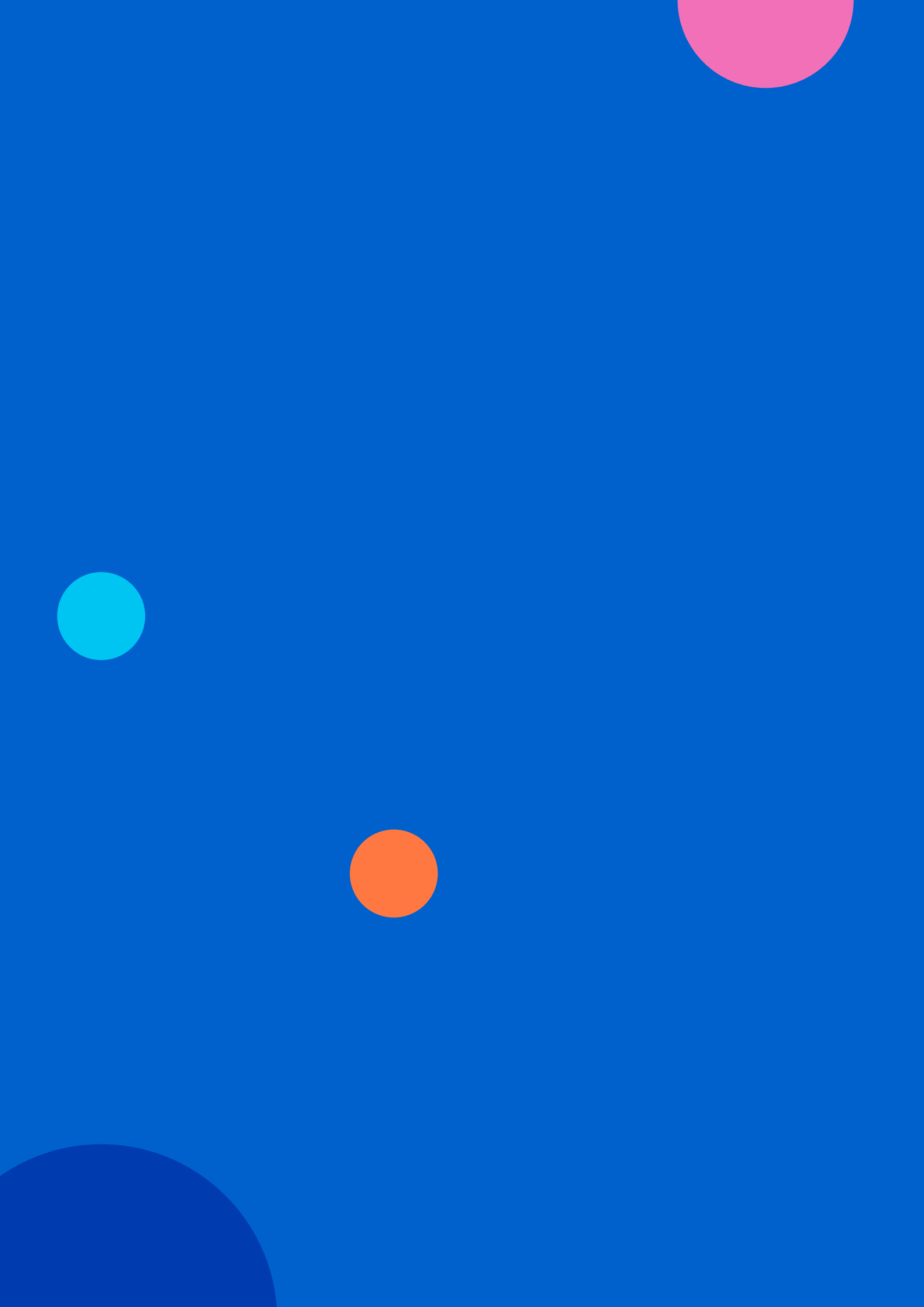


# Jaarverslag 2021.



**Woonstad.**  
rotterdam



# Inhoud.

## Bestuursverslag

Voorwoord van het bestuur	4
1. Dienstverlening	10
2. Beschikbaarheid	14
3. Betaalbaarheid	20
4. Kwaliteit van onze woningen	22
5. Duurzaamheid	26
6. Leefbaarheid	32
7. personeel, organisatie, digitalisering	36
8. Governance	40
9. Financiën	46
Verslag Raad van Commissarissen	60
Verslag Ondernemingsraad	68
Verslag Klantenraad	69
Verslag Stichting Huurdersbelang Stadswonen	70
Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	71

## Jaarrekening 2021

Geconsolideerde balans per 31 december 2021	2
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	4
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	5
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2021	6
Enkelvoudige jaarrekening	52
Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB	60
Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	68
Ondertekening	73

## Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	74
---	----

# Voorwoord van het bestuur.

Voor Woonstad Rotterdam was 2021 een jaar van verandering. Zo stelden we onze koers bij in een nieuwe ondernemingsstrategie en vond er een wisseling plaats in de Raad van Bestuur. In de buitenwereld groeide de woningnood uit tot één van de belangrijkste maatschappelijke thema's. Positief nieuws voor de sector bracht het coalitieakkoord dat in december werd gepresenteerd: de verhuurdersheffing wordt eindelijk afgeschaft en de politiek lijkt de volkshuisvesting weer serieuzer te nemen.

2021 begon echter in lockdown. Ook later drukten maatregelen tegen het coronavirus weer een stevig stempel op de samenleving. Ondanks deze bijzondere omstandigheden slaagden we erin om ook in 2021 goede resultaten neer te zetten. Onze organisatie laat een grote wendbaarheid en veerkracht zien en daar zijn wij erg trots op. Dit alles is mogelijk dankzij de grote inzet van onze bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners, waarvoor wij hen als bestuur bijzonder erkentelijk zijn.

Uiteraard stonden ook in dit coronajaar het welzijn en de gezondheid van onze klanten en medewerkers bovenaan. Onze dienstverlening bleef aangepast volgens de richtlijnen van het RIVM en – mede door de gesloten balies – onze digitale kanalen werden nog belangrijker. Ook het overige werk ging zo veel mogelijk door. Een klein deel van onze huurders kwam in 2021 door corona in financiële problemen, voornamelijk huurders in de vrije sector of ondernemers met een bedrijfsruimte. Met maatwerk, coulance en betalingsregelingen hebben we opnieuw geprobeerd de financiële gevolgen voor hen te minimaliseren. Corona heeft een groot effect gehad op onze werkomgeving. Hybride werken is de nieuwe norm geworden, dankzij de versnelde uitrol van ICT-faciliteiten en onze coronaproof ingerichte kantoren.

Opvallend is dat juist in de afgelopen twee lastige coronajaren de waardering voor onze dienstverlening is toegenomen. In de Aedes Benchmark die in november werd gepresenteerd, scoorden we op het prestatieveld huurdersoordeel voor 2021 een A.

Mede door een gefocuste aandacht en inzet voor onze klanten klommen we in de benchmark in twee jaar op van de laagste C-score naar een A. Dat is mooi, maar we zijn er nog niet. Het vertrouwen in onze organisatie kan verder omhoog en in de komende jaren blijven we daarom intensief werken aan het verbeteren van onze dienstverlening, waarbij de wensen en behoeften van klanten het vertrekpunt vormen.

## Woningnood steeds nijpender

Naast corona was de woningnood een van de meest in het oog springende thema's in 2021. Steeds meer mensen zijn geraakt door het groeiende woningtekort. In Rotterdam verenigden huurders, woningzoekenden en bewonersgroepen zich in Recht op de Stad, een beweging die zich sterk maakt voor een beter en eerlijker woonbeleid. Kort na de oprichting hebben we contact gezocht met de initiatiefnemers van Recht op de Stad om hierover het gesprek aan te gaan.

In oktober gingen tienduizenden mensen de straat op tijdens de Woonopstand, een landelijke demonstratie tegen de woningnood. Woonstad Rotterdam was hierbij vertegenwoordigd. Samen met andere corporatiebestuurders, Maaskoepel en Aedes deelden we protestborden uit aan de demonstranten, waarmee de lobbycampagne Gewoon Wonen werd gelanceerd. Dat is een campagne van de 22 woningcorporaties uit de regio Rotterdam, verenigd in Maaskoepel, om op weg naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 de wooncrisis bovenaan de politieke en bestuurlijke agenda te houden.

Mede door de wooncrisis is de weerstand onder Rotterdammers tegen het slopen van sociale huurwoningen verder toegenomen. Dat is begrijpelijk, want een gedwongen verhuizing kan een enorme impact hebben op het leven van onze huurders. Maar soms is slopen de minst slechte optie. Zoals rond de Gerdesiaweg in Kralingen-West, waar we 114 versleten woningen willen slopen om 180 woningen terug te kunnen bouwen.

Door bewoners intensief en vroegtijdig te betrekken, proberen we dit soort projecten zo goed mogelijk samen te doorlopen. Om te zorgen dat dit overal in de stad op een uniforme manier gebeurt, is in 2021 gewerkt aan het Rotterdams Sociaal Statuut, waarin de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijk stadsbreed de rechten en plichten van bewoners bij sloop- en renovatieprojecten willen vastleggen.

