnepanelen – hebben wij geen invloed op deze sterk gestegen energieprijzen. In 2022 hebben we dan ook extra aandacht besteed aan informatieverstrekking over de hoge energieprijzen. Dit deden we onder andere door bewoners te wijzen op de middelen die vanuit rijksoverheid en gemeente beschikbaar zijn. En door te laten zien op welke manieren bewoners zelf hun energieverbruik kunnen verlagen. Ook is Woonstad Rotterdam met de Even Buurten Bus de buurten in gegaan. Collega's gingen daar met bewoners in gesprek over de behoefte op het gebied van isolatie-maatregelen.

Eind december tekenden we samen met zes andere Rotterdamse corporaties en gemeente Rotterdam een convenant vanuit de Rijksuitkering Energiearmoede. Met die regeling kunnen de

corporaties in Rotterdam voor zo'n 5.000 woningen extra duurzaamheidsmaatregelen realiseren. Maatregelen moeten direct een bijdrage leveren aan het verlagen van de energierekening van Rotterdamse huurders. Woonstad Rotterdam wil de bijdrage benutten voor het plaatsen van extra zonnepanelen. We starten daarmee in 2023 en zijn eind 2024 klaar.

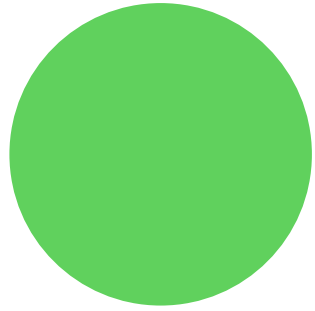
Energietransitie

Sinds 2015 koppelen wij honderden woningen per jaar los van het aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Dat tempo willen we op zijn minst aanhouden, en liefst flink opschroeven. Eind 2022 was ruim 20% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Daarnaast heeft de voorraad gemiddeld een energielabel B. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂-neutraal zijn. Tot nu toe maken we vooral woongebouwen aardgasvrij waar we een renovatieopgave hebben, en die we relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen aansluiten. Aardgasvrij bouwen is sinds 2018 bij nieuwbouw verplicht, en ook bij renovatie onderzoeken we tegenwoordig standaard of dit efficiënt en tegen goede voorwaarden kan. Inmiddels staan we voor de uitdaging om ook in gebiedsaanpakken woningen zonder renovatieopgave aardgasvrij aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. We zijn als partner betrokken in gebiedsaanpakken aardgasvrij (Pendrecht en Prinsenland - Het Lage Land), en zijn met gemeente en warmteleveranciers in gesprek over de volgende wijken uit de Transitievisie Warmte.

Steeds minder rode energielabels

Steeds minder woningen hebben een rood energie-label (E, F of G). We vergroten de energiezuinigheid van onze woningen door ze grondig te isoleren en waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. In 2022 is het aandeel rode energie labels gedaald naar 5,2% dit was in 2021 6,8%.

Woonstad Rotterdam heeft nu nog ruim 2.400 zelfstandige woningen met een EFG label in bezit. Deze willen we versneld uitfaseren.



Daarvoor hebben we een strategie opgesteld om dit uiterlijk in 2028 te realiseren. Dit is onderdeel van de nationale prestatieafspraken bij de afschaffing van de verhuurderheffing.

Van het aardgas af

Eind 2022 hebben we ruim 850 woningen met aardgas aansluiting minder in portefeuille dan eind 2021. Dat doen we door onze renovatieprojecten zoveel mogelijk aardgasvrij op te leveren, en door na sloop aardgasvrij terug te bouwen. In Rotterdam kiezen we in de meeste gevallen voor een aansluiting op het warmtenet, maar waar nodig zetten we ook in op alternatieven, zoals individuele of collectieve warmtepompen.

Aardgasloosgereked

Behalve aardgasloos maken wij ook woningen aardgasloosgereked. Het is in sommige gevallen niet haalbaar om woningen direct aardgasloos te maken, meestal omdat er (nog) geen warmtenet in de buurt ligt, of omdat de alternatieven relatief duur zijn en/of een veel hogere isolatiegraad vragen. Aardgasloos opleveren vraagt dan vaak zeer hoge investeringen in bijvoorbeeld all-electric oplossingen. In 2022 waren circa 200 (renovatie-)bouwstarts aardgasloosgereked. Daarbij bereiden wij een woning bij renovatie of transformatie voor op een toekomstige aansluiting op aardgasloos verwarmen door de juiste isolatiemaatregelen te nemen (voorbereid op een midden-temperatuur regime), elektrisch koken te installeren en waar mogelijk zonnepanelen te plaatsen.



Elektrisch koken

We voeren elektrisch koken in bij nieuwbouw-, renovatie- en transformatieprojecten, en bij niet-planmatig onderhoud, voornamelijk mutatieonderhoud. In 2022 hebben wij 404 keukens met elektrisch koken opgeleverd in bouwprojecten en 1.067 via niet-planmatig onderhoud.

Voordeel voor onze bewoners

Door het aardgasvrij maken van onze woningen neemt het wooncomfort in de aangepakte woningen flink toe door een verhoogde isolatiewaarde. Ook leidt dit tot een lager energiegebruik, wat zou moeten leiden tot lagere energielasten. Echter, de huidige hoge energieprijzen nemen deze voordelen deels weg en de huidige prijzen hebben grote impact op onze huurders. Dit vinden wij zorgelijk. We hebben bij het uitfaseren van aardgas oog voor de betaalbaarheid en energielasten van bewoners waarbij we uitgaan van het Niet Meer Dan Anders principe – de kosten bij normaal gebruik mogen niet meer zijn, dan wanneer de huurder nog gebruik zou maken van aardgas.

Gebiedsgericht werken

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

Pendrecht: zonder gas vooruit

Pendrecht is een van de vijf pilotgebieden in Rotterdam die van het aardgas af gaan, en heeft daarmee een voorbeeldrol in de energietransitie. In totaal hebben we daar recent 600 woningen gerenoveerd en aangesloten op het warmtenet.

Voor de resterende 300 woningen met een aardgas-aansluiting in Pendrecht Zuid zijn we een onderzoek gestart, met de ambitie om ook deze binnen enkele jaren aardgasvrij te maken.

Complicaties bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij

De warmtetransitie in Rotterdam verloopt niet vlekkeloos. Bij op te starten gebiedsaanpakken in Rotterdam Zuid hebben we lange tijd te maken gehad met de onzekerheid rondom het Warmtebedrijf Rotterdam. Grote investeringsbeslissingen in de gebiedsaanpakken Pendrecht en Feijenoord zijn als gevolg daarvan uitgesteld. Toen er in het najaar van 2022 eindelijk een oplossing gevonden was, en warmtebedrijf Vattenfall het WBR kon overnemen, diende zich al snel een nieuwe complicatie aan: de nieuwe Wet Collectieve Warmtevoorziening en specifiek de aankondiging van minister Jetten dat

Grafiek 1 - Ontwikkeling energielabels



warmtenetten in de toekomst grotendeels in publieke handen dienen te zijn. De onzekerheid rondom deze nieuwe wet en de bijbehorende overgangsregelingen zorgen voor extra vertraging. De warmtebedrijven hebben aangekondigd eerst te willen onderzoeken wat de wet voor hen betekent voor het kunnen doen van grote investeringen.

Transitievisie Warmte

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

Woonstad Rotterdam heeft aan deze Transitievisie Warmte een bijdrage geleverd in de verkenning en ranking van de wijken. Voor ons zijn Kop van Feijenoord, Kop van Oud Charlois, Overschie, Ommoord en het Oude Noorden de wijken waar mogelijk voor 2025 een nieuwe gebiedsaanpak aardgasvrij gestart wordt. Betaalbaarheid voor onze huurders (en voor ons) staat daarbij centraal.

Woonstad Rotterdam Energie Challenge

Eind 2019 maakten we de vijf winnaars van de Woonstad Rotterdam Energie Challenge bekend. Twee hybride projecten werden al in 2020 en 2021 gerealiseerd en zitten in monitoringsfase. In 2023 worden deze geëvalueerd.

In 2022 werd ook het 100% aardgasvrije project van HR Solar Projects aan de Schietbaanstraat gerealiseerd. Een energiecentrale op het dak voorziet de acht huishoudens van lokaal, op het dak opgewekte warmte en elektra. Dit project zal voorjaar 2024 worden geëvalueerd.

De andere twee winnende concepten vielen in 2020 en 2022 af. De technieken hebben nog steeds veel potentieel, maar bleken in de geselecteerde complexen en in de huidige markt niet uitvoerbaar binnen de randvoorwaarden.



Duurzame opwek (zonnepanelen)

Ook in 2022 hebben wij zonnepanelen geplaatst op complexen en gewerkt aan het bereikbaar maken van duurzame elektriciteit voor onze huurders. Eind 2022 lagen er op 3.458 zelfstandige en 486 onzelfstandige woningen PV-panelen.

Daarnaast is er een start gemaakt met een pilot voor een energiecoöperatie, waarin wij onderzoeken of het interessant is daken beschikbaar te stellen aan een coöperatie, die het dak vol legt met PV-panelen. Bewoners die lid zijn van de coöperatie kunnen de opgewekte energie tegen korting afnemen. Bij een succesvolle uitkomst van de pilot denken wij nog meer bewoners van duurzaam opgewekte energie te kunnen voorzien.

AEDES Benchmark

Jaarlijks publiceert Aedes de benchmarkresultaten voor o.a. duurzaamheid. Ook in 2022 scoren we op alle drie onderliggende duurzaamheid KPI's een A, wat leidt tot behoud van de (triple) A status. Hiermee wordt wederom bevestigd dat Woonstad Rotterdam in Nederland binnen de groep XL-corporaties (meer dan 25.001 VHE's) een koploper is in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.



Circulair

Met het programma Circulariteit willen we hergebruik van materialen gefaseerd integreren in onze bouwcyclus. Daarbij stimuleren we hergebruik en herbesteding van sloopafval en bouwmaterialen, en het minimaliseren van verspilling. Samen met onze ketenpartners willen we kringlopen realiseren in de cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie, onderhoud en sloop.

Woonstad Rotterdam wil inzetten op meer hergebruik van materialen. Dat betekent meer hergebruikte materialen gebruiken in de bouw en het onderhoud van woningen, maar ook zorgen dat als Woonstad Rotterdam een gebouw sloopt de materialen uit dat gebouw een tweede leven krijgen. Daarom is in 2022 de consignatieovereenkomst met Van Liempd uitgebreid naar een raamovereenkomst. De geogoste materialen worden aangeboden op gebruiktebouwmaterialen.com

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, met nu al voelbare effecten als hittestress, overtollig regenwater, bodemdaling en grondwaterproblemen. Voorheen was onze aandacht vooral gericht op het oplossen van klimaatgerelateerde problemen, maar met het programma Klimaatadaptatie stellen we preventie voorop. Dit doen we met ingrepen die bijdragen aan een klimaatrobuuste leefomgeving. We krijgen steeds meer inzicht in de klimaatrisico's rondom ons bezit, bijvoorbeeld voor hitte in woningen en regenwateroverlast op complexniveau. We zoeken nu nog naar goede oplossingen om deze risico's te beperken en het woongenot van onze bewoners te vergroten, nu en in de toekomst.

Dit jaar is de samenwerking met het ingenieursbureau van de gemeente verstevigd en zijn er meer buurtspoorthen opgeleverd die op buurtniveau de klimaatrisico's aangeven. Ook heeft de samenwerking met het Rotterdams Weerwoord van de gemeente Rotterdam een aantal kaarten opgeleverd die informatie geven over klimaatrisico's op schaal van de hele stad.

We oriënteren ons nu meer op oplossingen voor waterberging en groen op straatniveau.

Verder hebben we meer inzicht gekregen in welke oplossingen werken. Zo zijn groene daken vooral goed om water op te vangen en minder effectief tegen hitte in een woning. Ook blijken de onderhoudskosten van een groen dak significant hoger. Daarom oriënteren we ons nu meer op oplossingen voor waterberging en groen op straatniveau.



6

Leefbaarheid.

Samenwerken aan leefbare wijken

Woonstad Rotterdam ziet de buurt als haar werkgebied. In onze visie is de aanpak van grootstedelijke problematiek en maatschappelijke uitdagingen enkel op wijk- of gebiedsniveau mogelijk. Vernieuwing van woningen enerzijds en de integrale aanpak van sociaal-maatschappelijke vraagstukken anderzijds hebben een positieve invloed op de leefbaarheid in een wijk. In onze ondernemingsstrategie 2022-2024 staat de buurt centraal. We gaan nieuwe samenwerkingsvormen aan, betrekken bewoners nog meer bij beleid en projecten, en ondersteunen sociale initiatieven. Door meer te sturen op buurtniveau versterken we bewoners en kwetsbare wijken, maar ook de samenwerking met lokale partners om samen het leven in de buurt te kunnen verbeteren.

Woonstad Rotterdam in de buurt

In 2022 zijn we gestart met het (her)ontdekken van enkele buurten waar we al een tijdje geen grote projecten hebben lopen. Onder de noemer Buurtscouts zijn zes Woonstad-medewerkers in vijf buurten (Carnisse, Ossensissebuurt, Vlinderbuurt, Oud Crooswijk en Cool-Zuid) van Woonstad Rotterdam gaan luisteren en praten. Dat deden ze op allerlei manieren: met een koffiekar, of een wijkwandeling met andere actieve partners in de wijk of ze gingen op pad met betrokken bewoners, kunstenaars of stadsmariniers. In vier wijken is input opgehaald voor kleine leefbaarheidsprojecten die we in 2023 gaan uitvoeren. In Carnisse zijn de samenwerkingen met alle actieve partijen meer aangehaald en haken we aan op andere lopende projecten. Dit experiment heeft geleid tot adviezen in 2023 over op welke wijze Woonstad Rotterdam meer in de buurt aanwezig kan zijn en kan luisteren.

Even Buurten Bus

Na de coronajaren is Woonstad Rotterdam weer vaker fysiek aanwezig in de wijk voor een praatje. De inzet van de Even Buurten Bus in het derde kwartaal van 2022 is hier een goed voorbeeld van. Met deze

bus zoeken we bewoners in de buurt op om te luisteren. Dit is een fysieke bus met koffie, thee, tafels en stoelen, die we inzetten om ons te verplaatsen en zichtbaar te zijn in de wijk. Dat kan rondom een project, gewoon om wat bewoners te spreken, of rondom een thema als energie armoede. Eind 2022 is de bus meermaals ingezet in de buurten/straten waar onze woningen met het slechtste energielabel staan. Woningen die vaak al geplande werkzaamheden hebben, maar waar we nu ook snel aan de slag willen. Met de 'Even buurten over warmte' actie, zijn medewerkers al langs circa 500 adressen geweest met energiebesparende middelen als tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie. Ook hebben we met deze actie onze bewoners geattendeerd op alle mogelijke toeslagen en tegemoetkomingen die aan te vragen zijn en brachten we informatie over energie besparen.

Maatschappelijk ondernemen in de buurt

In onze strategie hebben we vastgesteld dat we maatschappelijke initiatieven toejuichen, welkom heten en willen ondersteunen. Ook rondom maatschappelijk/sociaal ondernemen zijn we actiever gaan promoten dat wij als Woonstad Rotterdam kunnen helpen middels onze bedrijfsruimtes. We kunnen namelijk korting geven op de marktprijs wanneer de ondernemer of zorgpartij iets bijdraagt voor onze bewoners in de buurt.

In 2022 zijn er drie mooie nieuwe initiatieven bijgekomen. In het Oude Westen zijn De Krachtvrouwen gehuisvest, een laagdrempelige organisatie die hulp biedt aan (kwetsbare) vrouwen in de wijk. In Prinsenland huurt de Lelie Zorggroep een ruimte voor ontmoeting en het verlenen van zorg voor onze bewoners in de Prinsessenflats (thuisplusflat). De SportKantine, een culturele broedplaats gericht op werken, leren en ontmoeten, huurt een ruimte in Feijenoord. Zij leveren een bijdrage aan verbinding en ontplooiing van buurtbewoners in de wijk. Daarnaast krijgen elf initiatieven al langer huurkorting.

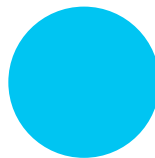




Bewonersinitiatieven

In 2022 hebben we onverminderd ingezet op het aanjagen en faciliteren van bewonersinitiatieven. Eind 2021 maakten we het al makkelijker om via onze website initiatieven in te dienen. Begin 2022 is een campagne gestart om onze mogelijkheden actiever onder de aandacht te brengen bij bewoners en ondernemers. Onze posters en flyers hebben we in heel Rotterdam opgehangen en dan voornamelijk in sociale knooppunten in de wijk zoals; huizen van de wijk, supermarkten etc. Verder zijn we vanaf maart aangesloten bij de bewonersbijeenkomsten van Opzoomer mee die in elke wijk georganiseerd worden. Zo zijn we tot aan de zomervakantie 2022 bij ongeveer veertien bijeenkomsten van Opzoomer mee aangesloten en hebben wij een inspirerend verhaal aan de bewoners kunnen laten horen over de mogelijkheid bij ons een aanvraag te doen om de leefbaarheid te bevorderen in de wijk.

Daarnaast zijn we bij alle reguliere wijkbijeenkomsten en wijkfeesten geweest om onze boodschap uit te dragen. Wijkpartners hebben onze mogelijkheid tot het indienen bewonersinitiatief ook actief uitgedragen en zijn erg enthousiast. Dit alles zorgde ervoor dat we 111 initiatieven binnenkregen. Om deze initiatieven beter te kunnen beoordelen hebben we begin 2022 ons afwegingskader vernieuwd zodat we veel vaker ja kunnen zeggen of meer begeleiding kunnen geven zodat het initiatief wel ondersteund kan worden. In 2022 zijn bijna alle toegekende initiatieven uitgevoerd, enkele initiatieven hebben meer voeten in aarde en wachten nog op uitvoering.



Voor bewonersinitiatieven die ingewikkelder zijn om uit te voeren, hebben we in 2022 een Hit & Run team opgezet. Zij ondersteunen bijvoorbeeld wanneer het om energiebesparende maatregelen in VvE's gaat, door uit te zoeken hoe we tegemoet kunnen komen aan de vraag. In 2023 hopen we op deze wijze nog meer verschillende initiatieven te begeleiden of uit te kunnen voeren.

Voortgang Stedelijk Sociaal Statuut

In september 2021 zijn we met de gemeente en de andere Rotterdamse corporaties begonnen met het opstellen van een Stedelijk Sociaal Statuut, waarin de positie van bewoners bij sloop- en renovatieplannen wordt vastgelegd. Het statuut regelt straks de rechten en plichten van gemeente, corporaties en bewoners. Ook de wijze van communicatie – duidelijker en eerder – en de inspraak van bewoners staat dan vast. In maart 2022 hebben we gezamenlijk de uitgangspunten overeenkomst getekend, aan de hand van deze basis gaan we verder in gesprek. Na de gemeenteraadsverkiezingen lagen de gesprekken even stil, maar deze worden in 2023 hervat. Ondertussen zitten we echter niet stil en zijn we al gestart met onderzoeken en inregelen hoe we dit beter kunnen doen, met o.a. inspraakmakers en enkele pilot projecten.

Inspraakmakers

Afgelopen jaar ontwikkelde Woonstad Rotterdam een spel om als organisatie na te denken over hoe we onze bewoners beter vroegtijdig kunnen betrekken in projecten en hoe we onze processen daarvoor moeten aanpassen. Dit spel is door veel collega's gespeeld en ook de raad van commissarissen, de klantenraad en SHS hebben de mogelijkheid gehad dit spel te spelen. We hebben spelregels bedacht voor het vroegtijdig betrekken van bewoners bij projecten. Deze spelregels hebben we begin 2023 getoetst in een gesprek met de klantenraad en met een onderzoek onder bewoners. We streven ernaar om eind 2023 volgens onze nieuwe regels te kunnen werken. Ondertussen zijn we alvast aan het proefdraaien, zoals bijvoorbeeld in onderstaande projecten.





Bewoners betrekken bij projecten

Binnen de herhuisvesting van het project Violier/ Rozemarijn in de wijk Bloemhof brachten we met de zorg-, welzijnsorganisaties, wijknetwerker en andere sleutelfiguren het sociale netwerk van de bewoners in kaart. Dit is in het kader van de pilot Perspectief bij Herhuisvesting. Het is een intensief traject met als resultaat begeleiding op maat, waarbij rondom de verhuizing van bewoners rekening gehouden wordt met de aansluiting op hun sociale netwerk en vangnet.

In de Tarwebuurt zijn we samen met bewoners gestart om een plan voor de toekomst van de woningen te maken. Door de wijk in te trekken, het voeren van persoonlijke gesprekken met bewoners en een digitale participatietool halen we zoveel mogelijk het bewonersperspectief en de bewonerswensen op. Inmiddels is onder begeleiding van een externe procesbegeleider een bewonerscommissie ontstaan, waarmee we toewerken richting een gedragen toekomstplan voor de woningen en onze bewoners.



Woonoverlast en woonfraude

Woonfraude

Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, bedrijfsmatig gebruik van de woning (zoals hennepsteelt) en illegale bewoning. Het accent van de aanpak van Woonstad Rotterdam ligt op het voorkomen van woonfraude. Voor dit thema werken we veel samen de gemeente. Zo voorkomen we met afspraken over screening van nieuwe huurders op kwetsbare plekken in de stad dat er bij de start al sprake is van woonfraude. Naast het voorkomen van woonfraude reageren wij actief en adequaat op meldingen en signalen van woonfraude. We zijn gestart met een complexmatige aanpak van woonfraude. In 2022 zijn we 169 woonfraudeprocedures gestart, in tien gevallen heeft dat tot een ontruiming via de rechter geleid.

Woonoverlast

Woonoverlast varieert van lichte tot extreme burenruzie en geluidsoverlast tot vandalisme en vervuiling. We zien een tendens dat steeds vaker kwetsbare mensen woonoverlast veroorzaken. Dat geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met problemen in de huiselijke sfeer of persoonlijke situatie. In 2022 zijn we 325 overlastzaken gestart. We starten een overlastzaak als er sprake is van structurele en langdurige overlast. Het kan hierbij onder andere gaan om geluidsoverlast, stankoverlast, agressie en/of bedreiging of achterstallig tuinonderhoud. In zeven gevallen heeft dat tot een ontruiming via de rechter geleid.

In het wijkbeheer komt het accent steeds meer te liggen op vroegtijdige signalering en het maken van afspraken met zorg- en hulpverleners, overlastcoördinatoren van de gemeente en politie om in een eerder stadium adequaat te reageren. Dankzij samenwerking, vroegtijdige signalering en interventies van onze medewerkers voorkomen we dat de overlast escaleert. Ook sturen we met wijkbeheer op schone, hele en veilige gebouwen. Zo deden we in 2022 287 stickeracties om overlast/vervuiling in de algemene ruimten van onze wooncomplexen aan te pakken.

Kwetsbare bewoners

In 2022 is op de Laan van Oud Kralingen de Limani als woonzorglocatie voor Humanitas opgeleverd. Het pand is ooit ontwikkeld als schoolgebouw met de mogelijkheid om het te transformeren naar woningen. Op deze locatie worden nu zestien kwetsbare bewoners met psychosociale problemen gehuisvest. Het zijn mensen die gemiddeld 60 jaar oud zijn en gewend zijn in een beschermde woonvoorziening te wonen. Doel is dat in de dagbesteding op deze locatie ook andere senioren van buiten de voorziening terecht kunnen. In Overschie worden 320 verouderde woningen van Welschen 2 omgebouwd tot 305 moderne, energiezuinige en gasloze sociale huurwoningen, geschikt voor verschillende typen huishouden. Vier van de in totaal acht portiekflats zijn opgeleverd. Het project won de tweede plaats in de publieksprijs van de Rotterdam Architectuurprijs 2022. In de eerste twee fases zijn 32 woningen opgeleverd voor bewoners die individuele begeleiding nodig hebben, twintig woningen intramuraal en twaalf woningen extramuraal. We werken daarvoor samen met zorginstelling Pameijer. Zij bieden een intensief traject om kwetsbare huurders met meervoudige problematiek te helpen. In de overige woningen komen deels nieuwe huurders en een deel van de bewoners is teruggekeerd.

Senioren en Langer Thuis

In 2022 is de ontmoetingsruimte van de Prinsessenflats geopend. De Prinsessenflats zijn enkele van de eerste thuisplusflats in Rotterdam. Dit is een flat waar wonen, welzijn en zorg samenkomen. Het enige wat in de flat ontbrak was een ruimte voor ontmoeting. In de verbouwing van de flats is een ontmoetingsruimte gecreëerd. Woonstad Rotterdam verhuurt de ruimte met maatschappelijke

Het project Welschen won de tweede plaats in de publieksprijs van de Rotterdam Architectuurprijs 2022.

huurkorting aan Lelie Zorggroep. Bewoners geven aan het prettig te vinden dat ze makkelijk om hulp kunnen vragen als dit nodig is. Woonstad Rotterdam heeft nog een thuisplusflat in IJsselmonde in samenwerking met Aafje. De thuisplusflat heeft landelijke aandacht gekregen in onder andere de tv-programma's Een Vandaag en Hollandse Zaken.

Verder hebben we in twee woongebouwen de samenwerking opgezocht met zorg- en welzijnsaanbieders, één in Pendrecht en één in Hillesluis. Zorgaanbieders Laurens en Aafje hebben een subsidie van het rijk ontvangen ter ondersteuning van wijkverpleging en de ketensamenwerking zorg-welzijn-wonen. Woonstad Rotterdam heeft deze subsidieaanvraag mede ondertekend. Doel is om eenzaamheid en de behoefte aan zorg sneller te signaleren. De medewerkers van de zorgorganisatie, welzijnsorganisatie en corporatie kennen elkaar inmiddels, zodat er korte lijntjes zijn.

Tabel 20 - Ontruimingen woningen (aantallen)

| | Woonstad Rotterdam | Stadswonen | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| vanwege woonfraude | 9 | 1 | 10 | 10 | 6 |
| vanwege overlast | 7 | 0 | 7 | 8 | 7 |
| vanwege combi-reden/overig | 5 | 1 | 6 | 8 | 13 |
| vanwege hennep | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| totaal | 21 | 2 | 23 | 27 | 28 |

7

Personeel, organisatie, digitalisering.

Onze missie, visie en doelen zijn ambitieus.

Wij zetten de klant centraal en onze medewerkers zijn de kritische succesfactor om die te realiseren. Dat geeft energie, maar vraagt ook veel. Daarnaast stellen maatschappij, klanten en technologische ontwikkelingen nieuwe, andere eisen en worden vraagstukken steeds complexer. Dit vraagt om een andere manier van organiseren, werken, cultuur en leiderschap. Bedrijfsprocessen staan niet langer centraal. Leidinggevend creëren samen met medewerkers een werkomgeving waar medewerkers met plezier werken en het beste uit zichzelf en hun talenten halen.

Personeel

Personeel

2022 was opnieuw een roerig jaar. Covid-19 lag nog op de loer, in Oekraïne begon een oorlog en de energieprijzen en inflatie stegen fors. De impact daarvan op onze medewerkers is groot. De psychische belasting en werkdruk namen toe en sommige medewerkers kwamen ook financieel onder druk te staan. Wij hebben daarom ondersteuning en hulp aangeboden in de vorm van bedrijfspsychologen, bedrijfsmaatschappelijk werk en coaching.

Krappe arbeidsmarkt

De spanning op de arbeidsmarkt is onverminderd hoog. Dat ervaren we bij Woonstad Rotterdam ook. Het wordt steeds lastiger om geschikte medewerkers te werven en daarnaast worden medewerkers eerder verleid om te vertrekken. Met een medewerkersbelofte en een onderscheidende arbeidsmarktstrategie hebben we ons in 2022 gepositioneerd als aantrekkelijke werkgever. Met ons introductieprogramma voelen nieuwe medewerkers zich echt welkom. Ook we zetten in op talentontwikkeling om medewerkers te behouden en wordt de organisatie wendbaarder door de invoering van een generiek functiehuis.

Vitaliteit

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers vitaal en gezond blijven. Medewerkers hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid, maar leidinggevenden en de afdeling Personeel & Organisatie werken actief mee. Het verzuimpercentage over 2022 is 6,16%, flink hoger dan in 2021 (4,79%). Dit sluit aan bij de landelijke trend en komt deels door langdurig verzuim en Covid-19-besmettingen.

Organisatieontwikkeling

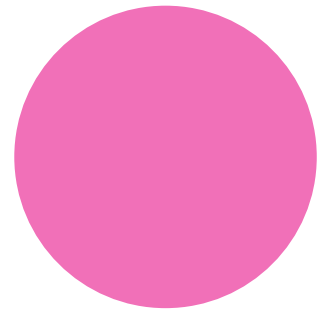
Diversiteit en inclusie

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk een diverse en inclusieve organisatie te zijn, waarin alle medewerkers welkom zijn, ongeacht afkomst, geslacht, religie of geaardheid. Wij zijn ervan overtuigd dat meer diversiteit leidt tot meer creativiteit. Daarom is in 2022 een adviseur Diversiteit en Inclusie aangehouden die samen met een werkgroep dit onderwerp op de kaart heeft gezet. Zo is er onder andere een roadmap Sociale Veiligheid en Inclusie gemaakt. De regeling Ongewenst Gedrag is opgesteld, er is een week van Diversiteit en Inclusie georganiseerd, er wordt gewerkt aan de herziening van het Charter Diversiteit en er is een biastraining georganiseerd. Uiteraard wordt dit onderwerp met regelmaat besproken en gemonitord aan de bestuursafdeling.

Daarnaast bieden we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om werkervaring op te doen door het realiseren van participatiebanen. Ook in 2022 hebben we in die vorm nieuwe collega's kunnen verwelkomen.

Veranderopgave

2022 was het eerste jaar van onze nieuwe ondernemingsstrategie. Om de ambitieuze strategische doelen echt goed van de grond te krijgen is het nodig om te kijken hoe we werken, binnen welke cultuur en of we logisch georganiseerd zijn rondom de klant. Dat is waar onze veranderopgave om draait. Sinds 1 mei



Tabel 21 – Ziekteverzuim

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| kort | 0,86% | 0,56% | 0,49% |
| middellang | 1,30% | 1,16% | 1,24% |
| lang | 3,3% | 2,57% | 3,16% |
| extra Lang | 0,70% | 0,50% | 0,28% |
| totaal | 6,16% | 4,79% | 5,17% |

Tabel 22 – Organisatie

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|---------|
| aantal medewerkers op 31 december | 548 | 559 | 555 |
| verdeling personeel: mannen-vrouwen | 47%-53% | 48%-52% | 48%-52% |
| verdeling dienstverband: Fulltime-parttime | 74%-26% | 72%-28% | 72%-28% |
| verdeling dienstverband vast-tijdelijk | 90%-10% | 90%-10% | 90%-10% |
| verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar | 1% | 1% | 1% |
| verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar | 19% | 19% | 18% |
| verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar | 28% | 28% | 29% |
| verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar | 27% | 26% | 28% |
| verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar | 23% | 26% | 24% |
| verdeling naar leeftijd: 65+ jaar | 2% | - | - |

2022 werkt een veranderteam aan deze opgave. Op 1 januari 2023 zijn we overgegaan naar een nieuwe structuur en hebben we ons gecommitteerd aan een nieuwe werkwijze.

Digitalisering

Digitale Verbinding

In 2022 zijn veel inspanningen verricht om door middel van ketenstandaarden directe verbindingen aan te leggen met onze ketenpartners. Begin 2023 is de eerste koppeling tot stand gebracht. Hierdoor ontvangt de eerste aannemer alle reparatieverzoeken

volledig geautomatiseerd. Zo komen reparatieverzoeken sneller, zonder fouten en inclusief foto's bij de aannemer terecht. In 2023 breiden we het aantal aangesloten aannemers en de functionaliteit van de koppeling uit, om onze dienstverlening richting de klant verder te optimaliseren.

Digitale Medewerker

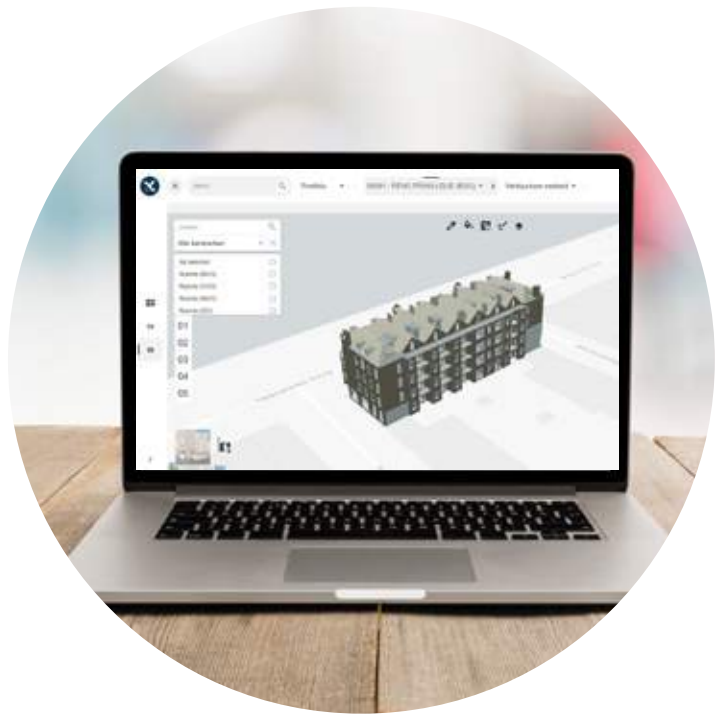
Om de behoeften van klanten en medewerkers beter te kunnen beantwoorden, werkten we een strategie uit om de wendbaarheid van ons applicatieland-schap te vergroten. Een landschap van applicaties dat medewerkers beter ondersteunt in de veranderende behoefte en wat ons in staat stelt om klanten te



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

voorzien van de dienstverlening en informatie die ze wensen en nodig hebben. Deze strategie brengen we de komende jaren in de praktijk.

Alle medewerkers nemen deel aan een langdurig traject voor meer bewustwording op gebied van online veiligheid. In 2022 zijn we aan de slag gegaan met ARDA. Met ARDA kunnen medewerkers zich ontwikkelen tot medewerkers die weten wat ze zelf kunnen doen om cybercriminelen buiten de deur te houden. Dit doen ze onder andere met behulp van interactieve video's. Hiermee proberen we een cultuur te creëren waarin cybersecurity bespreekbaar is, en veilig onlinegedrag de norm is. 32% van de medewerkers heeft meer dan 80% van de modules afgerond in 2022.



Digitaal Vastgoed

Een belangrijk digitaliseringsproject is het Vastgoed Informatie Programma (VIP), een platform waarin een digitale kopie (2D plattegronden en 3D model) van bijna al onze gebouwen staat. Hierin brengen we alle gegevens, data en informatie over ons vastgoed samen. Die gebruiken we vervolgens voor het monitoren en onderhouden van onze panden en woningen. Daarbij voldoen we ook aan de verplichting om ons vastgoed te waarderen conform de NEN2580 methodiek, voor het bepalen van de oppervlaktes van de woningen. Ook hebben we nu een koppeling met de gemeentelijke BAG gegevens (Basis Administratie Gemeenten) en kunnen we over en weer gegevens verifiëren.

Datagedreven organisatie

Data-experts bundelen kennis en krachten in het Data Driven Team. Zij ondersteunen de afdelingen met dashboards en helpen data te verbeteren, te registreren en efficiënter in te zetten. In 2022 hebben we het data-fundament verder uitgebreid door informatie uit onze systemen breed binnen de organisatie toegankelijk te maken. Afdelingen werken met real-time informatie, om zo inzichten te genereren, gebaseerd op betrouwbare data. Zo zijn de klanttevredenheidsdata, financiële data, energielabels en de personeelsdata ontsloten: we hebben de data zelf in handen en besparen hiermee veel geld.

Medewerkers onderbouwen hun beslissingen op basis van feiten en halen hun informatie uit dashboards.

Voor de maandrapportages hoeft informatie niet langer handmatig ingeladen te worden. Dit scheelt veel tijd en biedt zo ruimte voor andere controles, daarnaast draagt het bij aan het werkplezier. De inzet van betrouwbare data geeft de afdelingen Inkoop, VGO en Planmatig Onderhoud beter inzicht in de financiële getallen die worden ingegeven bij projecten, zoals realisatie, budget, verplichting en prognose. Medewerkers onderbouwen hun beslissingen op basis van feiten en halen hun informatie uit dashboards. Datadefinities zijn vastgelegd, zodat we met elkaar naar hetzelfde beeld kijken. Met het installeren van een Data Governance Board worden datakwesties in de toekomst beslecht.

Governance.

Raad van Commissarissen

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

Raad van Bestuur

Samenstelling en nevenfuncties

De Stichting Woonstad Rotterdam is een Toegelaten Instelling en wordt collegiaal bestuurd door de Raad van Bestuur, die in 2022 de volgende samenstelling had:

- M. (Miriam) Hoekstra-van der Deen (1972), voorzitter vanaf 1 november 2021
- ir. M. (Mohamed) el Achkar MCM (1973), lid vanaf 1 december 2019

Miriam Hoekstra-van der Deen had in 2022 de volgende nevenfuncties:

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

Mohamed el Achkar had in 2022 de volgende nevenfuncties:

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

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

Deskundigheid

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

Directeuren

Woonstad Rotterdam heeft vijf directeursposities die in 2022 als volgt waren ingevuld:

- Commerciële Activiteiten en Stadswonen Rotterdam, Edwin Leenhouts (tot 1 mei 2022)
- Finance & Control, Marco Heemskerk
- Portefeuillemanagement, Kay Schellen
- Vastgoedontwikkeling en -beheer, Michael de Waal
- Verhuur & Wijkbeheer Jenny Vermeeren

Per 1 mei 2022 heeft de directeur Commerciële Activiteiten en Stadswonen Rotterdam de organisatie verlaten. Hij is niet opgevolgd; na zijn vertrek zijn de afdelingen waarvoor hij verantwoordelijk was tijdelijk ondergebracht bij andere leidinggevenden, in afwachting van de wijziging van de organisatiestructuur per 1 januari 2023.

Maatschappelijke visitatie

Woningcorporaties worden eens per vier jaar onafhankelijk beoordeeld in een zogeheten maatschappelijke visitatie. In 2022 is Woonstad Rotterdam gevisiteerd door een commissie van onderzoeks- en adviesbureau Ecorys. De onderzochte periode was 2018-2021. Het visitatierapport is positief over onze prestaties en bevat nuttige aanbevelingen. Het is openbaar en op onze website gepubliceerd.

De visitatiecommissie keek onder meer naar de lokale opgaven, de prestatieafspraken, het samenspel met gemeente en huurdersorganisaties, de inzet van vermogen, de verwachtingen van belanghebbenden en de kwaliteit van bestuur en verantwoording. De commissie vormde zich een beeld door interne documenten te bestuderen en gesprekken te voeren,

Tabel 23 - Portefeuilleverdeling

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

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

Tabel 24 - PE-punten

| | 2022 | 2021 | 2020 | totaal |
|---|------|------|------|------------|
| M. el Achkar (1-12-2019 in dienst) | 60 | 21 | 32 | 113 |
| M. Hoekstra van der Deen (01-11-2021 in dienst) | 35 | - | - | 35 |

zowel intern (bestuur, Raad van Commissarissen, MT-leden, medewerkers) als extern (Klantenraad, SHS, gemeente en andere relevante belanghebbenden).

De commissie geeft in het visitatierapport een 'heel positief' oordeel over onze maatschappelijke prestaties en onze rol en betekenis in buurten en wijken, en ziet dat wij verder kijken dan alleen 'de stenen': Woonstad Rotterdam staat voor een sociale stad met plek voor iedereen. Ook de meeste belanghebbenden zijn positief over onze prestaties.

De visitatiecommissie beoordeelt ons met de volgende rapportcijfers:

| | |
|------------------------------------|-----|
| Presteren naar opgaven en ambities | 7,8 |
| Presteren volgens belanghebbenden | 7,0 |
| Presteren naar vermogen | 8,0 |
| Governance | 7,8 |

In het visitatierapport worden vier aanbevelingen genoemd voor onze beleidsagenda:

1. Neem als echte Rotterdamse corporatie vaker de rol aan van voortrekker, vanuit een duidelijke visie op wat Woonstad Rotterdam voor de stad kan betekenen. En ga hierover met belanghebbenden in gesprek;
2. onderzoek hoe de organisatie medewerkers kan faciliteren om verantwoordelijkheden lager in de organisatie te benutten. Zodat effectiever invulling kan worden gegeven aan de opgaven in wijken en buurten, en bewoners beter bij initiatieven kunnen worden betrokken;
3. blijf aandacht geven aan de communicatie en de wijze waarop invloed op beleid wordt gegeven aan belanghebbenden. Verschillende belanghebbenden wensen meer betrokkenheid op strategisch niveau;

4. onderzoek de bijdragen van Woonstad Rotterdam aan de leefbaarheid in wijken en buurten en zoek nadrukkelijk samenwerking met maatschappelijke partners. Verschillende belanghebbenden verwachten op dit vlak meer van Woonstad Rotterdam.

RvB en RvC onderschrijven deze aanbevelingen. Aanvullend doen externe belanghebbenden nuttige verbeteringsuggesties in het visitatierapport. De belangrijkste betreft de relatie, communicatie en samenwerking tussen Woonstad Rotterdam en haar maatschappelijke omgeving. Die verbeterde al sterk in de afgelopen jaren en belanghebbenden roepen op dat we deze positieve ontwikkeling doorzetten. Daar werken we hard aan: in onze nieuwe ondernemingsstrategie staan samenwerking en echt en open luisteren naar bewoners en andere belanghebbenden centraal.

We gaan aan de slag met de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de verbeteringsuggesties van belanghebbenden. De volgende visitatie is in 2026.

Overleg Ondernemingsraad (OR)

In 2022 heeft de OR negen keer formeel vergaderd met de voorzitter en/of het lid van de RvB en regelmatig informeel met hen en de manager P&O gesproken.

Belangrijke onderwerpen waren:

- initiatiefvoorstel OR voor gelijktrekken stagevergoeding mbo en hbo
- instemmingsaanvragen regelingen Ongewenst gedrag, Nevenwerkzaamheden, Bijzondere prestatiebeloning, Eenmalige verhoging prestatie-uitkering
- adviesaanvragen Herinrichting afdeling periodiek onderhoud, Wijziging topstructuur, voordrachtslid RvC
- generiek functiehuis
- ziekteverzuim
- agressie
- gevolgen nieuwe cao
- stijgende kosten levensonderhoud voor bewoners en collega's
- (on)gelijke beloning mannen/vrouwen
- ondernemingsstrategie
- verandertraject

De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de OR hebben over het verandertraject frequent overleg met de programmamanager en manager P&O. Twee keer per jaar heeft de OR overleg met de voorzitter en het OR-voordrachtslid van de RvC.

Overleg vakbonden

In 2022 heeft het bestuur met FNV, CNV en De Unie overlegd over het Sociaal Statuut, dat per addendum verlengd is tot en met 31 december 2023.

Overleg Klantenraad

De Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam vertegenwoordigt huurders en overige klanten. De dertien leden van de Klantenraad zijn een afspiegeling van ons klantenbestand. De voltallige Klantenraad vergadert maandelijks; daarnaast worden specifieke onderwerpen in werkgroepen besproken. De samenwerking met Woonstad Rotterdam is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021. In 2022 gaf de Klantenraad drie keer een gevraagd en twee keer een ongevraagd advies.

Na twee jaar online kon de jaarlijkse Klantendag in 2022 weer fysiek plaatsvinden. Wegens grote belangstelling organiseerde de Klantenraad in januari 2023 een extra bijeenkomst.

De Raad van Bestuur heeft viermaal formeel gesproken met de Klantenraad: over de ondernemingsstrategie, de ontwikkelingen vanuit het Rijk, gewaagd doel 1 (betrouwbaar en betrokken) uit de ondernemingsstrategie en de oogst van de Klantendag. De huurderscommissarissen van de RvC overlegden eenmaal met de Klantenraad.

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). In 2022 heeft SHS vier keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er geregeld informeel contact. Ook is in 2022 tweemaal gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC. SHS begon 2022 met vijf bestuursleden en heeft gedurende het jaar afscheid genomen van drie bestuursleden. SHS hoopt in 2023 haar bestuur weer met nieuwe leden te kunnen aanvullen.

Overleg gemeente, prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam overlegt op verschillende niveaus met de gemeente, zoals overleggen over nieuwbouw, betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van kwetsbare groepen. Er is ook tenminste eenmaal per kwartaal overleg op bestuurlijk niveau met de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen.

In 2022 zijn de Prestatieafspraken 2021 gemonitord. De resultaten zijn in juni 2022 gedeeld met de huurders en de gemeente.

Vanaf 1 januari 2022 is de verhuurderheffing verlaagd met € 500 miljoen door de uitvoering van de motie-Hermans. De Tweede Kamer heeft de verlaging gekoppeld aan extra inspanningen voor woningbouw, leefbaarheid en verduurzaming. Woonstad Rotterdam heeft in december 2021 voor 2022 en 2023 al lokale prestatieafspraken gemaakt. Aanvullend op de lokale prestatieafspraken hebben wij onze extra inspanningen beschreven, die we in juni 2022 hebben gedeeld met de huurders en de gemeente. Deze extra inspanningen moeten gezien worden als aanvullend op de bestaande lokale afspraken.

Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad Rotterdam besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen om het wederzijdse beleid en/of de ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn de gemeente, (toekomstige) bewoners, toezichthouders en WSW. Daarnaast is in 2022 met een groot aantal partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Overleg toezichthouders en WSW

In 2022 waren gedurende het jaar verschillende afstemmomenten met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en/of WSW over onder andere het borgingsplafond, een toezichtafpraak, de conversie van erfpachtverplichtingen naar eeuwigdurend en de oprichting van een energiecoöperatie.

In de jaarlijkse toezichtbrief van 6 september 2022 concludeert de Aw dat de risico-inschatting voor Woonstad Rotterdam laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt. Over

Vanaf 1 januari 2022 is de verhuurderheffing verlaagd met 500 miljoen euro door de uitvoering van de motie-Hermans.

de hoge ambities uit de ondernemingsstrategie – met name het toevoegen van ten minste 5.000 extra betaalbare woningen in Rotterdam en grote investeringen op het gebied van onder meer duurzaamheid, funderingsherstel, onderhoud en leefbaarheid – schrijft de Aw dat het in hoge mate zal afhangen van de bereidheid van gemeente Rotterdam en haar nieuwe politieke coalitie of Woonstad Rotterdam deze volkshuisvestelijke ambities kan waarmaken. De Aw ziet geen aanleiding om Woonstad Rotterdam als zodanig een verhoogd risico op het onderdeel volkshuisvestelijk belang toe te kennen.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van WSW werd later in het jaar gehouden, omdat het borgingsplafond voor de conversie van de erfpachtverplichtingen naar eeuwigdurend al begin 2022 was verhoogd via een separate aanvraag. WSW concludeert in zijn brief van 18 november 2022 (borgbaarheidsverklaring), dat Woonstad Rotterdam een gezonde financiële positie heeft en dat onze financiële ratio's structureel voldoen aan de WSW-normen. Als gevolg daarvan blijft de risicoclassificatie van Woonstad Rotterdam ongewijzigd. Door de snel gewijzigde (economische) omstandigheden besteedt de WSW bij de volgende beoordeling vooral aandacht aan de actualisatie van de portefeuillestrategie en de verschillende scenario's die op basis van de nieuwe meerjarenbegroting zijn gemaakt. WSW heeft het borgingsplafond 2022 uiteindelijk gesteld op € 2.191.830.000,-.



We zijn gestart met een bewustwordingsprogramma voor onze medewerkers.

Verbindingen

Eind 2022 had Woonstad Rotterdam vier verbindingen:

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

In Woonstad Vastgoed BV wordt sinds 2019 het BOG/niet-DAEB deel geëxploiteerd van het voormalige douanegebouw aan de Westzeedijk. In Kennis & Energie BV is de WKO-installatie ondergebracht van het Citécomplex. In de andere deelneming heeft Woonstad Rotterdam een zeer beperkt aandeel en in de holdingmaatschappij vinden geen activiteiten plaats. Woonstad Warmte BV, waarin de WKO-installatie van het Justus van Effencomplex is ondergebracht, fuseerde in 2022 met de Stichting Woonstad Rotterdam en hield daarmee op te bestaan.

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

Governancecode

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

Compliance

Compliance wordt gezien als een zaak van geheel Woonstad Rotterdam, met een voorbeeldfunctie voor bestuur en leidinggevendenden. Uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden ten aanzien van compliance zijn vastgelegd in het compliances-tatuut. Dit statuut is op onze website gepubliceerd. Medewerkers zijn zich in het algemeen bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag, hierin wordt geïnvesteerd met een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls. De coördinerende rol voor wat betreft compliance-taken is belegd bij de manager Risk & Control. Als onderdeel van de afdeling Risk & Control adviseren en monitoren de Business Controllers ten aanzien van compliance-vereisten aan de andere afdelingen binnen de organisatie. Ook het team Juridische Adviseurs is onderdeel van Risk & Control, waarmee de integraliteit van risicobeheersing en compliance nog beter gewaarborgd is. Er zijn dit verslagjaar geen noemenswaardige ontsporingen ten aanzien van non-compliance met wet- en regelgeving bekend.

Privacy en informatiebeveiliging

Woonstad Rotterdam verwerkt veel (persoons) gegevens in verband met haar dienstverlening. Veel van onze diensten bieden we digitaal aan en dat neemt de komende jaren toe. Het op orde brengen en houden van de gegevensbescherming en informatiebeveiliging is een doorlopend proces. Woonstad Rotterdam heeft een privacy team met interne specialisten dat hierop toeziet en de organisatie ondersteunt. In 2022 heeft Woonstad Rotterdam een Privacy Officer aangesteld die de coördinatie van het privacy team heeft overgenomen van de manager Risk & Control.

Belangrijke aandachtspunten in 2022 waren wederom de beheersing van privacyrisico's en het verder verbeteren van beveiliging van (persoons)gegevens. Hierbij laat Woonstad Rotterdam zich ondersteunen door een externe partij.

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van het belang om veilig en zorgvuldig om te gaan met gegevens van klanten. In 2022 was er dan ook blijvend aandacht voor privacy aspecten en cyberdreigingen. We zijn daarnaast gestart met een bewustwordingsprogramma, waaronder e-learning, voor onze medewerkers. In dat kader is ook een phishingtest gedaan. De blijvende aandacht hiervoor, de inzet van de e-learning en het (laten) uitvoeren van een phishingtest verhogen de bewustwording en weerbaarheid.