### Een stad voor iedereen

Woonstad Rotterdam maakt zich sterk voor een inclusieve stad, waarin ook kwetsbare inwoners volwaardig kunnen meedoen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een thuis en we moeten daarom als stad aan iedereen een dak boven het hoofd kunnen bieden. Maar dakloosheid neemt toe, ook in Rotterdam. Woningcorporaties kunnen helpen bij de oplossing: in 2021 zijn in nog geen half jaar tijd honderd daklozen in Rotterdam aan een woning geholpen. Woonstad Rotterdam heeft zich hiervoor ingezet, samen met de gemeente, zorgaanbieders en andere woningcorporaties. Met elkaar zorgden we ervoor dat deze Rotterdammers vanuit de nachtopvang konden verhuizen naar een zelfstandige woning, waar ze tot rust kunnen komen en een goede nieuwe start kunnen maken. Naast een huis krijgen deze mensen ook hulp om hun leven weer op de rit te krijgen.

### En we blijven doorbouwen

Ook in 2021 droegen we weer fors bij aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad door woningen te renoveren, transformeren of nieuw te bouwen. We leverden 1.369 woningen op, een prestatie waar we enorm trots op zijn. Ook hadden we 917 bouwstarts in 2021. Een kleine greep uit de projecten:

- Mauritsstraat/Jacobusstraat, een negentiende-eeuws complex met oorspronkelijk 47 woningen en 4 bedrijfsruimten dat is getransformeerd tot 78 jongerenwoningen. Het geslaagde ontwerp omvat een bijeenkomstruimte, fietsenstallingen en zowel studio's als tweekamerappartementen. Het project kende, ondanks de coronamaatregelen, een voorspoedig bouwproces en met het prachtige resultaat sluiten we een lange periode af van bouwprojecten rondom dit deel van de Oude Binnenweg.



De renovatie van het complex De Pyramide is in een aantal opzichten uniek. Alle 109 woningen zijn gasloos opgeleverd met een volledig vernieuwd binnenpakket. De ingrijpende werkzaamheden vonden plaats in bewoonde staat en verliepen door het inzetten van logeerwoningen naar wens.

- In Spangen knapten we de Van Lennepstraat op. Deze renovatie in bewoonde staat is door het intensieve participatieprogramma vooral een project geworden van de bewoners zelf. In ontwerpessies verwerkten we samen met de bewoners hun ideeën en voorkeuren in de plannen. Mede hierdoor gaven de bewoners unaniem akkoord op de plannen.
- Met uitspraken van de Raad van State en de Hoge Raad werd de sloop onherroepelijk van 545 woningen in de wijk Wielewaal in Rotterdam-Charlois. Door het aanhoudende bewonersverzet groeide de Wielewaal in de afgelopen jaren uit tot een landelijk symbool van weerstand tegen stadsvernieuwing. In december kon, na enkele jaren vertraging, de bouw beginnen van nieuwe sociale huurwoningen voor de huidige bewoners die een terugkeermogelijkheid hebben. In totaal worden er 807 nieuwe woningen gebouwd in de Wielewaal, waarvan 280 sociale huur- en koopwoningen.





### Een goed onderhouden woning is essentieel

Een goed onderhouden woning is essentieel voor tevreden huurders. RTL Nieuws bracht in september een bericht naar buiten over de staat van onderhoud van corporatiewoningen. Gesteld werd dat de conditie van bijna de helft van al onze sociale huurwoningen 'matig tot zeer slecht' zou zijn. Deze conclusie trok RTL Nieuws op basis van cijfers die wij zelf hadden aangeleverd bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Uiteraard schrokken we erg van de berichtgeving, waarin een onjuist beeld werd neergezet van de onderhoudstoestand van onze woningen. In werkelijkheid valt namelijk 85 procent van onze woningen in de categorieën 'uitstekend tot redelijk' en hebben we geen woningen die 'zeer slecht' scoren. Het verschil met de berichtgeving van RTL Nieuws komt door de manier waarop wij de onderhoudsconditie meten, waarderen en vastleggen. Naar aanleiding van de publiciteit hebben we in 2021 opnieuw gekeken naar hoe we de woningkwaliteit meten. Met ons vastgoed informatieprogramma (VIP), waarin we digitale kopieën opslaan van woningen met realtime data over de kwaliteit, kunnen we de onderhoudsrisico's van onze vastgoedportefeuille beter monitoren en nauwkeuriger voorspellen.

### Koploper in duurzaamheid

Van alle woningcorporaties met meer dan 25.000 woningen heeft Woonstad Rotterdam de meeste energiezuinige woningen en de beste Energieprestatie-Index. Landelijk staan we van alle corporaties op de derde plaats wat woningisolatie betreft. Dat blijkt uit de Aedes Benchmark. Dat het verduurzamen van woningen al vroeg hoog op onze agenda stond, werpt nu zijn vruchten af. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B en daar zijn we trots op. We kregen in de benchmark de A-status voor duurzaamheid, omdat we het goed doen op de drie indicatoren: energieprestatie, CO<sub>2</sub>-uitstoot en afstand tot de isolatiestandaard.

### Wisseling in de Raad van Bestuur

Begin maart 2021 kondigde Maria Molenaar aan na meer dan tien jaar te stoppen als voorzitter van de Raad van Bestuur. Toen Maria halverwege 2011 aantrad als bestuursvoorzitter, was er veel aan de hand in de wereld om ons heen met een financiële crisis, een parlementaire enquête en een nieuwe Woningwet. Onder haar leiding ontwikkelde Woonstad Rotterdam zich verder tot financieel gezonde en daadkrachtige organisatie. In oktober nam Maria officieel afscheid van alle stakeholders tijdens het drukbezochte stadsdebat 'Een duurzame toekomst begint in de wijk'. In maart 2022 ontving ze uit handen van wethouder Bas Kurvers de stadspenning De Rotterdamert als waardering voor haar inzet voor de stad tijdens haar voorzitterschap van Woonstad Rotterdam.

Op 1 november 2021 begon Miriam Hoekstra-van der Deen als nieuwe bestuursvoorzitter. Miriam is afkomstig van de luchthaven Schiphol, waar ze de laatste zeven jaar als directeur airport operations eindverantwoordelijk was voor alle logistieke luchthavenprocessen en de lange-termijnoptimalisatie en digitalisering daarvan. Ook stakeholdersmanagement met zowel publieke als commerciële partijen was haar verantwoordelijkheid. Samen met Mohamed el Achkar vormt zij nu de Raad van Bestuur.

### **Vestia leningruil**

In het laatste kwartaal van 2021 vond sectorbreed de Vestia leningruil plaats. Vestia had dure en langlopende basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil wil de corporatiesector de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderen. De leningruil biedt een mogelijkheid om dat op een slimme manier te doen, waarbij die bijdrage niet ineens, maar gespreid over 40 jaar wordt betaald. Woonstad Rotterdam heeft een 40-jarige geborgde lening aangetrokken en geruild tegen een hoogrentende lening van Vestia.

### **Samenwerking met onze Klantenraad en SHS**

In maart ondertekenden we de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met onze Klantenraad. Dit is een belangrijke mijlpaal in het verder bouwen aan een gezonde vertrouwensrelatie tussen Woonstad Rotterdam en de Klantenraad. De Klantenraad vertegenwoordigt onze huurders en doet dat onafhankelijk. De SOK is een goede onderlegger voor hoe we willen samenwerken. Medio oktober is eveneens een samenwerkingsovereenkomst getekend met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS).

### **Samenwerking met de gemeente**

De gemeente Rotterdam is eveneens een belangrijke samenwerkingspartner. In december ondertekenden we de prestatieafspraken voor 2022-2023. Een belangrijke nieuwe afspraak is dat corporaties 80% van alle sociale woningen tot 2030 mogen bouwen. Tussen 2018 en 2020 was dit nog geen 50%. Daarnaast spraken we af dat Woonstad Rotterdam de voorkeurspartij is om studentenwoningen bij te bouwen in Rotterdam. Ook is er meer ruimte om betaalbare woningen voor middeninkomens te bouwen. Met de nieuwe prestatieafspraken kunnen we samen verder bouwen aan goede en betaalbare woningen voor alle Rotterdammers, woningen die zo hard nodig zijn.

De Klantenraad van Woonstad Rotterdam heeft de nieuwe prestatieafspraken niet ondertekend. Net als andere huurdersorganisaties in Rotterdam maakt de Klantenraad zich grote zorgen over het tekort aan sociale huurwoningen in de stad. Hoewel we het jammer vinden dat de Klantenraad de prestatieafspraken niet heeft getekend, begrijpen we hun mening wel.



**Ook in 2021 droegen we weer fors bij aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad door woningen te renoveren, transformeren of nieuw te bouwen.**

We delen de zorgen van onze huurders over de hoeveelheid sociale woningen in de stad en hebben dat eerder al duidelijk kenbaar gemaakt aan de gemeente. De Stichting Huurdersbelang Stadswonen tekende de nieuwe afspraken wel.

Een goede samenwerking tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties is erg belangrijk. De prestatieafspraken, en zeker ook de manier waarop we die maken met elkaar, geven vorm aan de lokale samenwerking in de stad. Alleen in samenwerking kunnen we de grote problemen, zoals de wooncrisis en klimaatverandering, effectief aanpakken.