In 2022 werden bij het privacy team diverse incidenten in verband met persoonsgegevens gemeld. Deze zijn geregistreerd, onderzocht en afgehandeld. Waar nodig, is een melding gedaan aan betrokkene(n) en/of bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Daarnaast heeft een datalek in een enkel geval ook geleid tot een aanpassing van werkprocessen en/of werkinstructies.

Data-analyses en ethiek

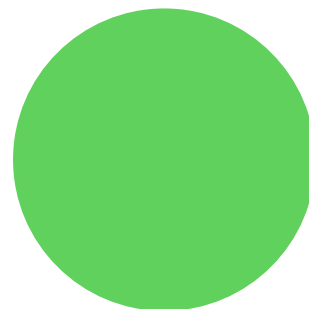
Woonstad Rotterdam gebruikt soms algoritmen om data te analyseren met als doel de dienstverlening te verbeteren. Dit is openbaar gemaakt in het privacy-statement op de website. Voor dergelijk data-gebruik wordt per geval een DPIA (Data Protection Impact Assessment) opgesteld. Aanvullend op de juridische aspecten spelen ook ethische aspecten een rol. Hiervoor is een Ethisch Kader opgesteld dat het interne gesprek ondersteunt.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Essentieel daarbij is een open, transparante werkomgeving, waarbinnen aan integriteit gerelateerde dilemma's met elkaar kunnen worden gedeeld en besproken. Periodiek herijken we onze procedures en gedragscodes, in 2022 was dit de regeling 'Ongewenst Gedrag'. Daarnaast erkennen we dat integer en gewenst gedrag niet primair wordt gestimuleerd door procedures, gedragscodes en controles, maar juist ook door een open, transparante cultuur, waarin de leiding het goede voorbeeld geeft. In 2017 begonnen we daarom met een meerjarig programma, gericht op het vergroten en faciliteren van het bewustzijn van onze medewerkers ten aanzien van maatschappelijk gewenst gedrag, het herkennen van dilemma's en het

met elkaar bespreken daarvan. We gebruiken hierbij ter ondersteuning een digitaal platform dat wordt gecoördineerd vanuit het team Risk & Control. Dit programma kreeg ook in 2022 een vervolg.

Er zijn dit verslagjaar geen incidenten ten aanzien van integriteit gemeld die aanleiding hebben gegeven voor intern onderzoek. Er is één melding geweest bij de externe vertrouwenspersoon wat heeft geleid tot een opvanggesprek. Hier is geen verdere actie nodig geweest.



Financiën.

Externe verantwoording

Vanaf 2019 beoordelen de Autoriteit woningcorporaties en het WSW de risico's van de corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. Woonstad Rotterdam stelt (als toegelaten instelling) op basis van - Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 de jaarrekening 2022 op.

Normstellingen

De financiële bedrijfsvoering is erop gericht om te 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 (drie jaar dVi) en prognose (vijf jaar dPi). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

Erfpacht

Eind januari 2022 is de conversieovereenkomst voor de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht met de gemeente Rotterdam ondertekend. De erfpachtconversie is in elf tranches (A tot en met K) afgewikkeld, waarvan de laatste eind januari 2023.

In totaal is € 347 miljoen uitgegeven aan de erfpachtconversie in 2022. Dit is als volgt verantwoord in de jaarrekening:

- € 180 miljoen: Vastgoedbeleggingen DAEB
- € 113 miljoen: Vastgoedbeleggingen niet-DAEB
- € 21 miljoen: Overige vorderingen
- € 33 miljoen: Vooruitbetaalde bedragen

In 2023 volgt het restant van circa € 30 miljoen voor tranche J en K (rekening houdend met vooruitbetaalde bedragen).

De overige vorderingen hebben betrekking op afkoop van erfpacht voor woningen die verkocht zijn onder voorwaarden en/of vastgoed in eigendom van derden.

Deze woningen zijn formeel geen eigendom van Woonstad Rotterdam.

De vooruitbetaalde bedragen betreft de notarisafrekening inzake de negende tranche (tranche i) die eind december voldaan is en begin 2023 gepasseerd bij de notaris.

Overige bijzonderheden inzake de erfpachtconversie:

Waardering

Om ultimo 2022 een goed en compleet beeld te schetsen wordt voor de eenheden die in 2023 worden geconverteerd primair uitgegaan van de situatie na conversie. De waarde is vervolgens naar beneden bijgesteld met de contractueel overeengekomen conversiekosten.

Vorkomen ongeoorloofde staatssteun

Bij de erfpachtconversie heeft de gemeente Rotterdam met Woonstad Rotterdam specifieke afspraken gemaakt over de middenhuur woningen, ongeveer 1.300 woningen. Voor deze niet-DAEB woningen met een huurprijs onder de gemeentelijke middenhuurgrens van € 1.075, wordt in de conversie een sociale grondprijs gehanteerd. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen is in de niet-DAEB-tak voor het genoten voordeel van € 19,2 miljoen een schuld opgenomen aan de DAEB-tak. Deze € 19,2 miljoen is gebaseerd op een schatting, op basis van de nog uit te voeren taxaties van de grondwaarde van deze eenheden moet het exacte bedrag nog worden bepaald.

Rulingverzoek Overdrachtsbelasting

Woonstad Rotterdam (en andere corporaties) hebben een rulingverzoek ingediend bij de Belastingdienst, omdat we van mening zijn dat over een gedeelte van de conversiekosten geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

De wijziging van een erfpachtrecht wordt beschouwd als het afstand doen van het (tijdelijke) erfpachtrecht tegen verkrijging van een nieuw (eeuwigdurend)



Woonstad Rotterdam streeft naar optimale benutting van de investeringsruimte

erfpachtrecht. Over het verschil in waarde tussen deze rechten is overdrachtsbelasting verschuldigd. Indien uitsluitend de schuldplichtigheid wordt gewijzigd, dan wordt het verschil in waarde op nihil gesteld.

Woonstad Rotterdam neemt het standpunt in dat de afkoop van de resterende erfpachttermijn slechts een wijziging vormt van de schuldplichtigheid, waardoor over dit deel van de vergoeding géén overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Dit standpunt van ‘more likely than not’ is bevestigd door onze fiscale adviseur. Afstemming met de Belastingdienst ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting (circa € 16,8 miljoen) is nog onder handen.

Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerdergenoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed in 2022 aan de kredietwaardigheidsnorm van WSW.

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

Woonstad Rotterdam voldoet in 2022 aan de normen van alle financiële ratio's. De ontwikkeling van de LtV is de eerstkomende planperiode bepalend voor de financieringsruimte van Woonstad Rotterdam.

Marktwaarde

Woonstad Rotterdam waardeert haar materiële vaste activa sinds 2012 tegen marktwaarde in verhuurde staat. Sinds het invoeren van waardering op marktwaarde is de marktwaarde volledig geïntegreerd in de bedrijfsvoering. De marktwaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 8,7 miljard (2021: € 8,5 miljard). De toename is vrijwel geheel het resultaat van de investeringen in het vastgoed.

Beleidswaarde

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

Tabel 25 – Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

| | ICR | Loan to Value | solvabiliteit | dekkingsratio |
|-------------|------|---------------|---------------|---------------|
| 2022 | 3,8 | 47% | 45% | 28% |
| norm WSW/Aw | >1,4 | <85% | >15% | <70% |
| score | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Tabel 26 – Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde (x € 1.000)

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| marktwaarde verhuurde staat | 8.740.377 | 8.524.602 |
| A. opslag voor beschikbaarheid (doorexploiteren) | 862.649 | 469.709 |
| B. afslag voor betaalbaarheid (huren) | -1.921.416 | -2.190.962 |
| C. afslag voor kwaliteit (onderhoud) | -1.958826 | -1.171.375 |
| D. afslag voor beheer (beheerkosten) | -573.899 | -368.224 |
| beleidswaarde | 5.148.885 | 5.263.750 |

met het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost voor de jaarrekening. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2022 € 5,1 miljard (2021 € 5,3 miljard). Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bestaat uit de onderdelen zoals in tabel 26.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde 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 pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 5,4 miljard. Dit impliceert dat circa € 5,4 miljard (81,4% van het totale eigen vermogen) niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling in de beleidswaarde

Ondanks de stijging van de marktwaarde met € 0,2 miljard is de beleidswaarde in 2022 met € 0,1 miljard (2,2%) gedaald ten opzichte van 2021. Je zou verwachten dat beide waarden zich in dezelfde richting ontwikkelen, maar de daling van de beleidswaarde wordt grotendeels veroorzaakt door de stijging van de afslag op kwaliteit. De belangrijkste verschillen in de afslagen worden hierna toegelicht:

Beschikbaarheid

De hogere opslag voor beschikbaarheid heeft drie oorzaken.

Ten eerste ging begin 2022 de overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8% en begin 2023 naar 10,5%. Het effect van de overdrachtsbelasting vervalt bij de beleidswaarde omdat er wordt uitgegaan van eeuwigdurend doorexploiteren. Dit heeft een waardeverhogende effect. Door wijziging van de percentages begin 2022 en 2023 geeft dit een verschil in opslag in de beleidswaarde tussen de jaren. Ten tweede is in 2023 de verhuurdersheffing afgeschaft. Dit heeft een beleidswaarde verhogende effect.

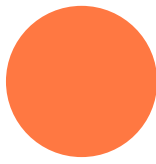
Ten derde leidt het scenario eeuwigdurend doorexploiteren tot een lager marktrisico en dus een verlaging van de disconteringsvoet. Dit heeft een verhogend effect op de beleidswaarde. De gemiddelde disconteringsvoet in de beleidswaarde is in 2022 met 5,6% lager dan in de marktwaarde met gemiddeld 6,1%. Ook dit heeft een verhogend effect.

Betaalbaarheid

De markthuren zijn in 2022 minder hard gestegen dan de beleidshuren. Verwacht wordt dat dit in 2023 weer zal voordoen. Dit zorgt ervoor dat de beleidshuur dichterbij de markthuur komt. Dit leidt tot een lagere afslag voor betaalbaarheid.

Kwaliteit

De afslag voor kwaliteit is toegenomen met 67% naar € 1,96 miljard. De onderhoudsnorm stijgt enerzijds door de grotere onderhoudsopgave in de meerjarenbegroting t.o.v. vorig jaar voor specifiek de zelfstandige eenheden en het anders doorbelasten van de personeelskosten. Anderzijds door stijging van



de kosten als gevolg van de hoge inflatie (parameters) waarmee wordt gerekend.

Beheer

De afslag voor beheer is toegenomen met 56% naar € 570 miljoen. De beheernorm stijgt door stijging van de kosten en door de hogere inflatie (parameters) waarmee wordt gerekend.

VoV (Verkoop onder Voorwaarden) portefeuille

Ultimo 2022 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 4.051 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad Rotterdam. Ultimo 2021 waren dit er 4.344. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2022 € 1,258 miljard (2021: € 1,289 miljard). Sinds 2015 worden geen woningen met een terugkoopverplichting meer verkocht.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde verhuurde staat bedraagt ultimo 2022 € 6,6 miljard (2021: € 6,8 miljard).

Liquide middelen

Het saldo liquide middelen bedraagt ultimo 2022 € 55 miljoen, dit is voldoende om aan de verplichtingen van Woonstad Rotterdam te voldoen.

Fiscale positie

De fiscale positie is gebaseerd op de aangifte tot en met 2018. Hierbij is rekening gehouden met een mate van onzekerheid ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2018, door te rekenen met het meest waarschijnlijke scenario. De aangifte 2019 en 2020 moet nog definitief worden ingediend in afwachting van het lopende reguliere boekenonderzoek over 2018. In de jaarrekening 2022 is binnen de vigerende fiscale wet- en regelgeving voor 2019, 2020 en 2021 ten behoeve van de beoogde aangifte en in de jaarrekening opgenomen latentie gerekend met de begrote resultaten uit de meerjarenbegroting 2022-2026.

Jaarresultaat 2022

Het jaarresultaat 2022 bedraagt -/- € 157 miljoen (2021: € 1,3 miljard). In tegenstelling tot verleden jaar zien we dit jaar een waardedaling van het bezit wat

resulteert in een negatieve waardeverandering van € 284 miljoen. Door het positieve exploitatieresultaat wordt het uiteindelijke verlies € 157 miljoen.

Exploitatieresultaat

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

In het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn opgenomen: de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2022 € 180 miljoen. Ten opzichte van 2021 is het resultaat € 28 miljoen hoger. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds een toename van de huuropbrengsten met € 11,3 miljoen, door onder meer huurverhoging, huurharmonisatie en opleveringen. Anderzijds zijn de onderhoudskosten € 6,7 miljoen lager dan in 2021, voornamelijk veroorzaakt door een verschuiving van het budget van onderhoudslasten naar investeringen in 2022 conform regelgeving. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 9,7 miljoen lager dan in 2021, voornamelijk veroorzaakt door een verlaging van het percentage verhuurderheffing van 0,526% in 2021 naar 0,332%. De overige posten zijn ten opzichte van 2021 licht gestegen of gedaald.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaande bezit bedraagt € 3,7 miljoen (verkoopopbrengst € 35,3 miljoen), dit betreft de verkoop van 140 eenheden (2021: 141 eenheden), waarvan 23 eerste verkopen MVE-D (2021: 19), 47 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2021: 58) en 45 eenheden zijn vrij verkocht (2021: 49). Daarnaast zijn in het boekjaar drie bedrijfsruimten en 22 parkeerplaatsen verkocht (2021: veertien parkeerplaatsen en één bedrijfsruimte). Het verkoopresultaat bestaand bezit is € 0,5 miljoen lager in vergelijking met 2021. De verkoopaantallen zijn nagenoeg gelijk, echter de gemiddelde boekwaarden zijn hoger als gevolg van hogere marktwaardes van de verkochte eenheden waardoor er een lager resultaat ontstaat.

Tabel 27 - Ontwikkeling woningportefeuille

| | 2022 | 2021 |
|---|---------|---------|
| marktwaarde in verhuurde staat (k.k.) | 8.435 | 8.232 |
| leegwaarde | 14.066 | 13.667 |
| disconteringsvoet | 6,1% | 6,0% |
| Exit Yield | 4,6% | 4,2% |
| mutatiegraad (taxatie) | 7,4% | 7,5% |
| aantal woningen | 49.706 | 49.186 |
| marktwaarde per woning | 169.700 | 167.400 |
| leegwaarde per woning | 283.000 | 277.900 |
| taxatie/leegwaarde | 60,0% | 60,2% |
| BAR | 3,9% | 4,1% |
| kapitalisatiefactor (=1/BAR) | 25,8 | 24,8 |
| % complexen exploitatie waardering | 25,8% | 24,7% |
| marktwaarde 100% exploitatie | 7.903 | 7.701 |
| marktwaarde 100% uitpenden | 8.531 | 8.986 |
| marktwaardeontwikkeling | 2,5% | 17,8% |
| marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie | 2,6% | 22,2% |
| ontwikkeling leegwaarde | 1,8% | 22,2% |

Tabel 28 - Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Marktwaarde in verhuurde staat (k.k.) | 245 | 218,4 |
| m ² VVO | 183.479 | 176.310 |
| aantal eenheden | 1.921 | 1.872 |
| disconteringsvoet | 8,1% | 8,1% |
| Exit Yield | 8,2% | 8,3% |
| BAR theoretische huur (v.o.n.) | 8,3% | 8,8% |
| kapitalisatiefactor (=1/BAR) | 12,0 | 11,4 |
| ontwikkeling | | |
| marktwaarde totaal | 12,2% | 4,3% |
| marktwaarde standing | 9,2% | 0,9% |

Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

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

Marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2022 weer, gesaldeerd met de gedane investeringen. In 2022 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 0,3 miljard negatief (2021 € 1,2 miljard positief), terwijl de marktwaarde is gestegen. Dit heeft voornamelijk te maken met de forse investering in de erfpacht. Voor onze woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt de niet gerealiseerde waardeverandering € 4,4 miljoen positief (2021 € 13,2 miljoen positief). Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille met een full versie waardering. De gebruikte parameter set is conform het Handboek Marktwaarde 2022 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2021.

De waardemutatie wordt veroorzaakt door een samenspel aan factoren:

- De woningmarkt is in de loop van het jaar snel afgekoeld. De gemiddelde leegwaarde van de woningen is met slechts 1,8% toegenomen. De door de taxateurs verwachte leegwaardeontwikkeling in 2023 toont ditzelfde sentiment (-2%).
- Er is onzekerheid op de vastgoedbeleggingsmarkt als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, oplopende inflatie, de sterk gestegen energielasten en aangekondigd overheidsingrijpen. Dit leidt tot een groter verschil tussen matig en goed beleggingsvastgoed (modern, goede locatie, verduurzaamd).
- De overheid heeft gedurende 2022 op meerdere fronten ingegrepen: hogere overdrachtsbelasting voor beleggers, schrappen van de verhuurderheffing, en de aankondiging van middenhuurmaatregelen.
- De conversie in 2022 van het merendeel van de tijdelijke erfpachtcontracten naar eeuwigdurend of vol eigendom.

- Verbeterde datakwaliteit, door de overgang naar zelf ingemeten NEN2580 metrages en betere informatie uit de kadastrale recherches voor erfpachtconversie.

Uitgangspunten financieringsbeleid

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

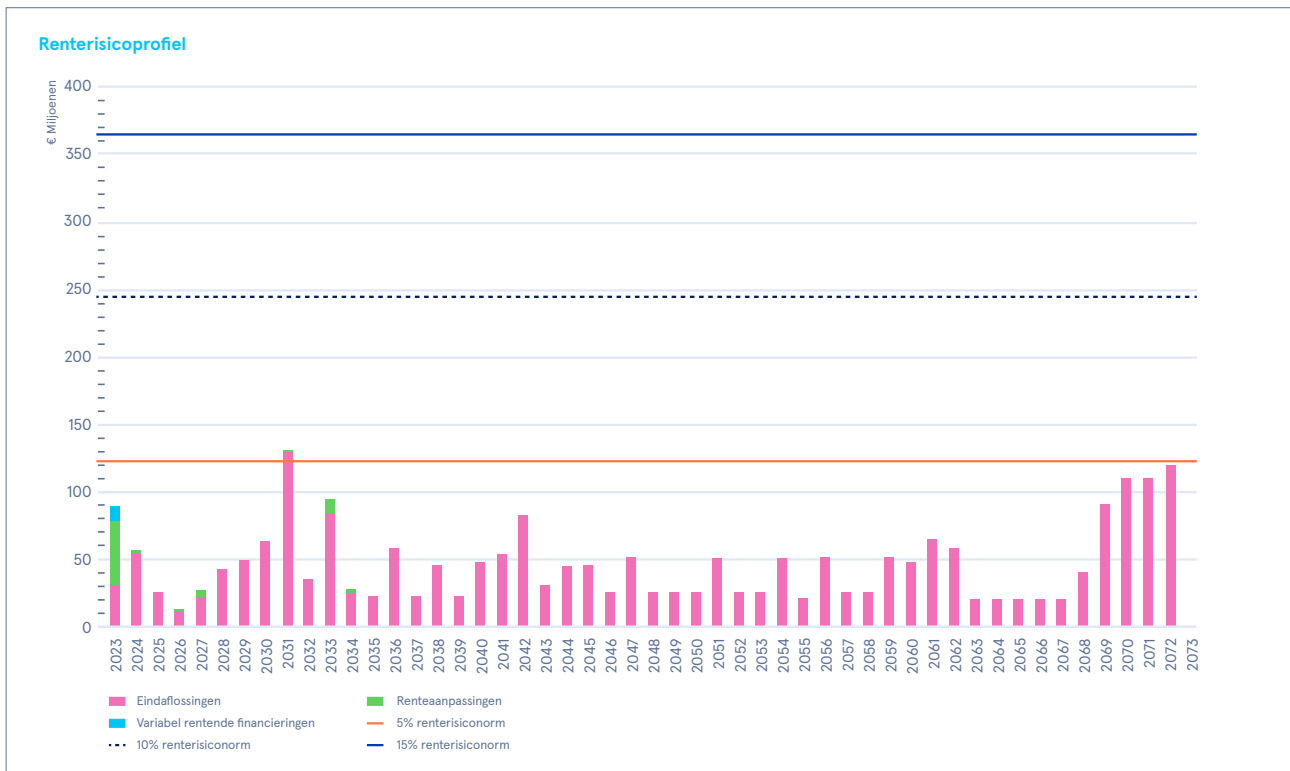
Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) uitsluitend geborgde leningen die zijn toegewezen aan DAEB. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt.

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

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

Voor nieuwe financiering voor DAEB geldt:

- Geborgde leningen worden aangetrokken bij daartoe aangewezen toegestane instellingen.
- De omvang van de (totale) WSW geborgde financiering is gemaximeerd op 50% van de WOZ-waarde (van het totale bezit) met een maximum van € 3,5 miljard.



Voor nieuwe financiering niet-DAEB geldt:

- Nieuwe ongeborgde leningen worden tegen marktcondities aangetrokken.
- Indien ongeborgde leningen niet bij externe partijen aangetrokken kunnen worden, dan kan onder voorwaarden door de DAEB tak een aanvullende interne lening aan de niet-DAEB tak worden verstrekt. Dit is mogelijk bij herstructurering en renovatie.

Kaders treasurybeleid

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury- & Beleggingsstatuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement neemt Woonstad Rotterdam binnen de daarvoor geldende kaders. Aan de basis van deze 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 hanteert geen rentevisie). Hierbij onderscheidt Woonstad Rotterdam dus borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB).

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2022 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

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

Borgingsplafond

Het WSW hanteert het borgingsplafond als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Het borgingsplafond was voor 2022 vastgesteld op € 2,192 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2022 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2022 is € 2,189 miljard.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt ook een randvoorwaarde voor financieringsacties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en rente-aanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is in de toekomst goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 1,91% per jaar over de periode 2023-2072. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille.

Treasurycommissie

Woonstad Rotterdam heeft, in lijn met het Treasury- & Beleggingsstatuut, een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2022 kwam de treasurycommissie vier keer bijeen.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2022

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers). Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 48,2 miljoen (2021: € 45,4 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Ongeborgde financiering

In het vierde kwartaal van 2022 is door niet-DAEB in totaal € 100 miljoen ongeborgde financiering aangetrokken, waarvan € 50 miljoen pas 31 januari 2023 is gestort. De ongeborgde financiering is deels aangewend voor de afkoop van erfpacht in 2022 binnen niet-DAEB. Voor deze ongeborgde leningen is niet-DAEB vastgoed als onderpand verstrekt.