Een andere belangrijke overeenkomst met de gemeente sloten we op 28 januari 2022. Met het tekenen van een document van zo'n 300 pagina's werd vastgelegd dat wij voor een flink deel van ons vastgoed op erfpacht, de tijdelijke erfpachtcontracten kunnen omzetten naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom. Dat is een omvangrijke en ingewikkelde transactie van enkele honderden miljoenen euro's. De voorbereidingen voor het sluiten van deze overeenkomst hebben ruim een jaar geduurd en vooral in de laatste maanden van 2021 is er intensief aan gewerkt.

# 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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.



## Nieuwe ondernemingsstrategie:

### Fijn leven in Rotterdam

Elke vier jaar stellen we onze koers bij waar nodig. In 2021 hebben we dat weer gedaan. Onze nieuwe missie is: 'Samen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam. Voor nu en later.' De komende jaren staan voor ons drie doelen centraal:

- 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Met deze ambities treden wij de toekomst vol vertrouwen tegemoet. Ook het coalitieakkoord uit december is veelbelovend: de verhuurdersheffing wordt afgeschaft en er is weer een minister van volkshuisvesting die meer centrale regie neemt om het landelijke woningtekort weg te werken. Helaas is het, op het moment dat we dit voorwoord schrijven, erg onrustig in de wereld: oorlog in Europa zorgt voor een stroom vluchtelingen en de kosten voor energie en levensonderhoud ontwikkelen zich razendsnel. Wat dit betekent voor de toekomst is nog onduidelijk, maar zeker is dat alle medewerkers van Woonstad Rotterdam met veel energie en betrokkenheid blijven werken aan Rotterdam als stad met plek voor iedereen, zoals we dat al meer dan 100 jaar doen.

Tot slot willen we de Klantenraad, SHS, alle collega's, de OR, de RvC en onze samenwerkingspartners hartelijk bedanken voor hun niet-aflatende inzet en betrokkenheid in 2021 en het in ons gestelde vertrouwen.

Miriam Hoekstra-van der Deen  
Mohamed el Achkar

**Alle medewerkers van Woonstad Rotterdam blijven met veel energie en betrokkenheid werken aan Rotterdam als stad met plek voor iedereen, zoals we dat al meer dan 100 jaar doen.**



# 1

# Dienstverlening.

## De klant centraal

Ook in 2021 leidde de door Covid-19 noodgedwongen sluiting van onze balies tot versnelde digitalisering van het klantcontact. Die extra inzet deden we niet alleen om ons klantcontact zo goed mogelijk door te laten gaan, maar ook om onze dienstverlening verder te verbeteren. Zo kunnen huurders nu reparatieverzoeken digitaal indienen en daarbij een foto van het probleem uploaden, zodat meteen duidelijk is waar het om gaat. Reparatieverzoeken vormen een belangrijk deel van onze dienstverlening.

### Persoonlijk contact

Hoewel onze dienstverlening digitaliseert, blijft persoonlijk contact belangrijk voor bewoners die dat echt nodig hebben. De tijdelijke sluiting van de balies leidde tot extra aandacht voor digitale vormen van meer persoonlijk contact die wel mogelijk zijn. We hebben de digitale balie geïntroduceerd. Via Teams kunnen bewoners persoonlijk contact ervaren en een melding doen. Voor sommige vragen is een afspraak mogelijk aan de balie, uiteraard op een veilige en verantwoorde manier. Het voordeel van geplande afspraken is dat we ons goed kunnen voorbereiden om de huurder vervolgens met persoonlijke aandacht te helpen. Bij Stadswonen Rotterdam kan er altijd een afspraak gemaakt worden voor een baliebezoek.

Het is belangrijk dat we weten wie onze klanten zijn en wat zij van ons verwachten. Dé klant bestaat niet. Wel onderscheiden we verschillende klantgroepen die andere wensen en behoeften hebben en een eigen klantbenadering of begeleiding vragen. We hebben ook in 2021 met veel afdelingen trainingen gevolgd in het herkennen van de verschillende klantgroepen en geleerd beter aan te sluiten op de verschillende persoonlijke behoeften.

### Online contact stimuleren

Hoewel huurders met zo'n driekwart van hun vragen online contact met ons kunnen opnemen, neemt het gebruik van onlinekanalen maar geleidelijk toe.

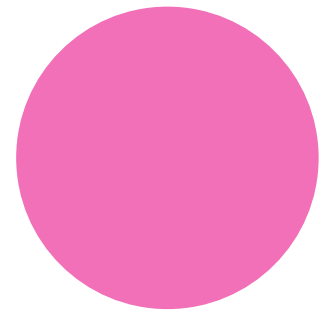
Het merendeel van onze klanten neemt nog steeds contact op via traditionele middelen als telefoon, e-mail en balie. We stimuleren online contact, omdat het snel en gemakkelijk werkt voor de klant, maar ook omdat we zo meer tijd overhouden om mensen die het echt nodig hebben te helpen aan bijvoorbeeld de telefoon. In 2021 is klantonderzoek gedaan en gevraagd naar contactvoorkeur, de mate waarin klanten in staat zijn tot digitaal contact en de reden waarom ze het wel of niet prettig vinden. We weten nu wat we nog beter kunnen doen. Zo moeten we onze klanten nadrukkelijker op de hoogte brengen van onze onlinemogelijkheden. Hier hebben we actief campagnes op ingezet in 2021.

### Klantreizen

Om ons beter te kunnen inleven in de behoeften en belevingswereld van onze klanten, werken we steeds meer met klantreizen (customer journeys). Dit helpt ons om samen met onze klanten onze processen en dienstverlening te verbeteren op punten waar de klant ook echt wat aan heeft. In 2021 hebben we een klantreis gemaakt met bewoners die te maken krijgen met planmatig onderhoud aan hun gevel. Ook hebben we een klantreis gevoerd met statushouders en instromers uit de zorg die als nieuwe huurder van ons een woning toegewezen krijgen. Klantreizen helpen ons klantgericht te werken.

### Klantfeedback

In 2021 hebben we veel inzet gepleegd op closed loop feedback. Daarbij nemen we contact op met klanten die een negatieve of juist zeer positieve beoordeling geven. Zo krijgen we inzicht in waar onze werkzaamheden beter moeten of waar het juist heel goed gaat. In 2021 hebben we bijvoorbeeld het aanvragen van een urgentie versimpeld. Voorheen moest een klant voor een urgentie twee keer langskomen om allerlei zaken te regelen – dat kan nu digitaal. In veel gevallen is de aanvraag nu in twee weken afgehandeld in plaats van de zes tot acht weken die het eerst kon duren. Ook hebben we naar aanleiding van klantfeedback het proces van spoedreparaties versneld. Deze gaan nu digitaal direct naar de aannemer, dat zorgt ook voor minder fouten.



**Tabel 1 - Klantcontact online en offline (aantallen)**

	2021	2020	2019
<b>online klantcontacten</b>			
social media	5.682	7.112	3.200
MijnWoonstad App	28.535	20.912	15.977
MijnWoonstad webformulieren	10.222	9.128	8.637
e-mail	52.649	45.482	40.487
<b>totaal online klantcontacten</b>	<b>97.088</b>	<b>82.634</b>	<b>68.301</b>
<b>offline klantcontacten</b>			
brieven	1.085	1.342	1.979
balie	159	7.720	27.781
telefoon	249.344	249.120	235.694
<b>totaal offline klantcontacten</b>	<b>250.588</b>	<b>258.182</b>	<b>265.454</b>
<b>totaal klantcontacten</b>	<b>347.676</b>	<b>340.816</b>	<b>333.755</b>

**Tabel 2 - Klanttevredenheid**

	2021	2020	2019
nieuwe huurders	8,5	8,4	7,9
vertrokken huurders	7,6	7,9	7,6
reparatieverzoeken	7,3	6,9	6,9
koop bestaande bouw	7,9	8,4	8,2
gemiddeld	7,8	7,9	7,7

## Digitale dienstverlening met ruimte voor de menselijke maat

### Meer onlinemogelijkheden

We willen klaar zijn voor de toekomst, waarin de huidige generatie Z onze nieuwe bewoners, klanten en medewerkers zullen zijn. De digitalisering van de samenleving verandert ook de relatie tussen huurders, ondernemers en Woonstad Rotterdam. Van ons wordt gebruiksvriendelijkheid, snelheid en transparantie verwacht die vaak gelijk is aan die van commerciële organisaties.

Daarom is het noodzakelijk om onze dienstverlenende processen verder te digitaliseren en optimaliseren en onze dienstverlening verder te moderniseren. Excellente digitale dienstverlening met ruimte voor de menselijke maat en het verbeteren van de klant-ervaring staan hierin centraal.

In 2021 hebben we met diverse projecten gewerkt aan onze digitaliseringsstrategie, zoals het optimaliseren van de website, de elektronische inkomensstoets en een reparatieverzoek indienen met een foto.