Risicomanagement

Raamwerk voor risicomanagement

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

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



Tabel 29 – Risico en beheersing

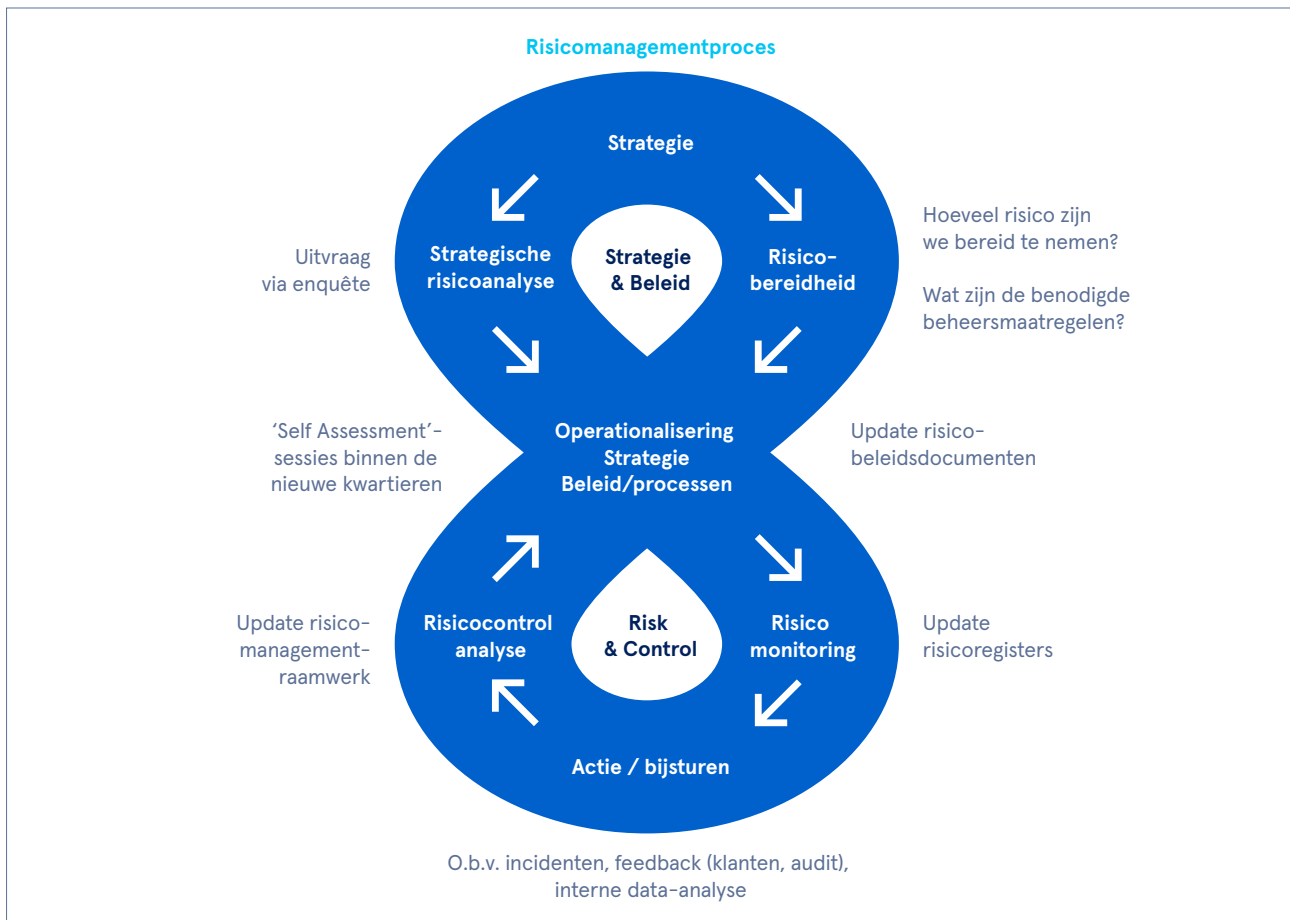
| risico | beheersing |
|--|--|
| <p>Politieke besluitvorming Bijvoorbeeld (het uitblijven van) veranderingen op het gebied van inkomenspolitiek, verhuurderheffing of duurzaamheid, maar ook de woonvisie kunnen gevolgen hebben voor het realiseren van de strategie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • lobby (via Aedes) • prestatieafspraken met gemeente |
| <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • strategische personeelsplanning (SPP) • opzet generiek functiehuis • P&O-programma implementatiekracht • leiderschapsprogramma |
| <p>Kwaliteit vastgoed De kwaliteit van het vastgoed is een risico, het gaat om achterstallig onderhoud aan funderingen en aanwezigheid van schimmel/asbest.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • risicogericht onderzoek naar diverse veiligheids- en gezondheidsaspecten en asbestbeleid • periodieke conditiemeting • ontwikkeling kwaliteit indicator complexen |
| <p>Cybercrime Cyberaanvallen kunnen grote negatieve impact hebben. Denk aan financiële schade bij ransomware en imagoschade bij diefstal van persoonsgegevens van huurders.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • actueel informatiebeveiligingsbeleid, gebaseerd op algemeen geaccepteerde standaarden en best-practices • periodieke penetratietests door een gespecialiseerde partij • cyberverzekering • periodieke audits • awareness programma |
| <p>Basis IT en datakwaliteit Wanneer de basis van de IT-voorzieningen en data niet op orde is, kunnen de (proces)verbeteringen op het gebied van digitalisering, smart data en slimme sturing niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • general IT-controls op orde • VIP i.r.t. datakwaliteit • periodieke audits |
| <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • opzetten van strategische samenwerkingsverbanden met leveranciers, nieuwe vormen van samenwerking • samenwerken met andere woningcorporaties |
| <p>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.</p> | <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 |
| <p>Macro-economische ontwikkelingen (Geo)politieke ontwikkelingen, bancaire beleid, de coronapandemie enz. kunnen leiden tot significante impact op de investeringsruimte.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • met scenario-analyses en een keuzekader wordt periodiek bijgestuurd op doelen en maatregelen van de organisatie |

1e lijn (lijnmanagement)

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

2e lijn (risicomanagement, business control en compliance)

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

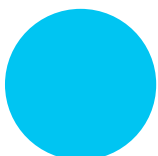


Ieder domein binnen de organisatie heeft een eigen business controller als sparringpartner van het management. Daarnaast is binnen R&C de compliance-functie belegd dat onder meer wijzigingen in belangrijke wet- en regelgeving volgt en daarbij bewaakt dat vereiste acties daaromtrent op een goede manier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

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

Risicomanagementproces

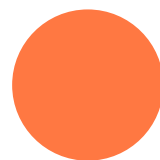
Bovenstaande achtbaan toont de verschillende stappen in het risicoproces en de koppeling naar strategie en beleid.



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

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

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



Tabel 30 – Risicobereidheid

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

Tabel 31 – Strategische risico's

| bouwen & portefeuille | duurzaamheid / klimaat | veranderopgave | financieel | fundament |
|--|--|--------------------------|---|---------------------|
| voorzichtig / neutraal | flexibel / offensief | flexibel / offensief | beperkt / defensief | beperkt / defensief |
| onvoldoende middelen voor bouwplannen (incl. grondposities) | we kunnen de begoogde duurzaamheidsambities niet realiseren | interne cultuur | onvoldoende middelen op lange termijn – financieel keuzekader | onjuiste data |
| onvoldoende geschikte woningen beschikbaar voor doelgroep door veranderde bewonersbehoeften | | geschiktheid medewerkers | | cyberrisico |
| toename krapte woningvoorraad door toename maatschappelijke opgaven en kwetsbare groepen | we zijn onvoldoende voorbereid op een toename van klimaatgerelateerde incidenten met als gevolg extra uitgaven voor duurzaamheid | kennisverlies | waardebepaling vastgoed | |
| we zijn onvoldoende voorbereid op een toename van klimaatgerelateerde incidenten met negatieve impact op de vastgoedportefeuille | | interne capaciteit | | wendbaarheid ICT |



Risicoanalyse

Risicocategorieën

We onderscheiden bij onze risicoanalyse vier categorieën:

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

Risicoclassificatie

Met een score per strategisch thema (van 'risico-avers' tot 'risico-zoekend') is weergegeven in welke mate Woonstad Rotterdam bereid is risico's te nemen om haar ondernemingsdoelstellingen te behalen. Met name de toelichting bij de score is relevant voor het gesprek en afwegingen bij interne besluitvorming. Tabel 30 toont de definities voor de verschillende risicoclassificaties.

Horizonrisico's

Externe (horizon) risico's laten zich moeilijk onder-
vangen door beheersmaatregelen anders dan externe lobby. Hier is onze aanpak voornamelijk gericht op anticipatie. Dit doen we door stress testing en scenario-analyse waarbij we 'fall back' scenario's benoemen om onverwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden.

Strategische risico's

In 2022 heeft het management de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht en beoordeeld als onderdeel van onze ondernemingsstrategie. In tabel 31 zijn de belangrijkste risico's bij de ondernemingsstrategie kort toegelicht en is aangegeven wat onze risicobereidheid is ten aanzien van

deze risico's. Op basis van deze uitkomsten worden in 2023 de bestaande beheersmaatregelen opnieuw beoordeeld.

Operationele risico's

Voor de sturende, primaire en ondersteunende processen is een risicoregister opgesteld. Doel van een dergelijk risicoregister is het duiden en vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces inclusief de bestaande interne beheersmaatregelen (of de nog te implementeren beheersmaatregelen). De Interne Audit Dienst (IAD) toetst tijdens de audits of gedefinieerde beheersmaatregelen ('opzet') ook daadwerkelijk bestaan en effectief werken en of geplande (verbeter)acties adequaat worden opgepakt.

Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. In 2022 is een audit uitgevoerd op de frauderisicobeheersing. Op basis van de uitkomsten is de frauderisicoanalyse binnen het MT besproken en geactualiseerd. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen.

De belangrijkste frauderisico's zijn:

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

Compliance risico's

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' onderkent Woonstad Rotterdam ook nadrukkelijk het belang van 'soft controls', zoals voorbeeldgedrag en 'tone at the top'. Periodiek vindt een dilemma-training 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.



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'.

Risico's financiële positie

De belangrijkste risico's met betrekking tot de financiële positie hebben betrekking op het (op lange termijn) blijven voldoen aan de financiële ratio's van de Aw/ WSW. Woonstad Rotterdam loopt het risico door verkeerde of onvoldoende doorgerekende plannen verkeerde besluiten te nemen, waardoor op termijn niet meer aan de financiële ratio's wordt voldaan. Een ongewenst gevolg hiervan is dat Woonstad Rotterdam onder verscherpt toezicht komt te staan, (nieuwbouw)plannen in de toekomst niet meer kan uitvoeren en de continuïteit en de kwaliteit van de bedrijfsvoering niet kan waarborgen. Om deze risico's te mitigeren, worden plannen (w.o. de meerjaren-(investerings)begroting) financieel door-gerekend en worden regelmatig scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen. In ons eerdergenoemde Treasury & Beleggingenstatuut leggen we de kaders vast van ons beleid op het gebied van krediet, rente, liquiditeit en kasstromen. De Treasury commissie geadviseerd door de Financieel Adviseur Treasury verzorgt het intern toezicht op naleving van het beleid. Het externe toezicht van de Aw/WSW zijn in belangrijke mate gericht op deze risico's.

3e lijn (interne audit dienst)

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

In 2022 heeft de IAD de stap gemaakt van voornamelijk procesgerichte onderzoeken naar meer themagerichte en vraaggestuurde onderzoeken en advieswerkzaamheden om zodoende optimale toegevoegde waarde te kunnen leveren aan een organisatie in beweging. De onderzoeksthema's en adviesvragen komen tot stand vanuit zowel de eigen risicoanalyse van interne en externe ontwikkelingen als ook vanuit input en vragen vanuit de Raad van Bestuur, de Raad van Commissarissen en directieteam (DT) en sluiten zo goed mogelijk aan bij de actualiteit.

In 2022 heeft de IAD op onder andere de volgende thema's onderzoeken en (gevraagde en ongevraagde) advieswerkzaamheden uitgevoerd:

- Duurzaamheid
- Inkoop en contractmanagement
- Frauderisicomanagement
- Cyber security
- Business Continuity Management
- Risicomanagement in relatie tot Maaskoepel
- Organisatieverandertraject
- NPO-cyclus begroten-registreren-rapporteren

Naast deze onderzoeken en advieswerkzaamheden vervult de IAD ook een aantal terugkerende werkzaamheden waaronder de volgende:

- Periodiek toetsen van de rechtmatigheid bij het aangaan van omvangrijke verplichtingen;
- Periodiek toetsen of besluiten met verstrekkende (financiële) gevolgen volgens de vastgestelde kaders en procedures tot stand zijn gekomen.

Verslag Raad van Commissarissen.

Voorwoord van de voorzitter

De Raad van Commissarissen van Woonstad Rotterdam kijkt positief terug op 2022, een bewogen jaar vol vernieuwing. Het was het eerste jaar van de nieuwe ondernemingsstrategie Fijn leven in Rotterdam, waarin ambitieuze strategische doelen zijn geformuleerd. Om de strategische doelen beter te kunnen realiseren ondergaat de organisatie een verandering. 2022 was ook het eerste jaar van de nieuwe voorzitter van het bestuur, Miriam Hoekstra-van der Deen. In de maart-vergadering van de RvC deelde zij haar reflectie op de eerste honderd dagen, waarin zij overtuigend de richting schetste van de gewenste organisatieverandering: de klant moet écht centraal staan en medewerkers hebben de ruimte om de klant zo goed mogelijk van dienst te zijn.

De grote ontwikkelingen in de buitenwereld hadden in 2022 ook impact op Woonstad Rotterdam. Oorlog in Oekraïne, de verslechterende economie, oplopende inflatie en exploderende energieprijzen brachten forse uitdagingen met zich mee voor huurders en medewerkers. Daarnaast kregen investeringsprojecten te maken met sterk gestegen kosten en schaarste van bouwmaterialen en personeel. De RvC constateert dat Woonstad Rotterdam onder deze condities de ambitieuze doelen uit de ondernemingsstrategie vooralsnog kan waarmaken, dankzij de gezonde financiële positie. Maar de raad ziet ook dat die haalbaarheid de komende jaren in het geding kan komen door onzekere economische omstandigheden.

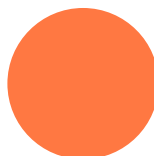
De huidige woningnood zorgt voor een enorme opgave voor corporaties. Begin 2022 werd de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geïnstalleerd, die direct de regie op de volkshuisvesting naar zich wilde toetrekken. De Nationale Woon- en Bouwagenda adresseert de grote opgaven op de woningmarkt, de klimaatcrisis en de leefbaarheid in wijken en buurten. In Rotterdam werkt de gemeentepolitiek aan een woonakkoord, dat meer gezamenlijkheid moet brengen in de aanpak van de wooncrisis. De RvC ziet met waardering dat het bestuur van

Woonstad Rotterdam in dit proces opkomt voor het volkshuisvestelijke belang in de stad, bijvoorbeeld in één-op-één gesprekken en door in te spreken in de gemeenteraad.

Woonstad Rotterdam is in het verslagjaar gevisiteerd. De visitatiecommissie beoordeelde de maatschappelijke prestaties als ruim voldoende tot goed. De RvC complimenteert de organisatie met deze beoordeling en is trots dat de maatschappelijke omgeving met waardering spreekt over Woonstad Rotterdam. De visitatiecommissie ziet dat Woonstad Rotterdam verder kijkt dan alleen 'de stenen': de medewerkers werken dagelijks aan een sociale stad met plek voor iedereen. De meeste belanghebbenden zijn eveneens positief. Sommige belanghebbenden geven aan dat ze meer verwachten, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en invloed op beleid. Ook zou Woonstad Rotterdam vaker een voortrekkersrol kunnen oppakken, gezien haar omvang en positie. De RvC erkent deze aanbevelingen en ziet dat de organisatie daar werk van maakt.

De RvC heeft Huub Wieleman herbenoemd voor een tweede termijn, waardoor we de komende jaren opnieuw kunnen profiteren van zijn waardevolle kennis en ervaring. Ook hebben we een opvolger gevonden voor Hanneke Schippers, van wie de benoemingstermijn eind december afliep. De RvC is Hanneke veel dank verschuldigd voor haar onvermoeibare inzet, zowel in de raad als in de remuneratiecommissie. Ik ben verheugd dat we per 1 januari 2023 Vera Luijendijk hebben kunnen verwelkomen als haar opvolger.

Chris Fonteijn, voorzitter





Over besturen en toezicht houden

Toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord

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

Legitimatie en governancecode

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

De raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties. De RvB en de RvC hebben diverse aspecten met betrekking tot besturen en toezicht houden in 2022 uitgewerkt in een Gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Hierin worden onder meer de uitgangspunten omschreven van goed bestuur en goed toezicht en hoe de onderlinge rolverdeling is. De visie is gepubliceerd op de website.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de raad tijdens en buiten de reguliere vergaderingen om, goedkeuringsbesluiten genomen over alle onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten.

Genoemd kunnen worden het vaststellen van de Jaarstukken 2021 (jaarverslag en jaarrekening), het Jaarplan 2023, de Meerjarenbegroting (MJB) en het jaarplan van de Interne Audit Dienst (IAD). Ook zijn besluiten genomen over de maatschappelijke visitatie (opdrachtverstrekking en bestuurlijke reactie), de Gezamenlijke visie op bestuur en toezicht, de aankoop van complex Wi Mofina Tampe, niet-DAEB financiering, de gewijzigde taakverdeling van het bestuur, de herbenoeming van een lid en de werving van een nieuwe commissaris.

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

Voorts besprak de RvC in haar vergaderingen onder meer de kwartaalrapportages en marktupdates, de voortgang van de erfpachtconversie, de maatschappelijke visitatie, het accountantsverslag (in aanwezigheid van de accountant), het jaarverslag van de geschillen advies commissie (GAC), verslagen van de IAD, de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) en de Aedes Benchmark.

Op eigen verzoek ontving de raad ter informatie notities over vacatures en ziekteverzuim, aansprakelijkheid bestuur en RvC, de nationale bouw- en woonagenda en nationale prestatieafspraken, wervingsstrategie en arbeidsmarktcommunicatie, en de impact van inflatie en stijgende energiekosten op onze huurders en medewerkers.

Verslag vanuit de werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur

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

De Raad van Commissarissen heeft in mei 2022 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2021.

Beloning bestuurders

De bezoldiging van leden van de Raad van Bestuur gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging is het aantal woningen en de omvang van de gemeente waarin een woningcorporatie actief is. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2022 een maximale bezoldiging van € 216.000,-. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren bestuurders

De Remuneratiecommissie heeft in mei 2021 gesproken met de RvB over het functioneren, één-op-één en gezamenlijk. In november was een tweede overleg tussen het bestuur en de Remuneratiecommissie.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

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

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen 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 het bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's. In 2022 waren dat de thema's:

- gezamenlijke visie op bestuur en toezicht (februari, themamiddag met externe begeleiding)
- portefeuillemanagement en wensportefeuille in relatie tot de nieuwe ondernemingsstrategie (maart)
- duurzaamheid en gebiedsaanpakken aardgasvrij (juli)
- gebiedsopgaven Rotterdam-Zuid (oktober, inclusief een werkbezoek aan de wijk Feijenoord)
- opvang van spoedzoekers in tijden van woningnood; zijn flexwoningen de oplossing? (december).

De tweede lijn betreft het overleg met de Auditcommissie. Agenda en karakter van het overleg bieden de commissarissen ruim gelegenheid om een klankbord voor bestuurder en management te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissie. In 2022 speelde dit onder andere bij de belangrijke dossiers conversie erfpacht, geborgde en niet-DAEB-financiering, frauderisicobeheersing, privacy en compliance.

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

Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond in geheel 2022 uit dezelfde zes leden. In oktober eindigde de eerste termijn van Huub Wieleman; hij is herbenoemd na een positieve zienswijze van de Aw/ILT. Eind 2022 eindigde de tweede benoemingstermijn van Hanneke Schippers; zij is per 1 januari 2023 opgevolgd door Vera Luijendijk.

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

Tweede zittingsperiode tot 17 oktober 2026.

- lid van de Raad van Toezicht van zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam
- lid van de Raad van Toezicht van scholengemeenschap LMC Rotterdam, met 23 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs
- betrokken bij de VSN vastgoedfondsen in Driebergen
- voorheen lid van de Raad van Bestuur van ziekenhuis Franciscus Gasthuis & Vlietland (tot oktober 2022)
- voorheen lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep
- voorheen partner bij Deloitte

Huub Wieleman is vicevoorzitter van de raad en tevens lid van de Auditcommissie.

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

Tweede zittingsperiode tot 1 januari 2023.

- gemeentedirecteur van het Cluster Ruimte en Economie bij de gemeente Delft
- tussen 2007 en 2020 werkzaam bij de gemeente Den Haag, tot 2016 als stadsdeel-directeur, aansluitend als manager bij het Projectmanagementbureau Den Haag en sinds december 2017 manager van de afdeling Stedenbouw en Planologie
- voorheen diverse functies binnen de publieke en semipublieke sector op de beleidsterreinen Stedelijke Vernieuwing respectievelijk Vastgoed
- lid van de Raad van Toezicht van de stichting The Social Hub
- voorheen juryvoorzitter van de Kartiniprijs 2015

Hanneke Schippers is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad en tevens voorzitter van de Remuneratiecommissie.

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

Eerste zittingsperiode tot 24 augustus 2024.

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

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

M. (Mahmoud) Ebeid MSc (1985)

Eerste zittingsperiode tot 9 december 2024. In verband met het gewenste roulatieschema is deze benoeming voor één termijn.

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

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

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

Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025. In verband met het gewenste roulatieschema is deze benoeming voor één termijn.

- directeur/eigenaar van Videres, Strategy & Management Consultancy voor de gebouwde omgeving
- eigenaar en adviseur van Gifted & More, praktijk op het gebied van hoogbegaafdheid
- lid van de Raad van Commissarissen van Bouwinvest, tevens lid van het Audit, Risk & Compliance Committee
- voorzitter van de Raad van Toezicht stichting Ascert

- lid van de Raad van Advies van Borghese Real Estate/Pleijzier Bouw

Wendy Verschoor is tevens lid van de Auditcommissie

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

Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025.

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

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

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

Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2027.

- directeur-eigenaar WaardeV.O.L. advies, bestuur en toezicht voor de (semi)-publieke sector
- lid Raad van Commissarissen Haven Moerdijk N.V.
- lid Raad van Toezicht Nationaal Warmtefonds
- lid Investeringscommissie Anton Jurgens Fonds
- voorheen interim directeur-bestuurder van Woningstichting Nijkerk en bestuurder van woningstichting Eigen Haard, algemeen directeur gemeentelijk vastgoedbedrijf, financieel directeur in de gemeentelijke gebiedsontwikkeling, fondsbeheerder van een duurzaamheidsfonds en treasurer bij de gemeente Amsterdam.

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

Werving en selectie nieuwe commissaris op voordracht ondernemingsraad

Op 31 december 2022 eindigde de tweede benoemingstermijn van Hanneke Schippers. Zij is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Omdat zij tevens voorzitter was van de Remuneratiecommissie, is voor de werving van haar opvolger een aparte selectiecommissie gevormd, bestaande uit de voorzitter en een lid van de RvC, de voorzitter van de Ondernemingsraad en de

bestuursvoorzitter (als adviseur). De RvC stelde het wervingsprofiel vast (aandachtsgebied volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling), waarna met ondersteuning van een extern bureau gesproken is met geïnteresseerde kandidaten. Eind 2022 is Vera Luijendijk benoemd als lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Remuneratiecommissie. Zij is per 1 januari 2023 benoemd voor bepaalde tijd: twee termijnen van elk vier jaar.

Aandachtsgebieden en taakverdeling

Tabel 32 en 33 geven de situatie ultimo 2022 weer.

Commissies van de raad

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging, het financieerbeleid, het functioneren en de rapportages van de externe accountant. De AC bestond in 2022 uit de heer Wieleman (voorzitter) en mevrouw Verschoor. In 2022 waren er vijf reguliere vergaderingen.

De AC heeft in 2022 onder andere gesproken over de jaarrekening en bijbehorende rapportage, over het controleplan en de interim-rapportage van PwC, over de driemaandelijke bestuursrapportages en de treasuryrapportages, en over de (meerjaren) begroting. Zonder het bestuur is gesproken met de accountant PwC en met de Interne Audit Dienst (IAD).

Verder is gesproken over de voortgang van de erfpachtconversie, het financieel keuzekader, niet-DAEB-financiering en geborgde financiering, privacy en compliance, het jaarplan en verslag van de Interne Audit Dienst (IAD) en de IAD-toets besluiten met verstrekking gevolgen, de Aedes Benchmark 2021, frauderisicobeheersing, de klokkenluidersregeling en bouwkosteninflatie.

Experiment met intermediairmodel

Woonstad Rotterdam neemt deel aan het experiment met het zogenoemde intermediairmodel, waarbij een deskundige derde, de intermediair, betrokken wordt als adviseur bij de benoeming en aansturing

van de controlerend accountant. Dit zou moeten bijdragen aan de kwaliteit en onafhankelijkheid van de accountant. Het op beperkte schaal experimenteren met een intermediairmodel was een van de aanbevelingen in het eindrapport van de Commissie Toekomst Accountancysector (CTA). Het experiment is gestart in de zomer van 2022 en zal worden afgerond in het voorjaar van 2023. De intermediair sloot aan bij besprekingen van Woonstad Rotterdam met de externe accountant PwC.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (Remco) adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB. De Remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Schippers (voorzitter) en de heer Fonteijn. In 2022 sprak de Remuneratiecommissie met de bestuursleden over het functioneren, met de externe begeleider van de zelfevaluatie en twee keer informeel met de Ondernemingsraad (OR).

Functioneren van de raad

Onafhankelijk

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

Zelfevaluatie

In 2022 is de verplichte zelfevaluatie voorbereid. Een externe begeleider sprak individueel met alle leden van de RvC en met de bestuursleden. Het functioneren van de raad als team was een belangrijk onderwerp. De externe begeleider heeft een rapport opgesteld, dat in februari 2023 is besproken in een plenaire bijeenkomst.

Maatschappelijke visitatie

In 2022 vond de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie plaats. In het eindrapport heeft de commissie een heel positief oordeel over de maatschappelijke

Tabel 32 – Aandachtsgebieden

| | Fonteijn | Van de Donk | Wieleman | Verschoor | Ebeid | Schippers | Luijendijk* |
|---|----------|-------------|----------|-----------|-------|-----------|-------------|
| 1 governance en openbaar bestuur | ++ | ++ | + | | | + | + |
| 2 volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling | + | ++ | | | | ++ | ++ |
| 3 ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van vastgoed | | + | ++ | ++ | + | + | |
| 4 financiën, bedrijfseconomie, treasury | + | | ++ | ++ | + | | + |
| 5 juridische zaken, risk management, compliance | ++ | | + | + | | | + |
| 6 organisatieontwikkeling, HRM en ICT | + | + | | + | ++ | ++ | ++ |

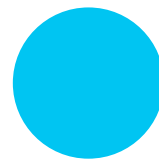
++ eerste aandachtsgebied, selectie criterium bij het zoeken naar een opvolger

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

Tabel 33 – Taakverdeling

| | Fonteijn | Van de Donk | Wieleman | Verschoor | Ebeid | Schippers | Luijendijk* |
|-------------------------|------------|-------------|----------------|-----------|---------|------------|-------------|
| Raad van Commissarissen | voorzitter | | vicevoorzitter | | | | |
| Remuneratiecommissie | lid | | | | | voorzitter | voorzitter |
| Auditcommissie | | | voorzitter | lid | | | |
| Ondernemingsraad | | | | | | contact | contact |
| huurders | | contact | | | contact | | |

* (v.a. 01.01.2023)

**Tabel 34 - PE-punten**

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------|------|------|--------|
| Fontein (01-01-21) | 13 | 9 | n.v.t. |
| Van de Donk (24-08-20) | 10 | 9 | 0 |
| Wieleman | 14 | 13 | 26 |
| Verschoor (01-01-21) | 9 | 10 | n.v.t. |
| Ebeid (09-12-20) | 7 | 8 | 0 |
| Schippers | 11 | 6 | 9 |

prestaties en de rol en betekenis van Woonstad Rotterdam in buurten en wijken. Ook de meeste geïnterviewde externe belanghebbenden zijn positief over Woonstad Rotterdam en geven nuttige verbeter-suggesties. In de zogenoemde bestuurlijke reactie reflecteren RvC en bestuur op het rapport.