Huurders kunnen inmiddels ook een betalingsregeling treffen via de website, een reparatieafspraak verplaatsen en meldingen voor het complex waar ze wonen, inzien. Verder verloopt de verkoop van onze parkeerplaatsen sinds 2021 digitaal via de website en kunnen huurders digitaal nieuwe sleutels aanvragen en betalen. Voorheen gebeurde dit allemaal aan de balie. Ook hebben we geëxperimenteerd met digitale bezichtigingen van woningen die te huur staan. Geïnteresseerden bekeken via een livestream de woning en stelden ondertussen hun vragen aan de verhuurmakelaar.

### **Website, MijnOmgeving en Selfservice**

Onze website is het dienstverleningsportaal van Woonstad Rotterdam. Bezoekers kunnen hier zelf snel, efficiënt en intuïtief hun zaken regelen wanneer het hen uitkomt. Zo kan de huurder direct in de agenda van de aannemer een onderhoudsverzoek indienen en de status volgen van een onderhoudsmelding. Bovendien kan de huurder een betalingsregeling treffen, incassodatum aanpassen, verhuurdersverklaring aanvragen e.a. via de website. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan prominent op de homepage. De bezoeker klikt door en regelt zijn of haar zaken direct digitaal. Sinds vorig jaar kan dat ook via een App op de smartphone. Aan het eind van 2021 hebben we een pilot gedaan, waarbij onze klanten alleen nog digitaal een reparatieverzoek konden doen, tenzij dat echt niet lukte. We wilden zo meer klanten kennis laten maken met de digitale mogelijkheden, maar ook duidelijk krijgen waar verbeteringen nodig waren. Aan klanten vroegen we om feedback. Daarvoor maakten ze gebruik van een feedbacktool op de website en van de vragenlijst die ze na afloop van een reparatieproces kregen.

### **Website: meekijken met onze huurders (co-browsing)**

Om onze huurders zo nodig te helpen navigeren op de website, is het nu mogelijk om in realtime samen te werken met de browser van onze huurder. Hierdoor kunnen wij met onze huurders desgewenst meekijken om ze interactief te begeleiden door onze website en te ondersteunen.

### **Winnaar Zilver Dutch Interactieve Award in 2021**

Omdat een groot deel van de klantvragen inmiddels makkelijk en snel wordt afgehandeld via het nieuwe digitale thuis en dat voor huurders ook goed zichtbaar is, ontvingen wij in 2021 de Zilver Dutch Interactive Award. De vakjury geeft aan erg blij te zijn om een dergelijk serviceniveau buiten de hotelbranche terug te zien.

### **VVE Vertegenwoordiging**

Naast VVE Beheer is sinds drie jaar de afdeling VVE Vertegenwoordiging actief. Met de oprichting van VVE Vertegenwoordiging scheiden wij duidelijker de verschillende rollen die we hebben bij VvE's. VVE Beheer levert financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's. Daarnaast ondersteunt deze afdeling besturen van VvE's bij professionalisering. VVE Vertegenwoordiging vertegenwoordigt Woonstad Rotterdam als (groot) eigenaar of bestuurder op de vergaderingen van een vereniging. De afdeling behartigt de belangen en wensen van onze organisatie rondom een VvE-complex. Ook zorgt de vertegenwoordiger voor uitvoering van de besluiten van de vergadering.

### **Klachtenmanagement**

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de afhandeling van een melding, het gevoerde beleid, medewerkers of derden – en is daarmee een kans voor Woonstad Rotterdam om te verbeteren. In 2021 ontving Woonstad Rotterdam 924 klachten van klanten. Samen met de klant zoeken we naar een oplossing. 43% van de klachten was gegrond. De meeste klachten (535) gingen over de afhandeling van reparatieverzoeken, hiervan waren 230 klachten gegrond. Op de tweede plaats staan klachten over derden (153) en op de derde plaats klachten over onze eigen medewerkers (104).

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

	2021	2020	2019
VvE's in beheer	573	579	569
huurdereenheden in VvE's	16.446	16.376	16.167
bankrekeningen in beheer	1.267	1.278	1.258
verwerkte facturen	30.455	31.759	25.534
verzekeringsclaims afgewikkeld	705	867	705
individuele eigenaren bediend	6.526	6.663	6.967

**Tabel 4 - Huurcommissie (aantallen)**

	2021	2020	2019
afrekening servicekosten	18	15	22
jaarlijkse huurverhoging	2	176	118
onderhoudsgebreken	100	84	91
toetsing aanvangshuur	4	2	4
huurverlaging	0	0	0
hoogte voorschot	0	1	0
woningwaardering tussentijds bezwaar	0	0	2
gedraging van de verhuurder	6	2	0
eenmalige huurverlaging 2021	5	0	0
<b>totaal</b>	<b>135</b>	<b>280</b>	<b>237</b>

### Huurcommissie

In 2021 werden (135) verzoekschriften ingediend bij de Huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over onderhoudsgebreken en de afrekening servicekosten. In 72 gevallen kreeg Woonstad Rotterdam gelijk, in 25 gevallen de huurder. Over 38 klachten heeft de Huurcommissie nog geen uitspraak gedaan. 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. Het aantal klachten over de jaarlijkse huurverhoging is laag vanwege de wettelijke huurbevrozing voor sociale huurders in 2021.

### 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. Daar 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. In 2021 zijn er 59 geschillen ingediend, wat relatief weinig is gezien de omvang van onze corporatie.



# 2

## Beschikbaarheid.

### Voldoende betaalbare woningen voor iedereen

Ons woningaanbod moet zo goed mogelijk aansluiten op de vraag van Rotterdammers, nu en in de toekomst. Maar de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen staat de laatste jaren flink onder druk, wat zichtbaar is in langere wachttijden en een lagere slaagkans. Het woningaanbod daalde de afgelopen jaren flink, terwijl het aantal woningzoekenden toenam met 50%. De slaagkans halveerde van 14,6% in 2017 naar 6,7% in 2021 (bron: Woonnet Rijnmond).

Omdat het aantal verhuizingen in Rotterdam laag is, komen er weinig woningen vrij voor woningzoekenden. Belangrijke oorzaken van de verminderde beschikbaarheid zijn verder de bevolkingsgroei, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de achterblijvende nieuwbouwproductie. Naast een kwantitatieve is er ook een kwalitatieve mismatch: de woning is niet altijd passend bij het inkomen, gezinnen wonen te klein of senioren te groot in woningen die niet toegankelijk zijn.

Woonstad Rotterdam maakt zich zorgen over de Rotterdamse woningmarkt, mede omdat er nog geen ontwikkelingen zichtbaar zijn die kunnen bijdragen aan verbetering van het woningaanbod. Daarnaast zien we in de komende jaren een toenemende vraag naar betaalbare woningen voor kwetsbare bewoners.

### Uitbreiding aanbod

Met het ontwikkelen van vastgoed buiten de bestaande portefeuille kunnen we de beschikbaarheid van woningen duurzaam vergroten. 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 afspraken gemaakt voor bijna 2.000 nieuwbouwwoningen tot 2030, verspreid over 17 plekken in Rotterdam.

Naast de BOK-afspraken krijgen we nog andere locaties voorgelegd door de gemeente of uit de markt. In 2021 hebben wij de planvorming verder uitgewerkt voor enkele honderden nieuwbouwwoningen, verspreid over meerdere locaties.

### Ons vastgoed: sociale huurwoningen

In 2021 sloten Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam in totaal 4.934 huurcontracten voor sociale woningen. Dat is meer dan in 2020 (4.126), vooral door de voortzetting van het nieuwe in- en doorstroombeleid van Stadswonen Rotterdam dat halverwege 2019 is ingevoerd. Het aantal sociale verhuringen bij Woonstad Rotterdam nam in 2021 (2.657) weer iets toe.

### Bijzondere doelgroepen

In 2021 verhuurden we 376 woningen aan bijzondere doelgroepen, iets meer dan in 2020 (296). 160 statushouders kregen van ons woonruimte toegewezen (2020: 78). We maken daarover afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. In totaal verhuurden we 216 woningen aan zorgcliënten (2020: 218).

### Wachttijden en ontwikkeling woningzoekenden

De gemiddelde wachttijd bij Woonstad Rotterdam voor een sociale huurwoning bedroeg in 2021 34,7 maanden (2020: 35,0 maanden). Maar door het aandeel urgenten ontstaat een onvolledig beeld: zonder urgentie loopt de wachttijd op naar gemiddeld 58,6 maanden.

Woonstad Rotterdam biedt haar sociale huurwoningen aan via Woonnet Rijnmond. Opvallend is het aantal woningzoekenden in de stad Rotterdam dat de afgelopen vijf jaar toenam met 50%. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale woning steeg van 117 in 2017 naar 309 in 2021.