Ten aanzien van de RvC constateert de visitatie-commissie dat de raad zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder, deze rol professioneel vormgeeft en de maatschappelijke opgaven op actieve en betrokken wijze betreft in haar toezicht. Uit de stukken en het gesprek met de RvC heeft de visitatiecommissie een grote mate van bevlogenheid gevoeld bij de maatschappelijke opgaven.

Deskundigheidsbevordering

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

Bezoldiging

De RvC heeft het eigen honorarium voor 2022 vastgesteld op 80% van het maximum volgens de beroepsregel van de VTW: voor een lid € 17.280,- en voor de voorzitter € 25.920,-.

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen

In 2022 kwam de raad zes keer bijeen, vijf keer in een reguliere vergadering en eenmaal tijdens een studien- en themamiddag in het kader van de Gezamenlijke visie op Bestuur en Toezicht. In verband met de coronamaatregelen vond de vergadering één keer digitaal plaats. De RvC vergadert in aanwezigheid van het bestuur. In oktober 2022 ging de raad op werkbezoek in de wijk Feijenoord; dit werkbezoek stond in het teken van de gebiedsontwikkeling in dit deel van Rotterdam-Zuid.

Overleg Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Een delegatie van de RvC, bestaande uit de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft in 2022 tweemaal formeel overlegd met huurders van Stadswonen Rotterdam, vertegenwoordigd door de SHS, en éénmaal met de Klantenraad. Het geplande tweede overleg met de Klantenraad kon door ziekte van enkele leden niet doorgaan.

Overleg ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft in 2022 twee keer gesproken met een delegatie van de ondernemingsraad.

Dialogoog met stakeholders

Contacten met de maatschappelijke omgeving van Woonstad Rotterdam vinden veelal plaats tussen individuele leden van de raad en stakeholders, buiten het vergadercircuit om in de persoonlijke netwerken.



Verslag Ondernemingsraad.

Nieuw bestuur, nieuw elan voor de medezeggenschap

Met de komst van de nieuwe bestuursvoorzitter is de dynamiek van de medezeggenschap veranderd. Het bestuur is voorstander van het zogenaamde 'instapmodel', waarbij de OR in een vroeg stadium wordt betrokken bij plannen en veranderingen.

Doel hiervan is het meenemen van zoveel mogelijk input vanuit de organisatie in de besluitvorming, zodat deze breed gedragen wordt.

2022 stond in het teken van de nieuwe ondernemingsstrategie en het begin van een verandertraject, waarbij structuur, werkwijze, cultuur en leiderschap in dienst staan van de uitvoering van deze strategie. De OR vraagt daarbij nadrukkelijk aandacht voor regelruimte en -vrijheid van collega's.

Naast deze organisatiethema's heeft een OR een belangrijke rol wat betreft arbeidsvoorwaarden. Op initiatief van de OR heeft de RvB besloten de vergoeding voor mbo-stagiairs op te hogen naar het niveau van hbo-stagiairs. Ook heeft de OR de aanzet gegeven voor een onderzoek naar de (on)gelijkheid van beloning tussen mannen en vrouwen.

Meer samen, meer op locatie

Met de afname van het aantal coronabesmettingen en -maatregelen heeft de OR meer fysiek kunnen samenwerken. Voor deze OR was het voor het eerst tijdens hun zittingstermijn mogelijk een tweedaagse training op locatie te volgen. Hier maakten we een verdiepingsslag wat betreft strategische onderwerpen en onze samenwerking.

Daarnaast waren OR-leden (met inachtneming van nog steeds vereiste hygiënemaatregelen) weer vaker op de kantoorlocaties. Dit blijkt cruciaal voor het contact met de achterban; fysieke zichtbaarheid en nabijheid leveren meer signalen op van wat er speelt bij collega's.

Hetzelfde werk, minder mensen

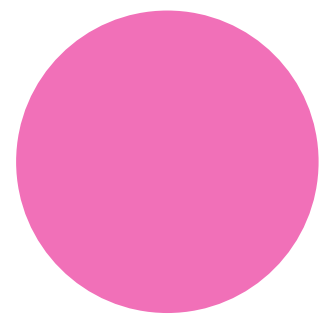
Woonstadbreed geldt dat ontstane vacatures niet meteen ingevuld kunnen worden. We zijn trots dat desondanks al het werk is uitgevoerd. Dat geldt ook voor de OR, begin 2022 ging een OR-lid elders werken, een ander OR-lid moest vanwege privéomstandigheden haar taak neerleggen. De overgebleven zeven leden hebben allemaal een tandje bijgezet om er te zijn voor collega's en de organisatie.

Verkiezingen

Eind december liep de drie-jarige zittingstermijn van deze OR af. Voor de uitgeschreven verkiezingen meldden zich per kiesgroep evenveel kandidaten als zetels, zodat verkiezingen overbodig waren en eind november de samenstelling van de nieuwe OR bekend was. De nieuwe groep is zeer divers en daarmee een goede afspiegeling van ons personeelsbestand.

Afscheid en welkom

Ook de zittingstermijn van ons gewaardeerde voordrachtslid van de RvC, Hanneke Schippers, liep dit jaar af. De verschillende ondernemingsraden hebben zeer prettig met haar samengewerkt in de afgelopen acht jaar. Met ingang van januari 2023 hebben we voor Hanneke een waardige opvolger in de RvC, Vera Luijendijk.



Samenwerking Klantenraad.

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

De Klantenraad heeft dertien leden en is divers samengesteld en afkomstig uit verschillende delen van de stad. Maandelijks vergadert de hele Klantenraad. Op andere dagen van de maand worden met verschillende leden, soms in werkgroepen, soms ad hoc, onderwerpen met Woonstad Rotterdam besproken. Daarnaast is de Klantenraad ook partij in overleggen met de gemeente, bijvoorbeeld over het Sociaal Statuut en stemt de Klantenraad af met huurdersorganisaties van andere corporaties in Rotterdam.

Via vrienden van de Klantenraad, klantenbijeenkomsten, nieuwsbrieven en website houdt de KR contact met de achterban. De jaarlijkse klantenbijeenkomst werd na twee jaar online weer fysiek georganiseerd. Omdat er veel belangstelling voor was, is in januari 2023 een extra bijeenkomst gehouden. Er werden opvallend veel vragen gesteld over duurzaamheid, een matige afhandeling van klachten en gebrekkige communicatie. Verslagen van deze bijeenkomsten alsmede de adviezen zijn te vinden op de website van de Klantenraad.

Thema's van regelmatig overleg

In het afgelopen jaar heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de werkgroep huurbeleid: over de huurverhoging, over de extra inzet voor de prestatieafspraken en over de consequenties van de beleidsvoornemens van minister De Jonge. Ook is met de gemeente, Klantenraad en Woonstad Rotterdam op 4 oktober een thema-avond over dit onderwerp georganiseerd. Na herhaaldelijk aandringen op helder inzicht in de samenhang tussen de MJIB en de prestatieafspraken, is in oktober de wensportefeuille naar tevredenheid gepresenteerd. De Klantenraad heeft daar de wens uitgesproken om deze te vertalen naar buurten en wijken.

Met de werkgroep duurzaamheid is het beleid van Woonstad Rotterdam gedeeld. Ook is de aanpak aardgasvrij toegelicht en besproken. Er is samen met de Klantenraad op 27 september een thema-avond duurzaamheid voor klanten van Woonstad Rotterdam georganiseerd.

In de werkgroep dienstverlening wordt een breed scala aan onderwerpen besproken. Van afhandeling klachten tot buurtmeesters en van openstelling balie tot communicatie in projecten. Voor het laatste onderwerp vond een werkbezoek bij het project Eerste Steen plaats. Het was het afgelopen jaar nog zoeken naar een effectieve wijze van overleg en invloed.

Tot slot heeft de KR een groot aantal onderwerpen aangekaart die de dienstverlening en invloed in VvE-complexen aangaat. Samen met de Klantenraad wist Woonstad Rotterdam de diverse onderwerpen een plek te geven. Ten aanzien van participatie bij projecten heeft de Klantenraad actief deelgenomen aan het spel Inspraakmakers.

Adviezen

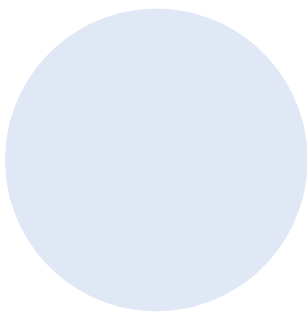
In het afgelopen jaar heeft de Klantenraad twee gevraagde adviezen aan Woonstad Rotterdam uitgebracht: over de warmtefusie Justus van Effen, en over de huuraanpassing. Aan het eind van het jaar is nog advies gevraagd over de huisvesting van jongeren. Door een ongevraagd advies van de Klantenraad worden de kapotte portiekdeuren nu sneller verholpen. Een ongevraagd advies over het niet doorprocederen bij uitspraken van de Huurcommissie over klachten heeft geleid tot afspraak over monitoring. Eind december heeft de Klantenraad terecht geconstateerd dat er in 2022 weinig formele adviesaanvragen zijn geweest. Woonstad Rotterdam heeft aangegeven in 2023 hier beter op te letten en vaker advies aan de Klantenraad te vragen.

Overleggen Klantenraad en RvB en RvC

De RvB heeft viermaal met de Klantenraad gesproken. In januari, tijdens een uitgestelde bijeenkomst van 2021, is de ondernemingsstrategie besproken. Op 21 juni stonden de ontwikkelingen die vanuit het Rijk op ons af komen en hoe we daar mee omgaan centraal. In september is de aanpak van het gewaagd doel 1: betrokken en betrouwbaar besproken. In december zijn onder andere de samenwerking en de oogst van de Klantendag aan de orde geweest. Een keer is overleg geweest met de Huurderscommissarissen.



In het afgelopen jaar heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de werkgroep huurbeleid: over de huurverhoging, over de extra inzet voor de prestatieafspraken en over de consequenties van de beleidsvoornemens van minister De Jonge.



Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

De huurders van het bedrijfs onderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). SHS heeft in 2022 vier keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact. Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover is gesproken, zijn: gemeentelijk uitvoeringsplan studentenhuisvesting, betaalbaarheid (o.a. servicekosten en administratiekosten) en energie maatregelen. Ook is in 2022 enkele malen gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC.

Voor het dossier energiebelasting is in 2021 door SHS en Woonstad Rotterdam (Stadswonen Rotterdam) besloten om in goed onderling overleg het dossier voor te leggen aan de rechter. Dit juridische proces is begin 2022 gestart. Hier is in overleg toch een einde aan gemaakt om nog één keer te proberen tot een gezamenlijke oplossing te komen. Omdat deze gezamenlijke oplossing nog niet is bereikt, is in 2022 opnieuw besloten om het dossier voor te leggen aan de rechter. Dit juridische proces is eind 2022 opgestart en zal in 2023 verder lopen.

SHS begon 2022 met vijf bestuursleden. Gedurende het jaar heeft SHS geen nieuwe leden verwelkomd en afscheid genomen van drie bestuursleden, waarvan twee in de eerste helft van het jaar en één in de laatste helft van het jaar. SHS is veel aan het werven geweest voor nieuwe bestuursleden en hoopt in 2023 haar bestuur weer met nieuwe leden te kunnen aanvullen. Ook in 2022 is weer stilgestaan bij de onderlinge samenwerking, er is gezamenlijk gezocht naar een manier om uitvoering te geven aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst die in 2021 getekend is.



Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen.



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

Voor vaststelling, was getekend:
Raad van Bestuur, 15 mei 2023

Miriam Hoekstra-van der Deen
voorzitter Raad van Bestuur

Ir. M. el Achkar MCM
lid Raad van Bestuur

Voor goedkeuring, was getekend:
Raad van Commissarissen

mr. C.A. Fonteijn (voorzitter)

drs. M.A. van de Donk

M. Ebeid MSc

mr. ir. W.B. Verschoor

drs. H.H.H. Wieleman RA

drs. V.O. Luijendijk

Jaarrekening 2022

Geconsolideerde jaarrekening



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

| (na resultaatbestemming) x € 1.000 | ref | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 6.805.750 | 6.617.112 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 1.934.627 | 1.907.490 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 1.257.759 | 1.289.790 |
| vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 104.901 | 71.648 |
| | | 10.103.037 | 9.886.040 |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 12.750 | 14.351 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 5.991 | 5.271 |
| | | 18.741 | 19.622 |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| overige deelnemingen | 3.1 | 89 | 89 |
| latente belastingvordering | 3.2 | 71.502 | 65.108 |
| overige vorderingen | 3.3 | 24.924 | 3.831 |
| | | 96.515 | 69.028 |
| som der vaste activa | | 10.218.293 | 9.974.690 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 9.134 | 5.218 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 4.821 | 9.761 |
| | | 13.955 | 14.979 |
| onderhanden projecten | 5 | 0 | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 4.691 | 4.430 |
| overheid en gemeente | 6.2 | 1.028 | 1.201 |
| vorderingen op verbonden partijen | 6.3 | 52 | 96 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 8.008 | 1.044 |
| overige vorderingen | 6.5 | 88 | 717 |
| overlopende activa | 6.6 | 34.088 | 692 |
| | | 47.955 | 8.180 |
| liquide middelen | 7 | 54.636 | 129.911 |
| som der vlottende activa | | 116.546 | 153.070 |
| totaal activa | | 10.334.839 | 10.127.761 |

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) x € 1.000

| | ref | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| groepsvermogen | 8 | 6.593.475 | 6.751.177 |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie | 9.1 | 28.473 | 26.467 |
| overige voorzieningen | 9.2 | 1.501 | 1.838 |
| | | 29.974 | 28.305 |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 19.520 | 23.850 |
| leningen kredietinstellingen | 10.1 | 2.346.546 | 1.992.405 |
| verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden | 10.2 | 1.182.443 | 1.216.369 |
| waarborgsommen | 10.3 | 3.292 | 2.990 |
| | | 3.551.801 | 3.235.614 |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan overheid | 11.1 | 4.514 | 4.063 |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 41.861 | 21.433 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 28.287 | 15.228 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 0 | 0 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 7.354 | 4.931 |
| overige schulden | 11.5 | 15 | 19 |
| overlopende passiva | 11.6 | 76.661 | 65.909 |
| schulden aan verbonden partijen | 11.7 | 897 | 1.082 |
| | | 159.589 | 112.665 |
| totaal passiva | | 10.334.839 | 10.127.761 |

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

| x € 1.000 | ref | 2022 | 2021 |
|--|------|-----------------|------------------|
| huuropbrengsten | 12 | 360.952 | 349.504 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 28.591 | 24.696 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -28.937 | -25.708 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -21.459 | -21.295 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -113.246 | -120.071 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -45.592 | -55.296 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 180.309 | 151.830 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 13.633 | 0 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -12.900 | -3.734 |
| toegerekende organisatiekosten | | 94 | 90 |
| toegerekende financieringskosten | | -22 | -14 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 805 | -3.658 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 35.297 | 33.599 |
| toegerekende organisatiekosten | | -1.270 | -1.270 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -30.298 | -28.066 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 3.729 | 4.263 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -57.062 | 11.503 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | -231.334 | 1.176.196 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 19.3 | 4.371 | 13.190 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 19.4 | -236 | -310 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -284.261 | 1.200.579 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 3.331 | 3.280 |
| kosten overige activiteiten | | -7.477 | -7.363 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | -4.146 | -4.083 |
| overige organisatiekosten | 21 | -12.575 | -38.212 |
| leefbaarheid | 22 | -5.926 | -5.629 |
| waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | 0 | 0 |
| opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 23.1 | 0 | 0 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 2.628 | 1.276 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -40.369 | -40.948 |
| saldo financiële baten en lasten | | -37.741 | -39.672 |
| resultaat voor belastingen | | -159.806 | 1.265.418 |
| belastingen | 24 | 2.104 | 2.294 |
| resultaat deelnemingen | 25 | 0 | 0 |
| resultaat na belastingen | | -157.702 | 1.267.712 |
| geconsolideerd resultaat na belastingen | | -157.702 | 1.267.712 |

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022

| volgens directe methode (x € 1.000) | 2022 | 2021 | |
|---|---------|----------|----------|
| ontvangsten | | | |
| huren | 362.689 | 352.864 | |
| vergoedingen | 28.419 | 24.398 | |
| overige bedrijfsontvangsten | 8.501 | 4.014 | |
| ontvangen renteontvangsten | 237 | 0 | |
| saldo ingaande kasstromen | | 399.846 | 381.276 |
| uitgaven | | | |
| personeelsuitgaven | 47.904 | 46.460 | |
| onderhoudsuitgaven | 97.429 | 104.124 | |
| overige bedrijfsuitgaven | 76.955 | 74.875 | |
| rente-uitgaven | 38.892 | 41.208 | |
| sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 1.177 | 1.362 | |
| verhuurderheffing | 18.253 | 29.058 | |
| leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 1.582 | 1.475 | |
| vennootschapsbelasting | 9.320 | 0 | |
| saldo uitgaande kasstromen | | 291.512 | 298.562 |
| kasstroom uit operationele activiteiten | | 108.334 | 82.714 |
| MVA ingaande kasstroom | | | |
| verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonegelegenheden | 34.202 | 33.808 | |
| verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop | 0 | 0 | |
| verkoopontvangsten nieuwbouw | 4.693 | 0 | |
| (des)investeringsontvangsten overig | 304 | 0 | |
| tussentelling ingaande kasstroom MVA | | 39.199 | 33.808 |
| MVA uitgaande kasstroom | | | |
| nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden | 59.767 | 61.417 | |
| woningverbetering, (niet)woonegelegenheden | 72.767 | 71.849 | |
| aankoop (niet)woonegelegenheden | 75.311 | 56.264 | |
| nieuwbouw verkoop | 554 | 0 | |
| aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop | 13.840 | 16.401 | |
| sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden | 18.421 | 11.468 | |
| investeringen overig | 353.256 | 11.826 | |
| tussentelling uitgaande kasstroom MVA | | 593.916 | 229.225 |
| FVA ingaande kasstroom | | | |
| ontvangsten verbindingen | 0 | 0 | |
| ontvangsten overig | 0 | 145 | |
| tussentelling ingaande kasstroom FVA | | 0 | 145 |
| kasstroom uit (des)investeringen | | -554.717 | -195.272 |
| financieringsactiviteiten ingaand | | | |
| nieuwe geborgde leningen | 350.000 | 199.204 | |
| nieuwe ongeborgde leningen | 50.000 | 150.000 | |
| uitgaand | | | |
| aflossingen geborgde leningen | 25.792 | 88.740 | |
| aflossingen ongeborgde leningen | 3.100 | 100 | |
| kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 371.108 | 260.364 |
| mutatie geldmiddelen | | -75.275 | 147.806 |
| wijzigingen kortgeldmutaties | | 0 | -20.000 |
| liquide middelen per 1 januari | | 129.911 | 2.105 |
| liquide middelen per 31 december | | 54.636 | 129.911 |

Zie voor de toelichting liquide middelen pagina 39

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2022

| overzicht x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|------------------|
| geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon | -157.702 | 1.267.712 |
| 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 | -157.702 | 1.267.712 |

Grondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld in een volatiele wereld om ons heen. Het afgelopen jaar hebben we verslechtering gezien van het economisch klimaat. Dit werd versterkt door de oorlog in Oekraïne. De toekomstige economische situatie is onzeker, de wereld staat niet stil en daar moeten we ons de komende jaren toe verhouden. Woonstad Rotterdam heeft voldoende financiële middelen en voldoende bijsturingsinstrumenten waardoor dit geen continuïteitsrisico's zal opleveren.

Eind 2021 zijn we geconfronteerd met oplopende bouwkosten door toenemende inflatie. De verwachting is dat de inkomsten minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden.

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

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is er geen sprake van uitval vanwege de pandemie. Ondanks de ingevoerde maatregelen zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met onzekerheden over de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

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

| x € 1.000 | KvK nummer | statutaire zetel | aandeel in geplaatst kapitaal | eigen vermogen | resultaat |
|--|------------|------------------|-------------------------------|----------------|-----------|
| geconsolideerde maatschappijen | | | | | |
| Woonstad Holding BV | 24367864 | Rotterdam | 100% | 472 | 298 |
| -Woonstad Vastgoed BV | 24368844 | Rotterdam | 100% | 1.860 | 291 |
| Kennis & Energie BV | 27261475 | Rotterdam | 100% | 250 | -35 |
| niet-geconsolideerde maatschappijen | | | | | |
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV | 24140008 | Rotterdam | 1,1% | 18.468 | 478 |

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 2021 gepresenteerd.

De fusie tussen Woonstad Rotterdam en Woonstad Warmte BV is op 5 april 2022 tot uitvoering gebracht.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

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

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

Verbonden partijen

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

Oordelen en schattingen

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

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

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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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 2022 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.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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 waardeinstijging over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt via de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waarop de reserve betrekking heeft. Er wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. 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, onder aftrek van belasting op basis van het nominale vennootschapsbelastingtarief. 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

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor verkoop

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

Onderhanden projecten

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (31 december 2021: 126,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt per september 2022 op 127,7%. De beleidsdekkingsgraad bedroeg toen 130,5% (eind 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Nieuwedael. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Overige voorzieningen

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

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 regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van te maken en gemaakte servicekosten. 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.

Lasten erfpacht

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten.

Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Eventuele jurisprudentie kan leiden tot aanpassingen, bijvoorbeeld op het gebied van verhuurderheffing en onderhoudsvoorziening.

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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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.

De belastingdienst heeft de VSO met ingang van 1 januari 2023 opgezegd. Ten aanzien van enkele onderwerpen, bijvoorbeeld de gemengde projectenregeling en de fiscale verwerking van kooptussenvormwoningen worden overgangsregelingen voorgesteld, die nog nader worden uitgewerkt. De opzegging van de VSO leidt mogelijk tot onzekerheden ten aanzien van de (toekomstige) fiscale positie van woningcorporaties, die thans nog niet volledig kunnen worden ingeschat. Uit een eerste globale analyse blijkt dat de gevolgen van de opzegging van de VSO voor Woonstad naar verwachting relatief beperkt zijn.

Resultaat deelnemingen

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

Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

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

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

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

| x € 1.000 31 december 2021 | DAEB vastgoed in exploitatie | niet-DAEB vastgoed in exploitatie | onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie | totaal |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------|
| cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs | 2.401.717 | 761.399 | 495.090 | 114.156 | 3.772.362 |
| cumulatieve herwaarderings | 4.552.852 | 1.210.187 | 794.700 | -55 | 6.557.684 |
| cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -310.665 | -62.014 | 0 | 0 | -372.679 |
| voorziening | -42.186 | -2.491 | 0 | -53.117 | -97.794 |
| boekwaarde per 31 december 2021, incl voorziening | 6.601.718 | 1.907.081 | 1.289.790 | 60.984 | 9.859.573 |
| presentatie voorziening onrendabele investeringen | 15.394 | 408 | 0 | 10.664 | 26.466 |
| presentatie overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| boekwaarde per 31 december 2021, incl voorziening | 6.617.112 | 1.907.489 | 1.289.790 | 71.648 | 9.886.039 |
| mutaties 2022 | | | | | 0 |
| investeringen | 293.817 | 153.419 | 0 | 101.742 | 548.978 |
| desinvesteringen | -37.624 | -11.509 | -81.814 | 0 | -130.947 |
| categoriewijziging | -9.831 | 9.831 | 0 | 0 | 0 |
| opleveringen | 59.635 | 20.843 | 0 | -80.478 | 0 |
| subsidies | 0 | 0 | 0 | -1.955 | -1.955 |
| inbreng vastgoed in project | -20.514 | -183 | 0 | 20.697 | 0 |
| herwaarderings | -87.354 | -144.566 | 49.783 | 586 | -181.551 |
| waardeverminderingen en terugnemings | -15.512 | 1.842 | 0 | 0 | -13.670 |
| mutatie voorziening onrendabel | 19.910 | -2.956 | 0 | -22.768 | -5.814 |
| naar onderhoud | 0 | 0 | 0 | -50 | -50 |
| totaal mutaties 2022 | 202.527 | 26.721 | -32.031 | 17.774 | 214.991 |
| 31 december 2022 | | | | | 0 |
| cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs | 2.702.947 | 932.805 | 413.276 | 154.112 | 4.203.140 |
| cumulatieve herwaarderings | 4.432.268 | 1.068.339 | 844.483 | 531 | 6.345.621 |
| cumulatieve waardeverminderingen | -308.695 | -61.893 | 0 | 0 | -370.588 |
| voorziening | -22.276 | -5.447 | 0 | -75.885 | -103.608 |
| boekwaarde per 31 december 2022, incl voorziening | 6.804.244 | 1.933.804 | 1.257.759 | 78.758 | 10.074.565 |
| presentatie voorziening onrendabele investeringen | 1.506 | 823 | 0 | 26.143 | 28.472 |
| totaal vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 | 6.805.750 | 1.934.627 | 1.257.759 | 104.901 | 10.103.037 |

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd tegen schade als gevolg van brand, storm, bliksem, ontploffing en luchtvaartuigen.

Onderverzekering is bij voorwaarde uitgesloten.