**Tabel 5 - Mutatiegraad**

	2021	2020	2019
Woonstad Rotterdam	6,89%	5,12%	5,62%
Stadswonen Rotterdam	34,98%	33,58%	27,19%


**Tabel 6 - Vastgoedportefeuille 2021 (aantallen)**

	totaal	DAEB	niet-DAEB
zelfstandige huurwoningen sociaal, sociaal-plus	44.317	40.542	3.775
zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	3.011	0	3.011
<b>zelfstandige huurwoningen totaal</b>	<b>47.328</b>	<b>40.542</b>	<b>6.786</b>
onzelfstandige huurwoningen	4.274	4.274	0
bedrijfsruimten, winkels	1.605	21	1.584
parkeerplaatsen	2.594	0	2.594
<b>totaal</b>	<b>55.801</b>	<b>44.837</b>	<b>10.964</b>
woningen in beheer	5.167	4.453	714
parkeerplaatsen in beheer	207	0	207

**Tabel 7 - Sociale verhuringen naar huurklassen 2021<sup>1</sup> (aantallen)**

	< € 442	€ 442-€ 633	€ 633-€ 679	€ 679-€ 752	totaal
<b>1-persoonshuishouden &lt; pensioengerechtigd</b>					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.906	1.095	3	6	3.010
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	37	20	344	401
<b>2-persoonshuishouden</b>					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	4	269	2	0	275
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	8	2	74	84
<b>3- en meerpersoonshuishouden</b>					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	32	236	1	270
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	1	4	134	139
<b>bijzondere doelgroep</b>					
statushouder	20	95	45	0	160
zorg	22	177	17	0	216
<b>totaal</b>	<b>1.953</b>	<b>1.714</b>	<b>329</b>	<b>559</b>	<b>4.555</b>

1 Woonstad Rotterdam incl. Stadswonen Rotterdam, excl. intermediaire verhuur



## Rotterdam is steeds populairder als studentenstad. In 2021 bereikte het aantal studenten een recordniveau.

De druk op de woningmarkt voor studenten en jongeren bleef onverminderd hoog in 2021. Het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam is in de afgelopen vijf jaar verdubbeld en de gemiddelde wachttijd steeg van 11 maanden in 2017 naar 25 maanden in 2021. Ingrijpende beleidswijzigingen, zoals het handhaven van campuscontracten, zorgden ervoor dat de wachttijd ten opzichte van 2019 niet verder is toegenomen.

### Onze doelgroepen

#### Vraag en aanbod

Het verbeteren van de beschikbaarheid van huurwoningen begint bij een completer zicht op vraag en aanbod in de stad. Door het ontsluiten en combineren van data zijn we beter in staat te voorspellen welke woningen voor welke klantgroepen nodig zijn, zowel in aantallen als in kwaliteit. Ook willen we de doorstroming naar een passende woning bevorderen. Data geven meer inzicht in de beschikbare woningen. Dankzij de voorspellingen kunnen we gericht investeren in betaalbare en passende woningen voor onze doelgroepen.

#### Zorgcliënten eerder thuis

Ook in 2021 was er weer veel aandacht voor de huisvesting van mensen met verward gedrag, cliënten in de GGZ en daklozen. Extramuralisering in de zorg legt een extra druk op de sociale voorraad. De groeiende groep kwetsbare Rotterdammers vraagt meer aandacht bij het vinden van een woning. Ook hebben zij soms een extra steuntje in de rug nodig bij het wonen. De vraag naar begeleid wonen is de afgelopen jaren fors gegroeid. Samen met onze partners ontwikkelen we nieuwe, passende woonvormen voor kwetsbare personen.

#### Jongeren

Rotterdam heeft relatief veel kwetsbare jongeren en deze groep groeit in omvang. In 2021 hebben we gebouw Pyramide in Schiebroek helemaal opgeknapt. De 109 zelfstandige studio's zijn bedoeld voor jongeren tot 23 jaar die niet studeren. Voor hen is er weinig aanbod in de stad. Zij krijgen een vijfjaren-huurcontract. De eerste 10 woningen zijn in de zomer toegewezen.

#### Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

Rotterdam is steeds populairder als studentenstad. In 2021 bereikte het aantal studenten een recordniveau. De vraag naar woningen voor studenten en pas afgestudeerden overtreft het aanbod fors. Daarom hebben we in 2021 ruim 100 nieuwe woningen opgeleverd voor deze doelgroep, waaronder woongebouw Maurits en Jacob. Dit is een gebouw met 78 studio's en appartementen. Gerealiseerd in 19e-eeuwse panden midden in het centrum van Rotterdam (om de hoek van de Oude Binnenweg).

Om de beschikbaarheid van studentenwoningen te verbeteren, zijn we in 2019 gestart met het handhaven van campuscontracten. Studenten die klaar zijn met hun studie moeten hun studentenwoning verlaten. Daarmee verlaten we het gedoogbeleid van de jaren ervoor. In september 2021 vroegen we 4.000 huurders om een bewijs van inschrijving als student te overleggen. Het merendeel van deze huurders studeert nog, een kleiner deel niet meer. We vragen niet-studerende huurders uiterlijk 31 juli 2022 de huur op te zeggen. Met sommige huurders die door omstandigheden niet (direct) kunnen verhuizen, maken we maatwerkafspraken. Door deze maatregel is de beschikbaarheid in 2021 significant toegenomen. Na de dalende trend van de 2017-2019 jaren steeg in 2020 en 2021 het aantal verhuringen weer.

#### 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. In 2021 is het nieuwbouwproject Malieklos in Hillesluis opgeleverd met 51 sociale huurappartementen.

Daarnaast kijken we welke woningen geschikt zijn en geven daarbij voorrang aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder. We onderscheiden twee typen woningen voor senioren: wonen in een gebouw met leeftijdsgenoten en wonen in een toegankelijke woning tussen alle leeftijden. Verder combineren we bij een aantal woongebouwen de energetische aanpak met het verbeteren van de toegankelijkheid, bijvoorbeeld bij de Prinsessenflats in Prinsenland en Korpersteyn in Pendrecht. Onze woonwensconsulenten, verhuurmakelaars speciaal voor senioren, zijn er voor vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderen zij proactief oudere huurders om ze te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, toegankelijke woning. De vrijkomende woningen verhuren we met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen. In 2021 hebben we in Prinsenland en Het Lage Land een woonwensmagazine verstuurd naar huurders van 65 jaar en ouder in een grote woning. Het magazine toont het toegankelijke aanbod in de wijk en staat vol tips. We stimuleren ouderen om na te denken over hun toekomstige woonwens en helpen bewoners die dat willen, verhuizen van een grote woning naar een toegankelijke woning. Dit deden we voor het eerst in samenwerking met twee andere woningcorporaties: Havensteder en SOR.

In 2021 is een tweede stadsbrede seniorenmakelaar aangesteld om te ondersteunen bij de zoektocht naar een geschikte woning. Dit is een gezamenlijk project van de gemeente en corporaties.

Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we vanuit het Langer Thuis Akkoord aan woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Zo hebben we in 2021 twee Thuisplusflats (Prinsenland en IJsselmonde) met zorg en ondersteuning nabij geopend.

#### **(Lage) middeninkomens**

Huishoudens met middeninkomens vinden vaak lastig passende woonruimte. Zij verdienen meestal te veel voor sociale woonruimte, maar te weinig voor een koopwoning. Daarmee zijn ze aangewezen op huren in de vrije sector. Om deze woningen betaalbaar te houden, maximeren we de huur ervan op € 900 per maand voor lage middeninkomens en € 1.025 per maand voor de overige groep middeninkomens.



**100**

nieuwe woningen opgeleverd voor studenten en recent afgestudeerden



**376**

woningen verhuurdten we in 2021 aan bijzondere doelgroepen



**+50%**

het aantal woningzoekenden in de stad Rotterdam is de afgelopen vijf jaar toegenomen met 50%

**Tabel 8 - Verhuringen vrije sector (aantallen)**

	2021	2020	2019
woningen	498	408	523
parkeerplaatsen	102	113	156
<b>totaal</b>	<b>600</b>	<b>521</b>	<b>679</b>

**Tabel 9 - Mutatiegraad, leegstand**

	mutatiegraad 2021	leegstand 2021	mutatiegraad 2020	leegstand 2020
vrije sector huur	7,61%	1,58%	6,32%	1,15%

**Tabel 10 - Verhuringen bedrijfsruimten (aantallen)**

	2021	2020	2019
horeca	11	14	7
kantoorruimte	104	113	98
opslagruimte	14	22	37
winkelruimte	46	36	46
zendmast	0	7	1
maatschappelijk vastgoed	0	1	0
<b>totaal</b>	<b>175</b>	<b>193</b>	<b>189</b>

**Tabel 11 - Mutatiegraad, leegstand**

	mutatiegraad 2021	leegstand 2021	mutatiegraad 2020	leegstand 2020
bedrijfshuisvesting	13,59%	3,50%	12,20%	3,23%

**Tabel 12 - Verkoop (aantallen)**

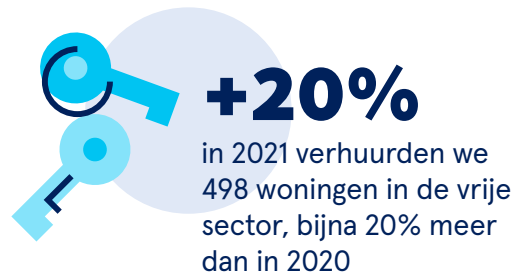
	2021	2020	2019
bestaande bouw – vrije verkopen	68	63	108
bestaande bouw – MVE-wederverkopen	58	60	88
bestaande bouw – MVE-eerste verkopen	0	0	0
bestaande bouw – complexgewijze verkopen	0	0	0
nieuwbouw	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>126</b>	<b>123</b>	<b>196</b>



## Commerciële activiteiten

### Vrije sector huur

In 2021 verhuurden we 498 woningen in de vrije sector, bijna 20% meer dan in 2020. Daarvan zijn 307 woningen verhuurd voor een reguliere huurprijs en 191 met een afgetopte huurprijs onder de € 1.025, bestemd voor lagere middeninkomens.