Marktwaaarde

De in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

| parameters woonegelegenheden | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 e.v. |
|------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| prijsinflatie | 2,60% | 2,30% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| looninflatie | 3,70% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50% |
| bouwkostenstijging | 3,70% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50% |
| leegwaardestijging | -2,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| index markthuur | 2,60% | 2,30% | 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, middenhuur beklemming en de MVE beklemming. Deze uitgangspunten zijn vervolgens uitgewerkt per complex. Hierna volgt een omschrijving van de toegepaste vrijheidsgraden.

| vrijheidsgraad | woongelegenheden | parkeergelegenheden | bedrijfsmatig onroerend goed | zorgvastgoed |
|---------------------------------------|--|-------------------------------|---|---|
| schematische vrijheid | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| markthuur | 2,6% - 6,0% van de leegwaarde | € 25 - € 160 per stuk / maand | € 25 - € 450 per m ² /jaar | € 80 - € 180 per m ² /jaar |
| markthuurstijging | jaar 1 2,5%, daarna 2,0% | jaar 1 2,5%, daarna 2,0% | 2024 0,5% 2025 1,0% 2026 1,5% 2027 e.v. 2,0% | 2024 0,5% 2025 1,0% 2026 1,5% 2027 2,0% e.v. |
| exit yield | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| leegwaarde | € 1.800 - € 9.000 per m ² | € 5.000 - € 35.000 per stuk | n.v.t. | n.v.t. |
| leegwaardestijging | jaar 1 -2,0%, daarna 2,0% | jaar 1 -2,0%, daarna 2,0% | n.v.t. | n.v.t. |
| disconteringsvoet | 4% - 6,5% | 4% - 9% | 7% - 10,0% | 4,7% - 10,0% |
| onderhoud | € 375 - € 3.000 (exploitatie) € 125 - € 2.150 (uitponden) | € 20 - € 170 per vhe/jaar | € 5,40 per m ² BVO/jaar | € 8,60 per m ² BVO/jaar |
| technische splitsingskosten | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| mutatie en verkoopkans | 4% - 35% | 6% | n.v.t. | n.v.t. |
| erfpacht (incl. bijbetalingsregeling) | € 100 - € 100.000 | 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 2022 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 2022 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

Complexindeling

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

| <u>gemiddeld per woongelegenheid</u> | <u>31 december 2022</u> | <u>31 december 2021</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| leegwaarde | € 282.977 | € 277.900 |
| leegwaardestijging jaar 1 | -2% | 10,0% |
| markthuur | € 1.000 | € 987 |
| mutatiegraad | 8,4% | 7,5% |
| disconteringsvoet | 6,1% | 6,0% |
| exit yield | 4,6% | 4,2% |
| onderhoud/woning | € 1.052 | € 1.002 |

Leegwaarde

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

Markthuur

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

Markthuurstijging

Voor de woning- en parkeercomplexen is in 2023 markthuurstijging gehanteerd van 2,5%, daarna 2,0%. Bij het overig vastgoed geldt gedurende de eerste jaren een lagere markthuurstijging en wordt vanaf jaar 5 een markthuurstijging van 2,0% gehanteerd.

Mutatie- en verkoopkans

Per complex is een inschatting gemaakt van de mutatiekans. Er is rekening gehouden met de ontwikkeling van mutaties en een bandbreedte (minimum/maximum).

Disconteringsvoet

Woonstad heeft, ondersteund door de externe taxateurs, de basis disconteringsvoet in het uitpondscenario gelijk gehouden en in het exploitatiescenario verlaagd. 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 bijna alle gevallen berekend conform het Handboek, de taxateurs hebben deze in enkele gevallen bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

Onderhoud

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

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

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

Bijzondere omstandigheden

Bij de van toepassing zijnde complexen is een correctie toegepast op de marktwaarde voor achterstallig onderhoud en bouwkundige gebreken of voor beklemmingen, waaronder het verkoopkader van de gemeente Rotterdam. Conform voorgaande jaren wordt er een correctie voor funderingsherstel ingerekend in de waardering van het vastgoed. De inschatting van de kosten voor funderingsherstel is gebaseerd op uitgevoerd funderingsonderzoek en reeds uitgevoerde herstelwerkzaamheden.

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

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

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

| | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|------------------|------------------|
| streefhuur als % van de maximaal redelijke huur | 92,1% | 81,3% |
| onderhoudsnorm | € 2.568 | € 2.150 |
| beheerlasten | € 1.048 | € 890 |
| disconteringsvoet | 5,6% | 5,3% |

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

| | marktwaaarde | beleidswaarde | sensitiviteit scenario 1 disconterings voet + 0,25% | sensitiviteit scenario 2 streefhuur € 25 hoger | sensitiviteit scenario 3 lasten onderhoud € 100 hoger |
|---------------|------------------|------------------|--|---|--|
| x € 1.000 | | | | | |
| DAEB | 6.805.750 | 3.511.879 | 3.305.768 | 3.728.845 | 3.360.642 |
| niet-DAEB | 1.934.627 | 1.637.003 | 1.536.154 | 1.677.704 | 1.610.412 |
| totaal | 8.740.377 | 5.148.882 | 4.841.922 | 5.406.549 | 4.971.054 |

| | beleidswaarde als % marktwaaarde | Sensitiviteit bij scenario 1 | Sensitiviteit bij scenario 2 | Sensitiviteit bij scenario 3 |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| DAEB | 52% | -5,9% | 6,2% | -4,3% |
| niet-DAEB | 85% | -6,2% | 2,5% | -1,6% |
| totaal | 59% | -6,0% | 5,0% | -3,5% |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaaarde 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 marktwaaarde verhuurde staat voor het totaal van de ingerekende beheerskosten.

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

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

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| marktwaaarde verhuurde staat | 8.740.377 | 8.524.602 |
| beschikbaarheid (doorexploiteren) | 862.649 | 469.709 |
| betaalbaarheid (huren) | -1.921.416 | -2.190.962 |
| kwaliteit (onderhoud) | -1.958.826 | -1.171.375 |
| beheer (beheerkosten) | -573.899 | -368.224 |
| beleidswaarde na taxatie | 5.148.885 | 5.263.750 |

Verschillenanalyse beleidswaarde

De beleidswaarde daalt in 2022 met € 0,1 miljard (2,2%) ten opzichte van 2021. Dit is voor een groot deel te verklaren door de daling van de leegwaarde en stijging van de disconteringsvoet. Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexploiteren gewaardeerd. De marktwaarde verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste van exploitatie of uitpondscenario, dit betreft meestal het uitpondscenario. De disconteringsvoet op het exploitatiescenario is flink gedaald en is voor uitpondscenario nagenoeg gelijk gebleven. Dit zorgt voor een extra effect op de beleidswaarde omdat deze van het exploitatiescenario uitgaat. De belangrijkste verschillen in de afslagen worden hierna toegelicht.

De belangrijkste verschillen in de afslagen zijn hieronder toegelicht.

Beschikbaarheid (+ € 863 miljoen)

In de marktwaarde zijn er twee exploitatievormen; uitponden en doorexploiteren. Omdat een woningcorporatie in principe het doel heeft woningen duurzaam te verhuren schrijft de beleidswaarde voor dat het gehele bezit volgens doorexploiteren wordt gewaardeerd. Omdat er nu geen keuze kan worden gemaakt voor de eventueel hogere uitpondwaarde levert dit een waardeverandering op. De overdrachtskosten worden conform het Handboek op 0% gesteld, wat een waardeverhogend effect heeft. Verder betekent het scenario eeuwig durend doorexploiteren een verlaging van de disconteringsvoet en daarmee ook een verhogend effect op de eindwaarde. Afhankelijk van het vertrekpunt van de marktwaarde (hoogste scenario doorexploiteren of uitponden en/of de grootte van het verschil tussen uitponden en doorexploiteren) bepalen deze effecten of er bij stap 1 een opslag dan wel een afslag op de marktwaarde resulteert.

Betaalbaarheid (- € 1.921 miljoen)

De daling van de afslag voor betaalbaarheid heeft met name te maken met de lichte stijging van de markthuren ten opzichte van de streefhuren. Ongeveer de helft van de woningen heeft een woningwaardering boven de liberalisatiegrens. De stap van markthuur naar streefhuur in de beleidswaarde is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van 2021.

Kwaliteit (- € 1.959 miljoen)

Onderhoudsnorm stijgt enerzijds door de grotere onderhoudsopgave in de MJB t.o.v. vorig jaar voor specifiek de zelfstandige eenheden en anderzijds door stijging van de kosten door de hoge inflatie (parameters) waarmee wordt gerekend.

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 € 12,5 miljard (waardepeildatum: 01-01-2022).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2022.

MVE-A

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

MVE-C

Als een eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden, waarna de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. De woning wordt getaxeerd en de overwaarde of het verlies wordt gedurende een periode van vijf jaar verdeeld tussen de koper en Woonstad Rotterdam (zie tabel). Na vijf jaar is de winst of het verlies volledig voor rekening van de koper. MVE-C wordt sinds 2014 niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen. Bij de MVE constructie heeft Woonstad Rotterdam tevens een onderhoudsverplichting en ontvangt daarvoor een vergoeding van de eigenaren.

Verdeling waardeverandering

| | koper | Woonstad Rotterdam |
|-------------|-------|--------------------|
| 1e jaar | 50% | 50% |
| 2e jaar | 60% | 40% |
| 3e jaar | 70% | 30% |
| 4e jaar | 80% | 20% |
| 5e jaar | 90% | 10% |
| 6 jaar e.v. | 100% | 0% |

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

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 2021 | 496 | 3.422 | 314 | 112 | 4.344 |
| overige correcties | 0 | -1 | -2 | -3 | -6 |
| terugkopen | -12 | -258 | -11 | -6 | -287 |
| verkocht tot en met 2022 | 484 | 3.163 | 301 | 103 | 4.051 |

2 Materiële vaste activa

| x € 1.000 | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|----------|-------------------------------|---------|
| saldo per 31 december 2021 | kantoorpand en inrichting | computer systemen | overige bedrijfsmiddelen | erfpacht | roerende zaken in exploitatie | totaal |
| aanschaffingswaarde | 20.236 | 4.078 | 44 | 3.532 | 12.005 | 39.895 |
| cumulatieve afschrijvingen | -11.448 | -2.090 | 0 | 0 | -6.734 | -20.272 |
| boekwaarde 31 december 2021 | 8.787 | 1.988 | 44 | 3.532 | 5.271 | 19.622 |

mutaties in het boekjaar 2022

| | | | | | | |
|------------------------------------|------|--------|-----|------|-----|--------|
| investeringen | 72 | 37 | 0 | 0 | 737 | 846 |
| categoriewijziging investeringen | 868 | -868 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| afschrijvingen | -880 | -616 | 0 | 0 | -17 | -1.513 |
| categoriewijziging afschrijvingen | 70 | -70 | | | | |
| desinvestering | 0 | 0 | -17 | -198 | -9 | -224 |
| desinvestering deel afschrijvingen | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 |
| | 130 | -1.517 | -17 | -198 | 720 | -882 |

saldo ultimo 2022

| | | | | | | |
|-----------------------------|---------|--------|----|-------|--------|---------|
| aanschaffingswaarde | 21.176 | 3.247 | 27 | 3.334 | 12.733 | 40.517 |
| cumulatieve afschrijvingen | -12.258 | -2.776 | 0 | 0 | -6.742 | -21.776 |
| boekwaarde 31 december 2022 | 8.918 | 471 | 27 | 3.334 | 5.991 | 18.741 |

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

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

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige deelnemingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%) | 89 | 89 |
| totaal | 89 | 89 |

| verloop van de post deelnemingen | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------|
| boekwaarde per 1 januari | 89 | 89 |
| mutatie | 0 | 0 |
| boekwaarde per 31 december | 89 | 89 |

3.2 Latente belastingvordering

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| latente belastingvordering(en) | 71.502 | 65.108 |
| totaal | 71.502 | 65.108 |

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

Verloop belastinglatenties

| x € 1.000 | 1 januari 2022 | correcties voorgaande jaren | vpb-last/bate huidig boekjaar | Mutaties huidig boekjaar | verdiscontering huidig boekjaar | 31 december 2022 |
|---|----------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| latenties met betrekking tot: | | | | | | |
| Compensabele verliezen | 73.866 | 1.038 | -4.592 | 0 | 1.786 | 72.098 |
| Vastgoed | | | | | | |
| afschrijvingspotentieel | 4.247 | 0 | -5.418 | 17.014 | -816 | 15.027 |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 81 | 0 | -24 | 0 | 43 | 100 |
| Vastgoed verkopen na sloop | 7.947 | 2.207 | -2.040 | 0 | 272 | 8.386 |
| Langlopende leningen | 18 | 0 | -98 | 0 | -1 | -81 |
| Aftrekbaarheid agio leningenruil Vestia | 3.301 | 0 | -3.301 | 0 | 0 | 0 |
| Latentie onderhoudsvoorziening | -24.353 | 0 | 401 | 0 | -76 | -24.028 |
| totaal | 65.107 | 3.245 | -15.072 | 17.014 | 1.208 | 71.502 |

Het totaalsaldo is opgenomen onder de actieve latenties. De correcties voorgaande jaren hebben betrekking op een te vroege vrijval van de latentie vastgoed verkopen na sloop in 2021, en correcties met betrekking tot asbestinvesteringen en herberekende afschrijvingen op het vastgoed in exploitatie over 2021.

Het totaalsaldo is opgenomen onder de actieve latenties.

| latenties met betrekking tot: | nominale waarde latentie (25,8%) | contante waarde | looptijd jaren |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|
| compensabele verliezen | 75.152 | 72.098 | 5 |
| vastgoed afschrijvingspotentieel | 16.392 | 15.027 | 48 |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 105 | 100 | 9 |
| vastgoed verkopen na sloop | 8.924 | 8.386 | 8 |
| langlopende leningen | -101 | -80 | 17 |
| latentie onderhoudsvoorziening | -25.446 | -24.028 | 10 |
| totaal | 75.026 | 71.503 | |

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,825%.

Naar verwachting zal van de actieve latentie 8,6 miljoen binnen één jaar gerealiseerd worden.

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

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

| Categorie (x € 1.000) | Jaar | Bedag | Vervalt/loopt af |
|------------------------------|----------|-------|------------------------|
| Niet aftrekbare rente (ATAD) | t/m 2022 | 107 | onbeperkt verrekenbaar |

Eigenschappen latente belastingvorderingen en schulden 2022

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Het tarief voor de vennootschapsbelasting voor winsten in de eerste tariefschijf is in 2022 ongewijzigd (15%), terwijl het bedrag dat valt onder de tariefschijf is verhoogd van €245.000 naar €395.000. Het effect hiervan is minimaal. Het tarief voor winsten in de tweede tariefschijf is verhoogd naar 25,8% (was: 25,0%). Het lage tarief van 15% voor winsten tot en met € 395.000 wordt in 2023 verhoogd naar 19%. Bovendien wordt de tariefschijf verlaagd van € 395.000 naar € 200.000. Deze aanpassingen worden meegenomen in het berekenen van de latenties.

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

Vastgoed in exploitatie

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

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

1. Bezit bestemd voor doorexplotatie

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

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

2. Bezit bestemd voor sloop

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

3. Bezit bestemd voor verkoop

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

Voor het deel van het bezit waarvoor de contante waarde van de latentie op nihil is gewaardeerd bedraagt het nominale waarderingsverschil € 3,7 miljard (2021: € 4,1 miljard). De nominale waarde van de passieve belastinglatentie inzake het fiscaal verkoopverlies bedraagt € 0,95 miljard (2021: € 1,05 miljard).

Latentie voor leningen

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

Latentie voor renteaftrek

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

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

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

Latentie leningruil Vestia

Het agio op de leningruil met Vestia is fiscaal aftrekbaar in 2 jaar, jaarlijks 50% in 2021 en in 2022. Ultimo 2022 is deze latentie daardoor niet meer aanwezig.

Latentie onderhoudsvoorziening

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

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

De spelregels rondom de verliesverrekening in de vennootschapsbelasting zijn vanaf 1 januari 2022 veranderd. De voorwaartse verrekeningstermijn is in zijn geheel vervallen en verliezen zijn onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar. De achterwaartse verrekeningstermijn is wel blijven bestaan en bedraagt een jaar. Tegenover de onbeperkte verrekeningsmogelijkheid staat dat de verliezen slechts voor 50% verrekenbaar zijn voor zover de belastbare winst de € 1 miljoen overstijgt.

Na verrekening van de fiscale winst 2022 bedraagt het beschikbare compensabele verlies van Woonstad eind 2022 €291,3 miljoen. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht tot welk bedrag de verliezen gecompenseerd kunnen worden en Woonstad gaat er vanuit dat het volledige bedrag aan compensabele verliezen verrekend kan worden. Hiervoor is de latentie verrekenbare verliezen gewaardeerd.

3.3 overige vorderingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---------------------|------------------|------------------|
| overige vorderingen | 24.924 | 3.831 |
| totaal | 24.924 | 3.831 |

Eind januari 2022 is de conversieovereenkomst voor de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht met de gemeente Rotterdam ondertekend. De erfpachtconversie is in elf tranches (A tot en met K) afgewikkeld, waarvan de laatste eind januari 2023.

In totaal is € 347 miljoen uitgegeven aan de erfpachtconversie in 2022. Dit is als volgt verantwoord in de jaarrekening:

- € 180 miljoen: Vastgoedbeleggingen DAEB
- € 113 miljoen: Vastgoedbeleggingen niet-DAEB
- € 21 miljoen: Overige vorderingen (3.3)
- € 33 miljoen: Vooruitbetaalde bedragen (6.6)
- € 347 miljoen: in het kasstroomoverzicht is dit verantwoord onder investeringen overig

In 2023 volgt het restant van circa € 30 miljoen voor tranche J en K (rekening houdend met vooruitbetaalde bedragen).

De overige vorderingen hebben betrekking op afkoop van erfpacht voor woningen die verkocht zijn onder voorwaarden en/of vastgoed in eigendom van derden. Deze woningen zijn formeel geen eigendom van Woonstad.

De vooruitbetaalde bedragen betreft de notarisafrekening inzake de 9e tranche (tranche i) die eind december voldaan is en begin 2023 gepasseerd bij de notaris, derhalve is dit bedrag van € 28,8 miljoen als vooruitbetaling gepresenteerd. Daarnaast is nog een bedrag € 5 miljoen gereserveerd bij de notaris.

Overige bijzonderheden:

- *Waardering*
Om ultimo 2022 een goed en compleet beeld te schetsen wordt voor de eenheden die in 2023 worden geconverteerd primair uitgegaan van de situatie na conversie. De waarde is vervolgens bijgesteld met de contractueel overeengekomen conversiekosten.

• *Voorkomen staatssteun*

Bij de erfpachtconversie heeft de gemeente Rotterdam met Woonstad specifieke afspraken gemaakt over de middenhuur woningen, ongeveer 1.300 woningen. Voor deze niet-DAEB woningen met een huurprijs onder de gemeentelijke middenhuurgrens van € 1.075, wordt in de conversie een sociale grondprijs gehanteerd. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen is in de niet-DAEB tak voor het genoten voordeel van € 19,2 miljoen een schuld opgenomen aan de DAEB-tak. Deze € 19,2 miljoen is gebaseerd op een schatting, op basis van de nog uit te voeren taxaties van de grondwaarde van deze eenheden moet het exacte bedrag nog worden bepaald. In de jaarrekening 2022 is de vordering in de DAEB-tak verantwoord onder post 6.5 overige vorderingen. De schuldpositie is in de niet-DAEB tak verantwoord onder 11.6 overlopende passiva. In de geconsolideerde balans zijn deze posten geëlimineerd.

Flottende activa

4 Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen | 9.134 | 5.218 |
| totaal | 9.134 | 5.218 |

| voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen) | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| beginvoorraad teruggekochte woningen | 17 | 33 |
| teruggekochte woningen | 293 | 264 |
| verkochte woningen | -47 | -58 |
| woningen terug naar verhuur | -232 | -222 |
| Woningen naar projecten | -3 | 0 |
| eindvoorraad teruggekochte woningen | 28 | 17 |

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen | 4.821 | 9.761 |
| totaal | 4.821 | 9.761 |

Het aantal woningen in ontwikkeling welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 0. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop in 2022 betreft bouwrijpe grond voor het project de Wielewaal.

5 Onderhanden projecten

5.1 Onderhanden projecten

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| 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 2021 en 2022 verantwoord onder post 11.3.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| huurdebiteuren | 5.730 | 5.612 |
| voorziening wegens oninbaarheid | -1.047 | -1.214 |
| | 4.683 | 4.398 |
| huurdebiteuren vertrokken huurders | 458 | 479 |
| voorziening wegens oninbaarheid | -450 | -448 |
| | 8 | 32 |
| totaal | 4.691 | 4.430 |

6.2 Vorderingen op overheid en gemeente

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| vorderingen op overheid | 0 | 0 |
| vorderingen op gemeente | 1.028 | 1.201 |
| totaal | 1.028 | 1.201 |

De vordering in 2022 op de gemeente betreft met name vergoeding afstand erfpacht inzake de Wielewaal.

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---------------|------------------|------------------|
| VvEs | 52 | 6 |
| deelnemingen | 0 | 90 |
| totaal | 52 | 96 |

Op 5 april 2022 heeft de fusie tussen Woonstad Rotterdam en Woonstad Warmte BV plaatsgevonden. De post vordering deelnemingen is derhalve bijgesteld naar nihil.

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| omzetbelasting | 2.907 | 1.000 |
| vennootschapsbelasting | 5.029 | 0 |
| loonheffing en premies sociale verzekeringen | 72 | 44 |
| totaal | 8.008 | 1.044 |

Het openstaand saldo heeft betrekking op de BTW-suppletie voor de jaren 2017 t/m 2022. In 2022 zijn de BTW-suppleties van 2017 t/m 2020 ingediend.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

6.5 Overige vorderingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| debiteuren (niet-huurders) | 51 | 21 |
| voorziening | -8 | 0 |
| | 43 | 21 |
| te ontvangen koopsommen en depotbedragen | 45 | 723 |
| voorziening | 0 | -27 |
| | 45 | 696 |
| totaal | 88 | 717 |

De te ontvangen koopsommen in 2022 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.

6.6 Overlopende activa

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| vooruit betaalde bedragen | 34.087 | 667 |
| nog te ontvangen bedragen | 1 | 25 |
| totaal | 34.088 | 692 |

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

Eind december 2022 is een notarisafrekening inzake de erfpachtconversie aan de notaris voldaan. Het transport bij de notaris heeft begin januari 2023 plaatsgevonden. Een uitgebreide toelichting is opgenomen onder 3.3. overige vorderingen.

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------|------------------|------------------|
| liquide middelen | 54.636 | 129.911 |

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

Passiva

8 Groepsvermogen

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

8 Groepsvermogen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| overige reserve | 1.229.774 | 207.006 |
| herwaarderingsreserve | 5.363.701 | 6.544.171 |
| totaal | 6.593.475 | 6.751.177 |

overige reserves

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| boekwaarde per 1 januari | 207.006 | 277.050 |
| resultaat boekjaar | 141.200 | -96.933 |
| realisatie door verkopen | 69.894 | 12.425 |
| realisatie door sloop | 15.290 | 14.226 |
| realisatie door overige mutaties | 796.384 | 238 |
| boekwaarde per 31 december | 1.229.774 | 207.006 |

Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 5.364 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 6.544,2 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3.692 miljoen (2021: € 3.261 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 |
|---------------------------------|-----------|-----------|---|-----------|
| x € 1.000 | | | | |
| boekwaarde per 1 januari 2021 | 3.394.672 | 943.322 | 868.420 | 5.206.414 |
| realisatie door verkopen | -5.095 | -7.330 | - | -12.425 |
| mutatie door sloop | -13.840 | -385 | - | -14.225 |
| overige mutaties | -89 | -150 | - | -239 |
| herwaardering | 885.190 | 259.989 | 219.467 | 1.364.646 |
| boekwaarde per 31 december 2021 | 4.260.838 | 1.195.446 | 1.087.887 | 6.544.171 |
| boekwaarde per 1 januari 2022 | 4.260.838 | 1.195.446 | 1.087.887 | 6.544.171 |
| realisatie door verkopen | -6.743 | -13.230 | -49.921 | -69.894 |
| mutatie door sloop | -15.120 | -170 | - | -15.290 |
| overige mutaties | -319.936 | -171.259 | -305.188 | -796.383 |
| herwaardering | -131.857 | -216.829 | 49.783 | -298.903 |
| boekwaarde per 31 december 2022 | 3.787.182 | 793.958 | 782.561 | 5.363.701 |

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

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

Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed.

Overige mutaties betreft samenvoeging van vastgoedeenheden, investeringen in bestaand bezit zoals afkoop erfpacht. Voor het VOV deel is er een correctie voor de herwaarderingsreserve verwerkt ivm foutieve verwerking voorgaande jaren.

9 Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|-----------------------|---------|---------|
| saldo per 1 januari | 26.467 | 57.214 |
| dotatie | 23.831 | 8.171 |
| onttrekking | -21.825 | -38.918 |
| saldo per 31 december | 28.473 | 26.467 |

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

9.2 Overige voorzieningen

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| saldo per 1 januari | 1.838 | 2.263 |
| onttrekking | -289 | -489 |
| dotatie | 344 | 355 |
| vrijval | -392 | -291 |
| saldo per 31 december | 1.501 | 1.838 |

Deze voorziening bestaat uit:

- € 0,3 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten).
- € 0,8 miljoen voor bestaande verplichtingen inzake jubileumuitkeringen. 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.
- € 0,2 miljoen inzake aanspraak huurprijsvermindering als gevolg van COVID-19. Deze voorziening is kortlopend van aard.

De daling van de overige voorzieningen wordt met name veroorzaakt door een verlaging van de voorziening inzake aanspraak huurprijsvermindering als gevolg van COVID-19.

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

x € 1.000

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---------------|------------------|---|---------------|------------------|
| | schulden overheid en krediet- instellingen | agio | totaal | schulden overheid en krediet- instellingen | agio | totaal |
| schuldrestant per 1 januari | 2.015.780 | 25.953 | 2.041.733 | 1.755.316 | 0 | 1.755.316 |
| nieuwe leningen | 400.000 | 0 | 400.000 | 349.204 | 25.953 | 375.157 |
| aflossingen | -28.892 | -584 | -29.476 | -88.740 | 0 | -88.740 |
| schuldrestant per 31 december | 2.386.888 | 25.369 | 2.412.257 | 2.015.780 | 25.953 | 2.041.733 |
| aflossingsverplichting komend boekjaar | -45.604 | -587 | -46.191 | -24.894 | -584 | -25.478 |
| schuldrest. per 31 dec. langlopende schulden | 2.341.284 | 24.782 | 2.366.066 | 1.990.886 | 25.369 | 2.016.255 |
| leningen overheid | 19.520 | 0 | 19.520 | 23.850 | 0 | 23.850 |
| leningen kredietinstellingen | 2.321.764 | 24.782 | 2.346.546 | 1.967.036 | 25.369 | 1.992.405 |
| | 2.341.284 | 24.782 | 2.366.066 | 1.990.886 | 25.369 | 2.016.255 |
| leningsdeel met een looptijd >5 jaar | 2.234.296 | 0 | 2.234.296 | 1.873.046 | 0 | 1.873.046 |

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2022 bedraagt 1,83% (2021: 1,92%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2022 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2022 € 1,89 miljard (2021: € 2,29 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2022 € 2,00 miljard (2021: € 2,43 miljard).

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

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

x € 1.000

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| boekwaarde per 1 januari | 1.216.369 | 1.072.616 |
| mutaties | | |
| terugkopen | -79.337 | -62.559 |
| herwaardering | 45.411 | 206.312 |
| totaal mutaties | -33.926 | 143.753 |
| boekwaarde per 31 december | 1.182.443 | 1.216.369 |

10.3 Waarborgsommen

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| ontv. waarborgsommen per 1 januari | 2.990 | 2.912 |
| mutaties | | |
| ontvangen waarborgsommen | 633 | 744 |
| uitbetaalde waarborgsommen | -331 | -666 |
| totaal mutaties | 302 | 78 |
| ontv. waarborgsommen per 31 december | 3.292 | 2.990 |

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

11 Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| kortlopende deel van de langlopende schulden | 4.330 | 4.045 |
| overige schulden aan overheid | 184 | 18 |
| totaal schulden aan overheid | 4.514 | 4.063 |

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| kortlopende deel van de langlopende schulden | 41.274 | 20.849 |
| overige schulden aan kredietinstellingen | 587 | 584 |
| totaal schulden aan kredietinstellingen | 41.861 | 21.433 |

11.2 Schulden aan leveranciers

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| schulden aan leveranciers | 28.287 | 15.228 |

11.3 Onderhanden projecten

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| gefactureerde termijnen | 0 | 0 |
| kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen | 0 | 0 |
| totaal | 0 | 0 |

| | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| debetstand onderhanden projecten | 0 | 0 |
| creditstand onderhanden projecten | 0 | 0 |
| totaal | 0 | 0 |

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

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|--|------------------|------------------|
| omzetbelasting | 5.570 | 3.560 |
| vpb | 0 | 0 |
| loonheffing en premies sociale verzekeringen | 1.784 | 1.371 |
| totaal | 7.354 | 4.931 |

11.5 Overige schulden

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------|------------------|------------------|
| te betalen netto lonen | 15 | 19 |

11.6 Overlopende passiva

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| niet vervallen rente | 17.237 | 16.994 |
| (vooruit) ontvangen huur | 8.089 | 8.769 |
| nog te verrekenen servicekosten | 7.758 | 6.257 |
| overige overlopende passiva | 43.577 | 33.889 |
| totaal overlopende passiva | 76.661 | 65.909 |

| overige overlopende passiva | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|------------------|------------------|
| nog te ontvangen facturen lopende projecten | 6.090 | 5.421 |
| nog te ontvangen facturen onderhoud | 7.580 | 8.094 |
| nog te ontvangen facturen apparaatskosten | 2.067 | 1.257 |
| nog te ontvangen facturen externen | 801 | 1.105 |
| overige overlopende passiva | 3.183 | 3.689 |
| nog te besteden investeringssubsidies | 23.856 | 14.324 |
| totaal | 43.577 | 33.890 |

11.7 Schulden aan verbonden partijen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---------------|------------------|------------------|
| VvE's | 897 | 1.082 |
| totaal | 897 | 1.082 |

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 127,5 miljoen (2021: € 131,8 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

In het vierde kwartaal van 2022 is door niet-DAEB in totaal € 100 miljoen ongeborgde financiering aangetrokken, waarvan € 50 miljoen pas 31 januari 2023 wordt gestort. De ongeborgde financiering is deels aangewend voor de afkoop van erfpacht in 2022 binnen niet-DAEB. Voor deze ongeborgde leningen is niet-DAEB vastgoed als onderpand verstrekt.

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstad Rotterdam een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonstad Rotterdam opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,9 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 48,2 miljoen per 31 december 2022 (€ 45,4 miljoen per 31 december 2021).

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 20,1 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonstad Rotterdam het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonstad Rotterdam verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Faciliteiten en zekerheden

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

Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde lening variabele hoofdsom (LVH) van € 35,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7,0 miljoen moet worden opgenomen. Van de kredietfaciliteit is € 35,0 miljoen opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Met de deelnemingen Woonstad Holding BV, Woonstad 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.

| <u>jaar</u> | <u>verplichting</u> |
|-------------|---------------------|
| 2023 | 101 |
| 2024 | 55 |
| 2025 | 0 |
| 2026 | 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 | 290 |
| tussen één en vijf jaar | 377 |
| meer dan vijf jaar | 0 |
| totaal | 667 |

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

| | |
|---------------------------------|------|
| | 2022 |
| minimale leasebetalingen | 372 |
| voorwaardelijke leasebetalingen | 0 |
| sub-leaseontvangsten | 0 |

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

MVE onderhoud

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

MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D. Ultimo 2022 heeft Woonstad Rotterdam 864 MVE-D woningen.

Boekonderzoek Belastingdienst 2018

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

Erfpachtconversie

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

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

Woonstad neemt het standpunt in dat de afkoop van de resterende erfpachttermijn slechts een wijziging vormt van de schuldplichtigheid, waardoor over dit deel van de vergoeding géén overdrachtsbelasting is verschuldigd. Dit standpunt van 'more likely than not' is bevestigd door onze fiscale adviseur. Afstemming met de Belastingdienst ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting van circa € 16,8 miljoen is nog onder handen.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2022 geen bankgaranties afgegeven.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het financierings- en treasurybeleid van Woonstad Rotterdam is vastgelegd in het Beleggings- en Treasurystatuut.

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

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

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

Prijrisico

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

Valutarisico

Woonstad is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstad loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de markttrente. Woonstad maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 heeft zich de volgende gebeurtenis na balansdatum voorgedaan:

- Eind januari 2023 is de erfpachtconversie afgerond. Daarmee is voor flink deel van ons vastgoed op erfpacht, de tijdelijke erfpachtcontracten omgezet naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

x € 1.000

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| ontvangen huur | | |
| woningen en woongebouwen | 351.459 | 341.645 |
| onroerende zaken niet zijnde woningen | 16.904 | 15.824 |
| | 368.363 | 357.469 |
| huurderving wegens frictieleegstand | -4.496 | -5.440 |
| huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand | -2.246 | -1.909 |
| mutatie voorziening huurdebiteuren | -669 | -616 |
| totaal | 360.952 | 349.504 |

Ten opzichte van 2021 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie en opleveringen. Rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zijn de huurverhogingspercentages conform de volgende tabel toegepast.

Huurverhoging 2022

De huurverhoging per 01-07-2022 is als volgt doorgevoerd:

Sociale huur:

- Huurders met een laag inkomen: 2,0%
- Huurders met een hoog middeninkomen: 2,4%
- Huurders met een hoog inkomen: € 80 (tot een maximale netto huurprijs van € 800)

Vrije sector huur:

- Huurders met een laag middeninkomen: 1,3%
- Huurders met een midden- of hoog inkomen: 2,3%

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

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| overige goederen, leveringen en diensten | 28.591 | 24.696 |
| totaal | 28.591 | 24.696 |

13.2 Lasten servicecontracten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| opbrengstenderving wegens leegstand | 298 | 807 |
| opbrengstenderving wegens oninbaarheid | 1.035 | 927 |
| overige goederen, leveringen en diensten | 27.604 | 23.974 |
| totaal | 28.937 | 25.708 |

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| toegerekende personeelskosten | 18.950 | 18.178 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 1.811 | 2.341 |
| toegerekende afschrijvingen | 698 | 776 |
| totaal | 21.459 | 21.295 |

15 lasten onderhoudsactiviteiten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| onderhoudslasten (niet cyclisch) | 43.208 | 48.177 |
| onderhoudslasten (cyclisch) | 54.485 | 56.134 |
| toegerekende personeelskosten | 13.675 | 13.261 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 1.377 | 1.942 |
| toegerekende afschrijvingen | 501 | 557 |
| totaal | 113.246 | 120.071 |

De daling ten opzichte van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschuiving van de onderhoudslasten naar investeringen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| zakelijke lasten | 23.978 | 22.721 |
| toegerekende overige organisatiekosten | 3.424 | 3.420 |
| verhuurderheffing | 18.190 | 29.155 |
| totaal | 45.592 | 55.296 |

De daling van de verhuurderheffing wordt met name veroorzaakt door een verlaging van het percentage van 0,526% in 2021 naar 0,332% in 2022.

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling: | | |
| opbrengst verkopen projecten | 13.633 | -3.748 |
| totaal omzet | 13.633 | -3.748 |
| totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 12.900 | -14 |
| toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | |
| lonen en salarissen | -97 | -92 |
| overige organisatiekosten | 3 | 2 |
| financieringskosten | 22 | 14 |
| totaal toegerekende kosten | -72 | -76 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 805 | -3.658 |

Het nettoresultaat 2022 betreft de verkoop van 29 woningen verkochte woningen van het project Zinkerblok. De lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling 2021 betrof de financiële afwikkeling/vrijval van de reservering van afgesloten koopprojecten.

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| opbrengst verkopen bestaand bezit | 38.542 | 36.457 |
| direct toerekenbare kosten | -3.245 | -2.858 |
| boekwaarde | -30.298 | -28.066 |
| toegerekende organisatiekosten | -1.270 | -1.270 |
| verkoopresultaat bestaand bezit | 3.729 | 4.263 |

In het boekjaar zijn 140 eenheden verkocht (2021: 141), waarvan 23 eerste verkopen MVE-D (2021: 19), 47 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2021: 58), 45 eenheden zijn vrij verkocht (2021: 49) en 0 woningen zijn complexmatig verkocht (2021:0). Daarnaast zijn in het boekjaar 3 bedrijfsruimte en 22 parkeerplaatsen verkocht (2021: 14 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte).

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------|--------|
| vastgoed in ontwikkeling | -57.062 | 11.503 |

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

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|------------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| toename marktwaarde | 188.220 | 931.340 |
| afname marktwaarde | -274.988 | -22.973 |
| totaal DAEB vastgoed in exploitatie | -86.768 | 908.367 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| toename marktwaarde | 50.351 | 278.338 |
| afname marktwaarde | -194.917 | -10.510 |
| totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie | -144.566 | 267.828 |
| totaal | -231.334 | 1.176.196 |

De woningmarkt vertoont veel dynamiek. Daarnaast heeft de erfpachtconversie in 2022 impact op de waardeontwikkeling.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---|--------------|---------------|
| toename marktwaarde | 68.188 | 220.185 |
| afname marktwaarde | -18.405 | -718 |
| waardeverandering terugkoopverplichtingen | -45.412 | -206.277 |
| totaal | 4.371 | 13.190 |

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop | -236 | -310 |
| totaal | -236 | -310 |

20 Nettoresultaat overige activiteiten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|----------------------|---------------|---------------|
| overige activiteiten | -4.146 | -4.083 |
| totaal | -4.146 | -4.083 |

21 Overige organisatiekosten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| communicatiekosten | 386 | 414 |
| huisvestingskosten, inventaris en voertuigen | 221 | 234 |
| onderzoeks-, advies- en organisatiekosten | 1.499 | 2.058 |
| algemene kosten | 2.247 | 29.128 |
| personeelskosten | 7.318 | 6.378 |
| obligoheffing WSW | 904 | 0 |
| totaal | 12.575 | 38.212 |

De daling van de algemene kosten wordt voornamelijk veroorzaakt door het agio op de Vestialening in 2021 van € 25,9 miljoen.

22 leefbaarheid

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---------------|--------------|--------------|
| leefbaarheid | 5.926 | 5.629 |
| totaal | 5.926 | 5.629 |

Financiële baten en lasten

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

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|------|
| rente beleggingen lange termijn | 0 | 0 |

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| rente op uitgezette middelen | 39 | 30 |
| rente tijdens de bouw | 2.005 | 1.246 |
| overige rentebaten | 584 | 0 |
| totaal | 2.628 | 1.276 |

De stijging van de rente tijdens bouw wordt met name veroorzaakt door een stijging van het rentepercentage. De overige rentebaten betreft de rente inzake de Vestia lening.

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| rente langlopende schulden | 39.679 | 40.465 |
| overige rentelasten | 690 | 483 |
| totaal | 40.369 | 40.948 |

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

24 Belastingen

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| acute vennootschapsbelasting | -4.291 | 0 |
| latente vennootschapsbelasting | 6.395 | 2.294 |
| totaal | 2.104 | 2.294 |

25 Resultaat deelnemingen

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| resultaat deelnemingen | 0 | 0 |

Specificatie berekening vennootschapsbelasting

| x €1.000 | Resultaat | Belastingeffect | Belastingdruk |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| Commercieel resultaat 2022 voor VPB | -159.806 | 41.273 | 25,8% |
| <i>Permanente verschillen</i> | | | |
| Aftrekbeperking gemengde kosten | 121 | -31 | 0,0% |
| <i>Tijdelijke verschillen</i> | | | |
| Af: | | | |
| Correctie onderhoudslasten | -55.268 | 14.259 | 8,9% |
| Fiscale afschrijving op activa | -22.253 | 5.741 | 3,6% |
| Lening Vestia - afspraak 50/50 | -12.977 | 3.348 | 2,1% |
| Correctie vermindering verhuurderheffing | -11.839 | 3.054 | 1,9% |
| Correctie fiscaal verkoopresultaat nieuwbouw | -7.908 | 2.040 | 1,3% |
| Correctie verkoopopbrengsten | -6.809 | 1.757 | 1,1% |
| Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling | -421 | 109 | 0,1% |
| Fiscale afschrijving disagio leningen O/G | -263 | 68 | 0,0% |
| Bij: | | | |
| Correctie niet-gerealiseerde herwaarderingen | 227.199 | -58.617 | -36,7% |
| Correctie waardeveranderingen materiële vaste activa | 57.062 | -14.722 | -9,2% |
| Beperking renteaftrek door ATAD | 25.553 | -6.593 | -4,1% |
| Commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa | 1.495 | -386 | -0,2% |
| Fiscale vrijval agio leningen O/G | 642 | -166 | -0,1% |
| Correctie voorziening LOB | 64 | -16 | 0,0% |
| Fiscaal resultaat 2022 (winst) | 34.592 | -8.882 | -5,6% |
| Verrekening met compensabele verliezen | -17.797 | 4.592 | 2,9% |
| Belastbaar bedrag, acute vennootschapsbelasting | 16.795 | -4.290 | -2,7% |
| <i>Mutatie belastinglatenties</i> | | | |
| Correcties voorgaande jaren | | | |
| Correctie latentie verkopen na sloop | | 2.207 | 1,4% |
| Correctie latentie verliesverrekening vanwege nagekomen resultaten | | 591 | 0,4% |
| Toename afschrijvingspotentieel vanwege erfpachtinverstering | | 17.014 | 10,6% |
| Impact door aanpassing van de disconteringsvoet | | 174 | 0,1% |
| Reguliere mutatie latenties | | -13.591 | -8,5% |
| Totale mutatie belastinglatenties | | 6.395 | 4,0% |
| Acute vennootschapsbelasting | | -4.291 | -2,7% |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting | | 6.395 | 4,0% |
| Totale vennootschapsbelasting | | 2.104 | 1,3% |

De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningenruil Vestia.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonstad een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2022 en 2021 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening
- Het vormen van een herbestedingsreserve
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde

Woonstad volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| activa ten dienste van exploitatie | 1.496 | 1.531 |
| roerende zaken in exploitatie | 17 | 735 |
| totaal | 1.513 | 2.266 |

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| lonen en salarissen | 32.237 | 31.253 |
| sociale lasten | 4.881 | 4.584 |
| pensioenlasten | 4.110 | 3.899 |
| overige personeelskosten incl. inhuur | 6.634 | 5.855 |
| totaal | 47.862 | 45.591 |

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2022 had Woonstad gemiddeld 523,3 fte werknemers in dienst (2021: 532,9 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------|------------|
| wonen (verhuur en verkoop) | 238 | 243 |
| nieuwbouw | 19 | 19 |
| beheer | 66 | 68 |
| strategie en communicatie | 22 | 22 |
| financiën | 46 | 44 |
| overige | 132 | 137 |
| totaal | 523 | 533 |

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------------|------------|
| controle van de jaarrekening | 330 | 303 |
| andere controlewerkzaamheden | 20 | 20 |
| fiscale advisering | 0 | 0 |
| andere niet-controlediensten | 0 | 0 |
| totaal | 350 | 323 |

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 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

| (na resultaatbestemming) x € 1.000 | ref | 2022 | 2021 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 6.805.750 | 6.617.112 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 1.932.105 | 1.905.008 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 1.257.759 | 1.289.790 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 104.901 | 71.648 |
| | | 10.100.515 | 9.883.558 |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 12.750 | 14.351 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 5.991 | 5.271 |
| | | 18.741 | 19.622 |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 3.1 | 2.363 | 1.970 |
| latente belasting vordering | 3.2 | 71.502 | 65.108 |
| overige vorderingen | 3.3 | 24.924 | 3.831 |
| | | 98.789 | 70.909 |
| som der vaste activa | | 10.218.045 | 9.974.089 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 9.134 | 5.218 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 4.821 | 9.761 |
| | | 13.955 | 14.979 |
| onderhanden projecten | 5 | 0 | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 4.691 | 4.403 |
| overheid en gemeente | 6.2 | 1.028 | 1.201 |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 6.3 | 52 | 96 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 8.008 | 1.039 |
| overige vorderingen | 6.5 | 88 | 700 |
| overlopende activa | 6.6 | 33.925 | 505 |
| | | 47.792 | 7.944 |
| liquide middelen | 7 | 53.661 | 129.093 |
| som der vlottende activa | | 115.408 | 152.016 |
| totaal activa | | 10.333.453 | 10.126.106 |

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) x € 1.000

| | ref | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| eigen vermogen | 8 | | |
| overige reserve | | 1.229.789 | 207.021 |
| herwaarderingsreserve | | <u>5.363.686</u> | <u>6.544.156</u> |
| | | 6.593.475 | 6.751.177 |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie | 9.1 | 28.473 | 26.467 |
| overige voorzieningen | 9.2 | <u>1.501</u> | <u>1.805</u> |
| | | 29.974 | 28.272 |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 19.520 | 23.850 |
| leningen kredietinstellingen | 10.1 | 2.345.446 | 1.991.205 |
| verplichting uit hoofde van VOV | 10.2 | 1.182.443 | 1.216.369 |
| waarborgsommen | 10.3 | <u>3.292</u> | <u>2.990</u> |
| | | 3.550.701 | 3.234.414 |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan overheid | 11.1 | 4.514 | 4.063 |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 41.761 | 21.333 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 28.268 | 15.157 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 0 | 0 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 7.352 | 4.928 |
| overige schulden | 11.5 | 15 | 19 |
| overlopende passiva | 11.6 | 76.496 | 65.661 |
| schulden aan verbonden partijen | 11.7 | <u>897</u> | <u>1.082</u> |
| | | 159.303 | 112.243 |
| totaal passiva | | 10.333.453 | 10.126.106 |

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2022

| x € 1.000 | toelichting | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------------|------------------|
| huuropbrengsten | 12 | 360.697 | 349.322 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 28.416 | 24.395 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -28.807 | -25.490 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -21.437 | -21.267 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -113.223 | -119.989 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -45.578 | -55.271 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 180.068 | 151.700 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 13.633 | 0 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -12.900 | -3.734 |
| toegerekende organisatiekosten | | 94 | 90 |
| toegerekende financieringskosten | | -22 | -14 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 805 | -3.658 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 35.297 | 33.599 |
| toegerekende organisatiekosten | | -1.270 | -1.270 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -30.298 | -28.066 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 3.729 | 4.263 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -57.062 | 11.503 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | -231.374 | 1.176.274 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 19.3 | 4.371 | 13.190 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 19.4 | -236 | -310 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -284.301 | 1.200.657 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 3.331 | 3.280 |
| kosten overige activiteiten | | -7.477 | -7.363 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | -4.146 | -4.083 |
| overige organisatiekosten | 21 | -12.575 | -38.212 |
| leefbaarheid | 22 | -5.926 | -5.629 |
| waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | 0 | 0 |
| opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 23.1 | - | - |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 2.628 | 1.276 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -40.345 | -40.910 |
| saldo financiële baten en lasten | | -37.717 | -39.634 |
| resultaat voor belastingen | | -160.063 | 1.265.404 |
| belastingen | 24 | 2.104 | 2.294 |
| resultaat deelnemingen | 25 | 257 | 15 |
| resultaat na belastingen | | -157.702 | 1.267.713 |
| resultaat aandeel derden | 26 | 0 | 0 |
| resultaat na belastingen | | -157.702 | 1.267.713 |

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 2022

1 Vastgoedbeleggingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | |
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 1.934.627 | 1.907.490 |
| activa Woonstad Holding BV | -2.452 | -2.367 |
| activa Kennis en Energie BV | -70 | -115 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 1.932.105 | 1.905.008 |

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%) | 89 | 89 |
| Woonstad Holding BV | 2.024 | 1.569 |
| Kennis & Energie BV | 250 | 312 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 2.363 | 1.970 |
| verloop van de post deelnemingen | 2022 | 2021 |
| boekwaarde per 1 januari | 1.970 | 1.955 |
| mutatie | 393 | 15 |
| boekwaarde per 31 december | 2.363 | 1.970 |

6.1 huurdebiteuren

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 4.691 | 4.430 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -27 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 4.691 | 4.403 |

6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 52 | 96 |
| Woonstad Holding BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 52 | 96 |

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 8.008 | 1.044 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -2 |
| Kennis en Energie | 0 | -3 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 8.008 | 1.039 |

6.5 Overige vorderingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 88 | 717 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -17 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 88 | 700 |

6.6 Overlopende activa

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 34.088 | 692 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -1 |
| Kennis en Energie BV | -163 | -186 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 33.925 | 505 |

7 Liquide middelen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 54.636 | 129.911 |
| Woonstad Holding BV | -800 | -718 |
| Kennis en Energie BV | -175 | -100 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 53.661 | 129.093 |

8 Eigen Vermogen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| overige reserve | 1.229.789 | 207.021 |
| herwaarderingsreserve | 5.363.686 | 6.544.156 |
| totaal | 6.593.475 | 6.751.177 |

8.1 Overige reserves

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| boekwaarde per 1 januari | 207.021 | 277.050 |
| resultaat boekjaar | 141.200 | -96.918 |
| realisatie door verkopen | 69.894 | 12.425 |
| realisatie door sloop | 15.290 | 14.226 |
| realisatie door overige mutaties | 796.384 | 238 |
| boekwaarde per 31 december | 1.229.789 | 207.021 |

8.2 Herwaarderingsreserve

| | DAEB | niet-DAEB | herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV | totaal |
|---------------------------------|-----------|-----------|---|-----------|
| x € 1.000 | | | | |
| boekwaarde per 1 januari 2021 | 3.394.672 | 943.322 | 868.420 | 5.206.414 |
| realisatie door verkopen | -5.095 | -7.330 | 0 | -12.425 |
| mutatie door sloop | -13.840 | -385 | 0 | -14.225 |
| overige mutaties | -89 | -150 | 0 | -239 |
| herwaardering | 885.190 | 259.974 | 219.467 | 1.364.631 |
| boekwaarde per 31 december 2021 | 4.260.838 | 1.195.431 | 1.087.887 | 6.544.156 |
| boekwaarde per 1 januari 2022 | 4.260.838 | 1.195.431 | 1.087.887 | 6.544.156 |
| realisatie door verkopen | -6.743 | -13.230 | -49.921 | -69.894 |
| mutatie door sloop | -15.120 | -169 | 0 | -15.289 |
| overige mutaties | -319.937 | -171.259 | -305.188 | -796.384 |
| herwaardering | -131.857 | -216.829 | 49.783 | -298.903 |
| boekwaarde per 31 december 2022 | 3.787.181 | 793.944 | 782.561 | 5.363.686 |

9.2 Overige voorzieningen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 1.501 | 1.838 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -33 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 1.501 | 1.805 |

10.1 Leningen kredietinstellingen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 2.346.546 | 1.992.405 |
| Woonstad Holding BV | -1.100 | -1.200 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 2.345.446 | 1.991.205 |

10.3 Waarborgsommen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 3.292 | 2.990 |
| Woonstad Holding BV | 0 | 0 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 3.292 | 2.990 |

11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 41.861 | 21.433 |
| Woonstad Holding BV | -100 | -100 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 41.761 | 21.333 |

11.2 Schulden aan leveranciers

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 28.287 | 15.228 |
| Woonstad Holding BV | 0 | -53 |
| Kennis en Energie BV | -19 | -18 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 28.268 | 15.157 |