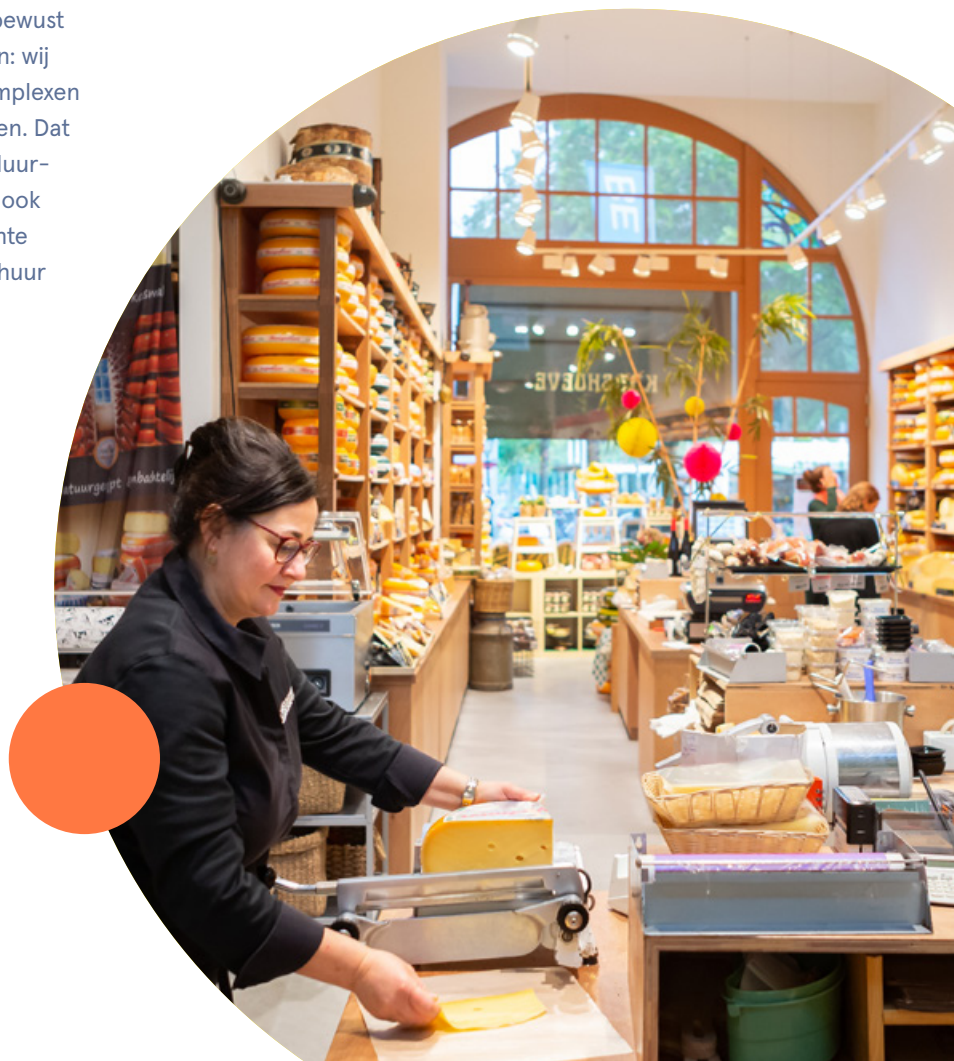
### Verhuur bedrijfsruimten

Lokale, kleinschalige bedrijvigheid is een belangrijke pijler onder de Rotterdamse economie. Daarom zetten we onze bedrijfshuisvesting ook maatschappelijk in. Waar het past, verhuren we tegen voorwaarden kantoor-, winkel- en opslagpanden met een maatschappelijke korting. Zo dragen we met onze bedrijfsruimten bij aan de wijk economie en klein ondernemerschap. Winkelstraten met dagelijkse voorzieningen en sterke ondernemers dragen bij aan prettige buurten en wijken.



### Koop en verkoop

De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen blijft toenemen. We verkochten in 2021 meer woningen uit de bestaande voorraad dan in 2020. Dit effect is het resultaat van meer opzeggingen in 2021 dan in 2020. Daarbij werd er in 2021 wel bewust beleid gevoerd om minder (weder) te verkopen: wij willen namelijk zo veel mogelijk homogene complexen om deze in hun geheel te kunnen verduurzamen. Dat is nodig gezien onze enorme opgave voor verduurzaming. Vanwege datzelfde beleid kochten we ook weer woningen terug. Van de 264 terug gekochte woningen in 2021 gingen er 210 terug in de verhuur (178 sociale huur en 32 vrije sector huur).



# 3

## Betaalbaarheid.

### Huren die onze bewoners kunnen betalen

Betaalbaar wonen staat hoog op de maatschappelijke agenda. Door de voortdurende coronacrisis kampten huurders ook in 2021 met betalingsproblemen, vooral in de vrije sector en bij bedrijfshuisvesting.

#### Huurbeleid

Wij willen onze huurders betaalbare woningen bieden met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Ons huurbeleid spitst zich toe op specifieke doelgroepen, inclusief huurders met een middeninkomen. Ook berekenen we de kosten van verduurzamingsmaatregelen aan woningen niet door voor zittende huurders. Elk jaar bepalen we welke huurdersgroepen steun nodig hebben.

#### Huurbevroezing

Elk jaar passen corporaties op 1 juli de huren aan. In 2021 was beoogd dat de huren van onze sociale woningen gemiddeld met het inflatiepercentage (1,4%) gingen stijgen. Als gevolg van de motie Beckerman c.s. mochten de huren in 2021 echter helemaal niet stijgen: ze werden 'bevroren'. Die bevroezing gold voor alle gereguleerde huurcontracten, waaronder ook onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagengstandplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen waren niet toegestaan. Voor ruim 45.000 huurders werd in 2021 de huur bevroren.

De huren mochten nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij geliberaliseerde contracten. Voor geliberaliseerde contracten is de stijging voor de periode 2021-2023 overigens gemaximeerd op inflatie + 1%. Via een tariefsverlaging van de verhuurdersheffing zegde de minister in haar brief compensatie toe voor de huurbevroezing.

#### Eenmalige huurverlaging dure scheefhuur

De huurbevroezing kwam bovenop de Wet Eenmalige Huurverlaging die sinds 1 januari 2021 van kracht was. Huurders met een inkomen onder inkomensgrenzen van passend toewijzen en een netto huurprijs boven

de voor hen geldende aftoppingsgrens ontvingen een huurverlaging naar de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. In totaal is in 2021 voor ruim 3.000 huurders de huur verlaagd naar de aftoppingsgrens.

#### Huurverhoging in de vrije sector

In 2021 ontvingen huurders van een huurwoning in de vrije sector een huurverhoging van 2,4%. Huurders met een middeninkomen konden dit laten wijzigen naar 1,4%. Van de bijna 3.000 huurders in de vrije sector maakten bijna 400 huurders gebruik van deze regeling.

#### Betalingsachterstanden

In 2021 nam het aantal zittende huurders met betalingsachterstanden af ten opzichte van het vorige jaar (4.690 dossiers ten opzichte van 5.466 dossiers in 2020). De totale betalingsachterstand nam eveneens af, een gezamenlijke achterstand van € 5,5 miljoen tegenover € 6,2 miljoen in 2020. Dit zijn zowel huurders van sociale woningen als van vrije-sector huurwoningen en bedrijfsruimten.

#### Impact Covid-19

We hanteerden maatwerk. De coronacrisis trof namelijk lang niet alle huurders financieel en ook niet iedereen. Een op maat gesneden oplossing, gebaseerd op de individuele financiële situatie, is wel zo rechtvaardig.

#### Sociale huurders

Afgezien van een korte piek vlak na het uitbreken van Covid-19 in 2020 zijn betalingsachterstanden van sociale huurders over 2021 niet noemenswaardig toegenomen.

#### Huurders vrije sector

Bij woninghuurders in de vrije sector is een toename van betalingsachterstanden zichtbaar van ongeveer 20%. Voor huurders in de vrije sector was in 2021 daarom een regeling van kracht om tijdelijke huurkorting aan te vragen bij inkomensdaling. In 2021 deden 17 huurders een beroep op deze regeling. Deze regeling zal de komende jaren worden voortgezet.