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 7.354 | 4.931 |
| Woonstad Holding BV | -2 | -3 |
| Kennis en Energie BV | 0 | 0 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 7.352 | 4.928 |

11.6 Overlopende passiva

| x € 1.000 | 31 december 2022 | 31 december 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| saldo geconsolideerde jaarrekening | 76.661 | 65.909 |
| Woonstad Holding BV | -29 | -148 |
| Kennis en Energie BV | -136 | -100 |
| saldo enkelvoudige jaarrekening | 76.496 | 65.661 |

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

25 Resultaat deelnemingen

| x € 1.000 | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|-----------|
| resultaat deelnemingen | 257 | 15 |
| stockdividend NV Stadsherstel | 0 | 0 |
| totaal resultaat deelnemingen | 257 | 15 |

Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

| | ref | DAEB 2022 | DAEB 2021 |
|---|-----|------------------|------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1 | 6.805.750 | 6.617.112 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 1.091.018 | 1.118.783 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 89.297 | 41.236 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 7.986.065 | 7.777.131 |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 9.305 | 10.605 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 5.803 | 5.123 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 15.108 | 15.728 |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 3.1 | 1.464.060 | 1.609.297 |
| overige financiële vaste activa | 3.2 | 37.561 | 25.981 |
| overige vorderingen | 3.3 | 22.897 | 3.712 |
| interne lening | 3.4 | 329.722 | 336.059 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 1.854.240 | 1.975.049 |
| som der vaste activa | | 9.855.413 | 9.767.908 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 6.157 | 2.757 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 6.157 | 2.757 |
| onderhanden projecten | 5 | 0 | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 3.902 | 3.425 |
| gemeenten | 6.2 | 1.027 | 1.293 |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 6.3 | 0 | 0 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 4.651 | 873 |
| overige vorderingen | 6.5 | 19.260 | 3.823 |
| overlopende activa | 6.6 | 24.870 | 446 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 53.710 | 9.860 |
| liquide middelen | 7 | 22.850 | 12.847 |
| som der vlottende activa | | 82.717 | 25.464 |
| totaal activa | | 9.938.130 | 9.793.372 |

| (na resultaatbestemming) x € 1.000 | ref | DAEB 2022 | DAEB 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| groepsvermogen | 8 | | |
| herwaarderingsreserve | 8.1 | 4.484.162 | 5.102.899 |
| overige reserves | 8.2 | 2.109.313 | 1.648.278 |
| | | 6.593.475 | 6.751.177 |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie | 9.1 | 10.371 | 22.660 |
| overige voorzieningen | 9.2 | 1.146 | 1.007 |
| | | 11.517 | 23.667 |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 19.520 | 23.850 |
| leningen kredietinstellingen | 10.1 | 2.151.446 | 1.844.205 |
| interne lening | 10.1 | 0 | 0 |
| verplichting uit hoofde van VOV | 10.2 | 1.024.094 | 1.053.722 |
| waarborgsommen | 10.3 | 201 | 187 |
| | | 3.195.261 | 2.921.964 |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 38.761 | 18.333 |
| schulden aan overheid | 11.1 | 4.483 | 4.063 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 25.018 | 13.149 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 0 | 0 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 1.539 | 860 |
| overige schulden | 11.5 | 13 | 0 |
| overlopende passiva | 11.6 | 67.183 | 58.997 |
| schulden aan verbonden partijen | 11.7 | 880 | 1.162 |
| | | 137.877 | 96.564 |
| totaal passiva | | 9.938.130 | 9.793.372 |

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

| x € 1.000 | ref | DAEB 2022 | DAEB 2021 |
|--|------|-----------------|------------------|
| huuropbrengsten | 12 | 278.184 | 270.639 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 25.733 | 22.162 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -25.773 | -22.678 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -18.206 | -18.381 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -96.689 | -100.188 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -36.869 | -45.329 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 126.380 | 106.225 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 8.581 | 0 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -8.581 | 0 |
| toegerekende organisatiekosten | | 0 | 0 |
| toegerekende financieringskosten | | 0 | 0 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 0 | 0 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 35.029 | 8.914 |
| toegerekende organisatiekosten | | -1.081 | -1.080 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -31.975 | -6.247 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 1.973 | 1.587 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -22.836 | 13.818 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | -86.768 | 908.367 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 19.3 | 3.960 | 13.136 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 19.4 | -212 | -237 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -105.856 | 935.084 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 0 | 0 |
| kosten overige activiteiten | | -3.385 | -3.356 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | -3.385 | -3.356 |
| overige organisatiekosten | 21 | -10.819 | -36.351 |
| leefbaarheid | 22 | -5.926 | -5.629 |
| 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 |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 13.976 | 12.452 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -38.317 | -40.784 |
| saldo financiële baten en lasten | | -24.341 | -28.332 |
| resultaat voor belastingen | | -21.974 | 969.228 |
| belastingen | 24 | 9.509 | 8.337 |
| resultaat deelnemingen | 25 | -145.237 | 290.148 |
| resultaat na belastingen | | -157.702 | 1.267.713 |

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)

| | DAEB 2022 | DAEB 2021 |
|--|-----------------|----------------|
| ontvangsten | | |
| huren | 280.259 | 273.799 |
| vergoedingen | 25.735 | 22.164 |
| overige bedrijfsontvangsten | 4.707 | 1.854 |
| renteontvangsten | 11.848 | 11.244 |
| saldo ingaande kasstromen | 322.549 | 309.061 |
| uitgaven | | |
| personeelsuitgaven | 39.578 | 38.520 |
| onderhoudsuitgaven | 82.863 | 86.740 |
| overige bedrijfsuitgaven | 65.219 | 62.612 |
| rente-uitgaven | 37.028 | 41.198 |
| sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 1.133 | 1.144 |
| verhuurdersheffing | 15.337 | 29.058 |
| leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 1.582 | 1.475 |
| vennootschapsbelasting | 4.211 | 0 |
| saldo uitgaande kasstromen | 246.951 | 260.747 |
| kasstroom uit operationele activiteiten | 75.598 | 48.314 |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden | 43.809 | 13.530 |
| tussentelling ingaande kasstroom MVA | 43.809 | 13.530 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden | 42.620 | 51.771 |
| woningverbetering, (niet)woongelegenheden | 61.565 | 63.786 |
| aankoop (niet)woongelegenheden | 82.388 | 48.819 |
| aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 8.894 | 0 |
| sloopuitgaven (niet) woongelegenheden | 16.599 | 10.637 |
| investeringen overig | 227.884 | 10.134 |
| tussentelling uitgaande kasstroom MVA | 439.950 | 185.147 |
| FVA ingaande kasstroom | | |
| ontvangsten verbindingen | 6.338 | 93.941 |
| tussentelling ingaande kasstroom FVA | 6.338 | 93.941 |
| kasstroom uit (des)investeringen | -389.803 | -77.676 |
| financieringsactiviteiten ingaand | | |
| nieuwe geborgde leningen | 350.000 | 199.204 |
| uitgaven | | |
| aflossingen geborgde leningen | 25.792 | 88.721 |
| kasstroom uit financieringsactiviteiten | 324.208 | 110.483 |
| mutatie geldmiddelen | 10.003 | 81.121 |
| wijziging kortgeld | 0 | -20.000 |
| liquide middelen per 1 januari | 12.846 | -48.275 |
| liquide middelen per 31 december | 22.849 | 12.846 |

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

| | ref | niet-DAEB 2022 | niet-DAEB 2021 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| vaste activa | | | |
| vastgoedbeleggingen | 1 | | |
| niet-DAEB in exploitatie | 1 | 1.932.105 | 1.905.009 |
| onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1 | 166.741 | 171.007 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1 | 15.604 | 30.412 |
| | | <u>2.114.450</u> | <u>2.106.428</u> |
| materiële vaste activa | 2 | | |
| (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie | 2 | 3.444 | 3.744 |
| roerende zaken in exploitatie | 2 | 188 | 150 |
| | | <u>3.632</u> | <u>3.894</u> |
| financiële vaste activa | 3 | | |
| deelnemingen in groepsmaatschappijen | 3.1 | 2.362 | 1.970 |
| overige financiële vaste activa | 3.2 | 33.942 | 39.127 |
| overige vorderingen | 3.3 | 2.027 | 119 |
| interne lening | 3.4 | 0 | 0 |
| | | <u>38.331</u> | <u>41.216</u> |
| som der vaste activa | | 2.156.413 | 2.151.538 |
| vlottende activa | | | |
| voorraden | 4 | | |
| vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 2.976 | 2.462 |
| vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 4.2 | 4.821 | 9.761 |
| | | <u>7.797</u> | <u>12.223</u> |
| onderhanden projecten | 5 | 0 | 0 |
| vorderingen | 6 | | |
| huurdebiteuren | 6.1 | 790 | 977 |
| gemeenten | 6.2 | 1 | 0 |
| vorderingen op groepsmaatschappijen | 6.3 | 52 | 173 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.4 | 3.357 | 166 |
| overige vorderingen | 6.5 | 4 | 492 |
| overlopende activa | 6.6 | 9.058 | 59 |
| | | <u>13.262</u> | <u>1.867</u> |
| liquide middelen | 7 | 30.812 | 116.247 |
| som der vlottende activa | | 51.871 | 130.337 |
| totaal activa | | 2.208.284 | 2.281.875 |

| (na resultaatbestemming) x € 1.000 | ref | niet-DAEB 2022 | niet-DAEB 2021 |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| groepsvermogen | 8 | | |
| herwaarderingsreserve | 8.1 | 879.537 | 1.292.982 |
| overige reserves | 8.2 | 584.523 | 316.315 |
| | | <u>1.464.060</u> | <u>1.609.297</u> |
| voorzieningen | 9 | | |
| voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie | 9.1 | 18.101 | 3.807 |
| overige voorzieningen | 9.2 | 354 | 798 |
| | | <u>18.455</u> | <u>4.605</u> |
| langlopende schulden | 10 | | |
| leningen overheid | 10.1 | 0 | 0 |
| leningen kredietinstellingen | 10.1 | 194.000 | 147.000 |
| interne lening | 10.1 | 329.722 | 336.059 |
| verplichting uit hoofde van VOV | 10.2 | 158.349 | 162.646 |
| waarborgsommen | 10.3 | 3.091 | 2.803 |
| | | <u>685.162</u> | <u>648.508</u> |
| kortlopende schulden | 11 | | |
| schulden aan overheid | 11.1 | 32 | 0 |
| schulden aan kredietinstellingen | 11.1 | 3.000 | 3.000 |
| schulden aan leveranciers | 11.2 | 3.250 | 2.099 |
| onderhanden projecten | 11.3 | 0 | 0 |
| belastingen en premies sociale verzekeringen | 11.4 | 5.813 | 4.067 |
| overige schulden | 11.5 | 2 | 3.634 |
| overlopende passiva | 11.6 | 28.493 | 6.665 |
| schulden aan verbonden partijen | 11.7 | 17 | 0 |
| | | <u>40.607</u> | <u>19.465</u> |
| totaal passiva | | 2.208.284 | 2.281.875 |

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

| x € 1.000 | ref | niet-DAEB 2022 | niet-DAEB 2021 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| huuropbrengsten | 12 | 82.513 | 78.680 |
| opbrengsten servicecontracten | 13.1 | 2.684 | 2.234 |
| lasten servicecontracten | 13.2 | -3.034 | -2.812 |
| lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 14 | -3.230 | -2.885 |
| lasten onderhoudsactiviteiten | 15 | -16.535 | -19.801 |
| overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16 | -8.709 | -9.942 |
| nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 53.689 | 45.474 |
| omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 5.052 | 0 |
| lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -4.319 | -3.734 |
| toegerekende organisatiekosten | | 95 | 90 |
| toegerekende financieringskosten | | -22 | -14 |
| nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 17 | 806 | -3.658 |
| verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 39.833 | 24.684 |
| toegerekende organisatiekosten | | -188 | -190 |
| boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -37.889 | -21.818 |
| nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 18 | 1.756 | 2.676 |
| overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.1 | -34.226 | -2.316 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.2 | -144.606 | 267.907 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 19.3 | 411 | 55 |
| niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 19.4 | -24 | -72 |
| waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -178.445 | 265.574 |
| opbrengsten overige activiteiten | | 3.331 | 3.280 |
| kosten overige activiteiten | | -4.092 | -4.007 |
| nettoresultaat overige activiteiten | 20 | -761 | -727 |
| overige organisatiekosten | 21 | -1.757 | -1.861 |
| leefbaarheid | 22 | 0 | 0 |
| waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | | | |
| opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 23.1 | 0 | - |
| andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23.2 | 303 | 78 |
| rentelasten en soortgelijke kosten | 23.3 | -13.680 | -11.380 |
| saldo financiële baten en lasten | | -13.377 | -11.302 |
| resultaat voor belastingen | | -138.089 | 296.176 |
| belastingen | 24 | -7.405 | -6.043 |
| resultaat deelnemingen | 25 | 257 | 15 |
| resultaat na belastingen | | -145.237 | 290.148 |

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)

| | niet-DAEB 2022 | niet-DAEB 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| ontvangsten | | |
| huren | 82.178 | 78.910 |
| vergoedingen | 2.684 | 2.234 |
| overige bedrijfsontvangsten | 3.541 | 1.748 |
| ontvangen intrest | 38 | 10 |
| saldo ingaande kasstromen | 88.441 | 82.902 |
| uitgaven | | |
| personeelsuitgaven | 8.326 | 7.940 |
| onderhoudsuitgaven | 14.523 | 17.264 |
| overige bedrijfsuitgaven | 11.573 | 11.956 |
| betaalde interest exclusief interne lening | 1.837 | 0 |
| betaalde interest interne lening | 11.651 | 11.244 |
| sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | 44 | 218 |
| verhuurdersheffing | 2.915 | 0 |
| vennootschapsbelasting | 5.109 | 0 |
| saldo uitgaande kasstromen | 55.978 | 48.622 |
| kasstroom uit operationele activiteiten | 32.463 | 34.280 |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoonegelegenheden | 38.853 | 20.278 |
| verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop | 0 | 0 |
| verkoopontvangsten nieuwbouw | 4.693 | 0 |
| (des)investeringsontvangsten overig | 304 | 0 |
| tussentelling ingaande kasstroom MVA | 43.850 | 20.278 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden | 17.147 | 9.645 |
| woningverbetering, (niet)woonegelegenheden | 11.202 | 8.063 |
| aankoop (niet)woonegelegenheden | 32.489 | 7.445 |
| nieuwbouw verkoop (niet) woonegelegenheden | 554 | 0 |
| aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop | 13.840 | 16.401 |
| sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden | 1.822 | 830 |
| investeringen overig | 125.373 | 1.693 |
| tussentelling uitgaande kasstroom MVA | 202.427 | 44.077 |
| FVA ingaande kasstroom | | |
| ontvangsten overig | 17 | 145 |
| tussentelling ingaande kasstroom FVA | 17 | 145 |
| kasstroom uit (des)investeringen | -158.560 | -23.654 |
| financieringsactiviteiten ingaand | | |
| nieuwe ongeborgde leningen | 50.000 | 150.000 |
| uitgaven | | |
| aflossingen ongeborgde leningen | 9.338 | 93.941 |
| kasstroom uit financieringsactiviteiten | 40.662 | 56.059 |
| mutatie geldmiddelen | -85.435 | 66.685 |
| liquide middelen per 1 januari | 116.247 | 49.562 |
| liquide middelen per 31 december | 30.812 | 116.247 |

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 2022 € 432.000 (2021: € 419.719). De bezoldiging van de bestuurders omvat:

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

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

Mevrouw Hoekstra-Van der Deen is als voorzitter van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 november 2021. De heer el Achkar is als lid van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 december 2019. Met de bestuurders zijn geen afspraken gemaakt over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 112.320 (2021: € 108.680) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2022 niet gewijzigd:

- mevrouw M. Hoekstra - van der Deen (1972), voorzitter
- de heer ir. M. el Achkar MCM (1973), lid

De Raad van Bestuur bestuurt Woonstad Rotterdam en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over beleid, risicobeheersing, resultaten en deelnemingen. De Raad van Bestuur vergadert eenmaal per twee weken apart en eenmaal per twee weken in MT-verband. Besluiten van beide overleggen worden intern gepubliceerd en opgeslagen in het managementinformatiesysteem.

Portefeuilleverdeling

De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat corporatiestrategie, portefeuillestrategie, vastgoedsturing, digitale innovatie en transformatie, reputatie en communicatie, human resources, studentenhuysvesting, bedrijfshuysvesting en aan- en verkoop. De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat finance en control, verhuur en wijkontwikkeling, informatisering en automatisering, ontwikkeling en beheer van vastgoed, facilitaire zaken en interne audit dienst.

WNT-verantwoording 2022 Woonstad Rotterdam

De WNT is van toepassing op Woonstad Rotterdam. Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woonegelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonstad Rotterdam is ingedeeld in de hoogste klasse (H). Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor 2022 is € 216.000.

bezoldiging Raad van Bestuur

| bedragen x € 1 | M. Hoekstra - van der Deen | M. el Achkar |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| functiegegevens | voorzitter Raad van Bestuur | lid Raad van Bestuur |
| aanvang en einde functievervulling in 2022 | 01.01 – 31.12 | 01.01 – 31.12 |
| omvang dienstverband | 1,0 fte | 1,0 fte |
| dienstbetrekking? | ja | ja |
| bezoldiging | | |
| beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 196.955 | 196.987 |
| beloningen betaalbaar op termijn | 19.045 | 19.013 |
| subtotaal | 216.000 | 216.000 |
| individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum -/- onverschuldigd betaald bedrag | | |
| totaal bezoldiging 2022 | 216.000 | 216.000 |
| bedrag overschrijding | - | 0 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |

| gegevens 2021 bedragen x € 1 | M. Hoekstra - van der Deen | M. el Achkar |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| functiegegevens | voorzitter Raad van Bestuur | lid Raad van Bestuur |
| aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01.11 – 31.12 | 01.01 – 31.12 |
| omvang dienstverband | 1,0 fte | 1,0 fte |
| dienstbetrekking? | ja | ja |
| bezoldiging | | |
| beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 31.870 | 190.663 |
| beloningen betaalbaar op termijn | 3.059 | 18.337 |
| subtotaal | 34.929 | 209.000 |
| individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum -/- onverschuldigd betaald bedrag | | |
| totaal bezoldiging 2021 | 34.929 | 209.000 |
| bedrag overschrijding | - | 0 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |

Onder de WNT geldt tevens een publicatieverplichting in de jaarrekening voor overige functionarissen (niet zijnde topfunctionarissen) die de WNT norm overschrijden. Dat is bij Woonstad Rotterdam in 2022 niet van toepassing.

Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

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

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is met ingang van 1 januari 2023 mevrouw V.O. Luijendijk benoemd voor een periode van vier jaar.

Leden Raad van Commissarissen

| | einde zittingstermijn | herbenoembaar |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|
| drs. C.A. Fonteijn (voorzitter) | 01-01-2025 | ja |
| drs. H.H.H. Wieleman RA | 17-10-2026 | nee |
| mr. ing. W.B. Verschoor | 01-01-2025 | nee ¹ |
| drs. M.A. van de Donk | 24-08-2024 | ja |
| M. Ebeid MSc | 09-12-2024 | nee ¹ |
| ing. C.J. Schippers MSUS | 01-01-2023 | nee |
| V.O. Luijendijk | 01-01-2027 | ja |

1 In het rooster van aftreden is afgesproken dat mevrouw Verschoor en de heer Ebeid voor 1 termijn benoemd zijn en daarna zullen aftreden.

Woonstad Rotterdam behoort op basis van aantal verhuureenheden (vhe) in eigendom tot de hoogste bezoldigingsklasse (VTW Beroepsregel H). De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2022 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 21.600 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 32.400 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 25.920) en leden (€ 17.280) vallen 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.

| bedragen x € 1 | C.A. Fonteijn | drs. H.H.H. Wieleman RA | W.B. Verschoor |
|--|----------------|-------------------------|----------------|
| functiegegevens | voorzitter RvC | lid RvC | lid RvC |
| aanvang en einde functievervulling 2022 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 |
| bezoldiging | | | |
| totale bezoldiging | 25.920 | 17.280 | 17.280 |
| individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum | 32.400 | 21.600 | 21.600 |
| onverschuldigd betaald bedrag | 0 | 0 | 0 |
| totaal bezoldiging 2022 | 25.920 | 17.280 | 17.280 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

gegevens 2021

| | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|
| functiegegevens | voorzitter RvC | lid RvC | lid RvC |
| aanvang en einde functievervulling 2021 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 |
| bezoldiging | | | |
| totale bezoldiging | 25.080 | 16.720 | 16.720 |
| individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum | 31.350 | 20.900 | 20.900 |
| onverschuldigd betaald bedrag | 0 | 0 | 0 |
| totaal bezoldiging 2021 | 25.080 | 16.720 | 16.720 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

bedragen x € 1

| | drs. M.A. van de Donk | M. Ebeid MSc | ing. C.J. Schippers MSUS |
|--|-----------------------|---------------|--------------------------|
| functiegegevens | lid RvC | lid RvC | lid RvC |
| aanvang en einde functievervulling 2022 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 |
| bezoldiging | | | |
| totale bezoldiging | 17.280 | 17.280 | 17.280 |
| individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum | 21.600 | 21.600 | 21.600 |
| onverschuldigd betaald bedrag | 0 | 0 | 0 |
| totaal bezoldiging 2022 | 17.280 | 17.280 | 17.280 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

gegevens 2021

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| functiegegevens | lid RvC | lid RvC | lid RvC |
| aanvang en einde functievervulling 2021 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 | 01.01 - 31.12 |
| bezoldiging | | | |
| totale bezoldiging | 16.720 | 16.720 | 16.720 |
| individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum | 20.900 | 20.900 | 20.900 |
| onverschuldigd betaald bedrag | 0 | 0 | 0 |
| totaal bezoldiging 2021 | 16.720 | 16.720 | 16.720 |
| reden waarom de overschrijding is toegestaan | 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 2022 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 15 mei 2023

drs. M. Hoekstra - van der Deen
voorzitter Raad van Bestuur

ir. M. el Achkar
lid Raad van Bestuur

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2022 en besluit deze vast te stellen op 15 mei 2023.

Was getekend, Raad van Commissarissen,

mr. C.A. Fonteijn
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

drs. V.O. Luijendijk

drs. M.A. van de Donk

M. Ebeid MSc

mr. Ir. W.B. Verschoor

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woonstad Rotterdam

Verklaring over de jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting Woonstad Rotterdam te Rotterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

7CAN2ZSWTAU3-1220061524-28

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstad Rotterdam zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

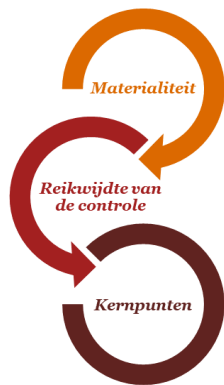
Stichting Woonstad Rotterdam is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Rotterdam. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 'oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Woonstad Rotterdam de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van aanbestedingen van inkoopcontracten bij renovatie (inclusief planmatig onderhoud) en nieuwbouw.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Woonstad Rotterdam. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en IT in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €103 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €4,2 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- We hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

| | |
|--|--|
| Materialiteit voor de groep | €103 miljoen |
| Specifieke materialiteit | €4,2 miljoen |
| Hoe is de materialiteit bepaald | Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonstad Rotterdam. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. |
| De overwegingen voor de gekozen benchmark | Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. |

Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €5.150.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €210.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonstad Rotterdam is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in de paragraaf 'groepsverhoudingen' van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonstad Rotterdam zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

| | |
|---------------------------------|------|
| Opbrengsten | 100% |
| Balanstotaal | 100% |
| Resultaat voor belasting | 100% |

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonstad Rotterdam maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Woonstad Rotterdam maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn.

Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software.

Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonstad Rotterdam en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 9: 'Financiën van het jaarverslag', waarin de raad van bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling en werkzaamheden die uitgevoerd zijn door de interne accountantsdienst en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de raad van bestuur, de interne accountantsdienst en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers
Stichting Woonstad Rotterdam kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en renovatie (inclusief planmatig onderhoud) aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan de totstandkoming van nieuwe contracten met externe partijen. Wij hebben de processtappen bij nieuwe contracten getoetst aan het aanbestedingsbeleid van Stichting Woonstad Rotterdam en hebben gecontroleerd of sprake was van afdoende functiescheiding op basis van het procuratiereglement voor aanbestedingen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door de raad van bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Nagaan of de raad van bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de raad van bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

1 Vastgoedbeleggingen

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2022 €8.740 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonstad Rotterdam de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de raad van bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Kernpunten

Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Woonstad Rotterdam bepaald. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

1 Vastgoedbeleggingen

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Stichting Woonstad Rotterdam heeft ervoor gekozen om het 2/3 deel zelf te taxeren, hiervoor beschikt Stichting Woonstad Rotterdam over voldoende capaciteit en kennis.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij, in samenwerking met onze eigen vastgoedtaxateurs, diverse analyses uitgevoerd.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de raad van bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonstad Rotterdam en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2022 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke

Kernpunten

Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Woonstad Rotterdam de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Woonstad Rotterdam, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De raad van bestuur van Stichting Woonstad Rotterdam baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn belangrijk met betrekking tot de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de raad van bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Woonstad Rotterdam worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 30 april 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Woonstad Rotterdam door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 5 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht op bladzijde 56 van de toelichting op de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.



De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 16 mei 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van Stichting Woonstad Rotterdam

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de raad van bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.