**Tabel 13 – Aanvragen 1,4% huurverhoging VSH-basis**

	aantal	in % aanvragen
toegekend	393	92%
loopt nog, inkomensgegevens nog aanleveren	2	0%
afgewezen, inkomen te hoog	30	8%
afgewezen, geen huurverhoging gehad	2	0%
<b>totaal aantal aanvragen</b>	<b>427</b>	
in % aangezegde huurverhoging 2,4% (2.363)	18%	

**Tabel 14 – Betalingsachterstand (aantallen)**

	2021	2020	2019
zittende huurders	4.690	5.466	5.714

**Tabel 15 – Ontruimingen wegens huurachterstand (aantallen)**

	2021	2020	2019
woningen Woonstad Rotterdam	12	10	32
woningen Stadswonen Rotterdam	4	1	5
<b>totaal</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>37</b>

### Minder huisuitzettingen

In 2021 zijn 16 woningen ontruimd op basis van huurachterstand (2020: 11, 2019: 37 en 2018: 113), een daling ten opzichte van het langjarig gemiddelde. Dit is conform afspraken met de gemeente Rotterdam, het advies van Aedes én ondanks de vaak oplopende achterstanden en in een aantal gevallen zelfs vermeend misbruik van de situatie. In het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen is afgesproken dat huurders die misbruik lijken te maken van de niet-ontruimen afspraak aangezegd kunnen worden. Sinds 2019 zetten wij actief in op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege een huurschuld. Een woningontruiming heeft ingrijpende gevolgen. De huurder dreigt dakloos te worden en de kosten voor de samenleving staan niet in verhouding tot de huurschuld.

**Betalingsachterstanden zijn niet noemenswaardig toegenomen.**

Wij kiezen voor een andere aanpak door in een vroeg stadium kwetsbare bewoners op te zoeken om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, schakelen we budgetcoaches en andere hulpverlenende instanties in. De ambitie is om in 2024 geen uitzettingen meer te moeten doen wegens betalingsachterstanden.

# 4

## Kwaliteit van onze woningen.

### Onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw

Een goede kwaliteit van onze woningen is essentieel. Al jaren vernieuwen en verbeteren we de technische en energetische kwaliteit van onze voorraad, werken we bouwkundige achterstanden weg en vervangen we onveilige installaties. We verduurzamen door onze woningen aardgasloos(gereed) te maken en goed te isoleren. Bij de keuzes die we maken, betrekken we steeds meer criteria als klantbelang, veiligheid, leefbaarheid, esthetische kwaliteit en duurzaamheid.

#### Vernieuwen van de voorraad

In 2021 hebben we onze transformatie-, renovatie- en nieuwbouwprojecten weer volop opgepakt, ondanks de coronamaatregelen. Met de opkomst van Covid-19 een jaar eerder moesten we al onze plannings aanpassen. Aanvankelijk werden daardoor forse aantallen opleveringen van 2020 naar 2021 verschoven en bouwstarts vertraagd. Nieuwe uitdagingen doen zich nu voor in de sterk gestegen (en nog stijgende) bouwkosten en beschikbaarheid van materialen en personeel. Dit heeft geleid tot iets langere bouwtijden. Het aantal bouwstarts was in 2021 met 917 stuks aanzienlijk, ruim 100 meer dan in het jaarplan voorzien. Er zijn 1.369 woningen opgeleverd, 106 minder dan in het jaarplan voorzien.

#### 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 2021 hebben we onze contracten met aannemers en leveranciers verder geoptimaliseerd. Dankzij contractmanagement krijgen we nog beter inzicht in de prestaties van onze partners, borgen we kwaliteit op langere termijn, voorkomen we knelpunten in toelevering en werken we aan gezamenlijke productontwikkeling.

Tabel 16 - Onderhoudskosten (x € 1.000)

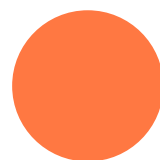
	2021	2020
planmatig onderhoud	73.581	64.661
niet-planmatig onderhoud	44.359	41.284
markttechnische ingrepen	3.808	3.664
<b>totaal</b>	<b>121.748</b>	<b>109.609</b>

#### Metten is weten

In 2021 hebben we de Kwaliteitskaart binnen Woonstad Rotterdam opgeleverd en geïmplementeerd. Dit dashboard geeft ons actuele informatie over de bouwkundige kwaliteit van onze woningen. Data uit het Vastgoed Informatie Programma (VIP), een database waarin we alle gegevens over ons vastgoed samenbrengen, zijn daarbij essentieel. We werken toe naar een digitale kopie van al onze woningen op adresniveau, met realtime inzicht in kwaliteit-gerelateerde data. In 2021 hebben we in het VIP 3D-modellen van onze vastgoedportefeuille gemaakt. Eind 2021 was 80% van onze voorraad gemodelleerd. 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.

#### Planmatig onderhoud

Met planmatig onderhoud (PO) verhogen we de kwaliteit van onze woningen en daarmee de klanttevredenheid. Maar het onderhoudsproces zelf kan overlast veroorzaken. Het onderhouden van onze woningen doen we in bewoonde staat. Een onderhoudsproject kan behoorlijk ingrijpen in het leven van bewoners, daarom investeren we in een heldere dialoog. Zo kunnen we snel en adequaat inspelen op specifieke behoeften, omstandigheden en problemen in samenspraak met onze aannemer. Bij PO is de afgelopen jaren geëxperimenteerd met meedoen met en invloed op onze projecten. In 2021 hebben we die werkwijze verder verankerd in onze werkwijze.

**Tabel 17 – Opleveringen**

	huur/koop	categorie	type	aantal
Chinese Kerk	huur	DAEB	transformatie	8
duurzaamheid HVAT Spiekmanstraat	huur	DAEB	renovatie	17
funderingsherstel Benthuizerstraat/Louwerslootstraat (BOG)	huur	niet-DAEB	transformatie	9
funderingsherstel Benthuizerstraat/Louwerslootstraat	huur	DAEB	renovatie	16
funderingsherstel Cluster 2B BOG	huur	niet-DAEB	transformatie	13
funderingsherstel Cluster 2B woningen	huur	DAEB	renovatie	37
funderingsherstel Cluster 2B woningen niet-DAEB	huur	niet-DAEB	transformatie	5
Geertruidenbergstraat 73-136	huur	DAEB	transformatie	64
Kop van Noord fase 1 – renovatie	huur	niet-DAEB	renovatie	31
Korpersteyn stadsverwarming en renovatie	huur	DAEB	renovatie	100
Malieklos nieuwbouw	huur	DAEB	nieuwbouw	84
Mauritsstraat 175-245, Jacobus 182-216	huur	DAEB	transformatie	78
Papendrecht-Halsteren (Pendrecht 5)	huur	DAEB	renovatie	48
Prinsessenflats F2 Maderna	huur	DAEB	renovatie	167
Pyramide	huur	DAEB	renovatie	109
Raamsdonk-Sliedrecht-Fijnaart	huur	DAEB	renovatie	102
Rechthuislaan, integrale aanpak fase 1	huur	DAEB	renovatie	60
Schutterskwartier 3	huur	DAEB	transformatie	72
Skaeve Huse 2	huur	DAEB	nieuwbouw	4
Van Lennepstraat DAEB	huur	DAEB	renovatie	193
Van Lennepstraat niet-DAEB	huur	niet -DAEB	renovatie	3
Wagenberg 73-136	huur	DAEB	transformatie	64
Welschen II fase 1	huur	DAEB	transformatie	85
<b>totaal</b>				<b>1.369</b>

Het meten van klanttevredenheid als onderdeel van de contracten met leveranciers is nu standaard bij planmatig onderhoud. Het betrekken van bewoners bij conditiemetingen en gepland onderhoudswerk gaat verder.

#### Innovatief en slim onderhoud

Om overlast zo veel mogelijk te voorkomen, zoeken we ook naar innovatieve bouwtechnische oplossingen.

Bij het vervangen van keukens, badkamers en toiletten ondervinden klanten vaak overlast. Vooral het slopen van het tegelwerk in de badkamer veroorzaakt veel geluids- en stofoverlast. In Het Lage Land hebben we woningen voorzien van een innovatieve, kant-en-klare oplossing: we plaatsen prefab tegelwand-elementen boven op de oude wand. Daarmee wordt de overlast sterk verkort. Onze klanten, en wij zelf ook, waren tevreden over het eindresultaat.



**Tabel 18 – Bouwstarts**

	huur/koop	categorie	type	aantal
Allard Piersonstraat (DAEB)	huur	DAEB	renovatie	51
Allard Piersonstraat (niet-DAEB)	huur	niet-DAEB	renovatie	2
Blijvenburg F2	huur	niet-DAEB	nieuwbouw	76
De Eerste Steen I & II	huur	DAEB	renovatie	72
De Eerste Steen I & II	huur/koop	niet-DAEB	renovatie	23
De Nieuwe Wielewaal fase 3/4	huur	DAEB	nieuwbouw	77
funderingsherstel Kop van Noord fase 2	huur	DAEB	renovatie	42
funderingsherstel Kralingen Cluster 3 F1	huur	DAEB	nieuwbouw	13
	huur/koop	niet-DAEB	nieuwbouw	25
Joost van Geel 26	huur	niet-DAEB	transformatie	2
Kruisplein blok 2	huur	DAEB	nieuwbouw	0
Papendrecht Halsteren (DAEB)	huur	DAEB	nieuwbouw	58
Papendrecht Halsteren (niet-DAEB)	huur	niet-DAEB	nieuwbouw	28
Schutterskwartier 1D (Rakstraat)	huur	niet-DAEB	transformatie	13
Schutterskwartier 2B (Exercitiestraat)	huur	DAEB	transformatie	19
Schutterskwartier 4 woningen DAEB (LIROKA)	huur	DAEB	transformatie	44
Schutterskwartier f4 BOG – niet-DAEB (LIROKA)	huur	niet-DAEB	transformatie	7
Sint Janshaven	huur	DAEB	renovatie	254
Talingstraat	huur	DAEB	transformatie	0
Waterloostraat 13-17	huur	DAEB	transformatie	0
Welschen II fase 2	huur	DAEB	transformatie	79
Zinkerblok F2	koop	niet-DAEB	transformatie	32
<b>totaal</b>				<b>917</b>

Waar mogelijk, proberen we noodzakelijk onderhoud slim te combineren met isolatiemaatregelen, zoals het plaatsen van dubbel glas, het na-isoleren van daken en het plaatsen van energiezuinige cv-ketels. De kosten worden niet aan de huurder doorberekend, er staat geen huurverhoging tegenover. Ook zo houden we onze woningen betaalbaar.

### Funderingsherstel

Van minstens 4.500 woningen moeten we de fundering herstellen, de helft zelfs binnen enkele jaren. Rotterdam telt 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.

De herstelwerkzaamheden zijn intensief en geven veel overlast. Met goed opdrachtgeverschap proberen we de overlast voor bewoners te beperken. Zo werken we duurzaam samen met een beperkt aantal partijen, onder meer op basis van co-making, waarbij bewonerscommunicatie en teamprestaties onderdeel uitmaken van het contract met de aannemer. In 2021 hebben we het funderingsherstel onder 183 woningen, winkels en bedrijfsruimten afgerond en zijn we gestart met het herstellen van funderingen onder 256 eenheden. Twee factoren compliceren de gang van zaken rond funderingsherstel. We zien dat onderzoeksbureaus kampen met schaarste aan vakmensen. Daarnaast verloopt de besluitvorming bij particulieren, of een collectief van particulieren, soms grillig en stroperig vanwege de grote impact van de herstelwerkzaamheden.

Mede daarom hebben we verder gewerkt aan ons funderingsloket. Als burens ons benaderen voor informatie of aangeven samen met ons de fundering te willen herstellen, verlenen we altijd medewerking. Ook al heeft dit pand op dat moment niet onze hoogste prioriteit. We werken mee door te investeren, maar ook door het delen van onze kennis en ervaring aan particulieren. Het is fijn om als ‘goede buur’ de kennis en kunde te kunnen delen met en samen te werken aan herstel.

### Niet-planmatig onderhoud

Klanten steeds beter van dienst zijn bij het oplossen en voorkomen van reparatieverzoeken is een voortdurende uitdaging. In 2021 hebben we ons reparatieproces verder verbeterd. Uitgangpunt daarbij is het klantperspectief. In het project Bouwplaats NPO werken de afdeling Niet-Planmatig Onderhoud (NPO) en Klantcontacten (KC) aan het verbeteren van verschillende stappen in het reparatieproces. We weten dat een nauwkeurige intake en registratie van reparatieverzoeken leidt tot meteen leidt tot de juiste aanpak en tot het beter informeren van de klant die daardoor niet voor onverwachte verrassingen komt te staan. De verbeterstappen richten zich vooral op het klantvriendelijker maken van het reparatieproces. Daar hoort ook goede communicatie bij voor en tijdens de reparatie. In 2021 hebben medewerkers een intensief opleidingsprogramma gevolgd om hun kennis, vaardigheden en competenties verder te verhogen.

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

	2021	2020
reparatieverzoeken	19.542	18.836
mutatieonderhoud	24.817	22.448
<b>totaal</b>	<b>44.359</b>	<b>41.284</b>

Het kan voorkomen dat onze klanten een reparatie zelf moeten uitvoeren. In 2021 hebben we op de website do it yourself-animaties en -filmpjes geplaatst, waarin wordt uitgelegd hoe huurders kleine problemen zelf kunnen oplossen en reparaties zelf kunnen doen.

### Mutatieonderhoud

Om beter te sturen op de kwaliteit van het mutatieonderhoud hebben we Basiskwaliteit bij Mutatieonderhoud ontwikkeld en geïmplementeerd. Verschillende afdelingen hebben, begeleid door een externe adviseur, daaraan bijgedragen. Ook de Klantenraad is betrokken. De afgesproken eisen zijn zowel voor medewerkers als aannemers inzichtelijk via een online webtool. Per kwartaal monitoren en evalueren we de resultaten in het Kwaliteitsteam.

### Hogere klanttevredenheid Aedes Benchmark

Onze aanhoudende inzet om de klantbeleving te verbeteren voor, tijdens en na reparaties werpt vruchten af. Aedes maakt jaarlijks een benchmark, waarbij de prestaties van woningcorporaties met elkaar worden vergeleken op onderdelen. De score van onze dienstverlening scoorde in 2021 nog hoger dan het jaar ervoor: de waardering van zowel nieuwe als vertrekkende huurders ging van B naar A. Ook de huurderstevredenheid bij reparatieverzoeken steeg van B naar A. De intensieve samenwerking met strategische ketenpartners draagt in belangrijke mate bij aan dit resultaat.



# 5

## Duurzaamheid.

### Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het brede vlak van duurzaamheid. De energietransitie is flink op stoom, op weg naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Door hergebruik van sloopafval en bouwmaterialen dragen we bij aan een circulaire economie. Ook treffen we maatregelen voor een klimaatadaptieve leefomgeving. 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.

#### Energietransitie

Sinds 2015 koppelen we honderden woningen los van aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Eind 2021 was ruim 19% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Daarnaast hebben onze woningen gemiddeld een energielabel B. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO<sub>2</sub>-neutraal zijn.

#### Van het aardgas af

In 2021 hebben we in Rotterdam bijna 450 woningen aangepakt in het kader van aardgasvrij. Tot nu toe maken we vooral woongebouwen aardgasvrij die we relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen aansluiten. In Ommoord en Prinsenland begonnen we zeven jaar geleden met grootschalig onderhoud en verduurzaming van elf flats. Het gaat om vier ERA-flats, vier Sterflats en drie Prinsessenflats met in totaal 1.819 woningen. In 2021 hebben we verder gewerkt aan de laatste fase, de Prinsessenflats. Daarnaast zijn de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel een aanbesteding gestart voor een warmtenet in de wijk. Hier zijn we als grote vastgoedeigenaar nauw bij betrokken.

#### Gebiedsgerichte aanpak

Inmiddels staan we voor de uitdaging om ook andere type woningen zonder renovatieopgave en verder weg gelegen van een warmtenet aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. Daarbij kijken we 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, de gemeente Rotterdam en bewoners. Betaalbare woonlasten zijn daarbij belangrijk en ook willen we een maximale CO<sub>2</sub>-reductie halen uit onze investeringen.

#### Pendrecht

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 renoveren we er 600 woningen, halen ze van het gas af en sluiten ze aan op het warmtenet. In 2021 waren er 86 bouwstarts aardgasloos in Pendrecht. Daarnaast onderzoeken we het aardgasvrij maken van de resterende 300 woningen met een aardgasaansluiting in Pendrecht-Zuid.

#### Prinsenland/Het Lage Land

Ook Prinsenland/Het Lage Land hoort bij een van de vijf pilotgebieden aardgasvrij. Samen met woningcorporatie Havensteder en de gemeenten Rotterdam en Capelle aan de IJssel werken we aan het aardgasvrij maken van de wijk. Daarvoor is in 2021 door de gemeenten een concurrentiegericht dialogoog gestart met warmtebedrijven voor het uitgeven van een warmtekavel. Wij zijn daar als groot afnemer nauw bij betrokken. Betaalbaarheid voor ons en onze huurders staat daarbij centraal.

#### Transitievisie Warmte

In 2021 stelde de gemeenteraad Rotterdam de Transitievisie Warmte vast. Daarin wijst de gemeente veertien gebieden aan die voor 2030 in aanmerking komen voor een Gebiedsaanpak Aardgasvrij.



In negen wijken hebben wij woningen: Kop van Feijenoord, Kop van Oud-Charlois, Overschie, Ommoord en het Oude Noorden. Of er ook daadwerkelijk wordt gestart met een Gebiedsaanpak Aardgasvrij 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.

### **Aardgasloos-gereed**

Wij maken ook woningen aardgasloos-gereed. In sommige gevallen zijn woningen niet direct aardgasloos te maken. Meestal omdat er (nog) geen warmtenet in de buurt ligt, de alternatieven relatief duur zijn of een veel hogere isolatiegraad vragen. Aardgasloos opleveren vraagt dan vaak zeer hoge investeringen, bijvoorbeeld in all-electric oplossingen. In 2021 maakten we zo'n 480 woningen aardgasloos-gereed. Daarbij bereiden wij een woning bij renovatie of transformatie voor op een toekomstige aansluiting op het warmtenet of installatie van bijvoorbeeld een warmtepomp.



Dat doen we door de juiste isolatiemaatregelen te nemen (voorbereid op een middentemperatuur regime), vaak al elektrisch koken te installeren (of daarvoor de voorbereidingen daarvoor te treffen) 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 2021 hebben wij 1.258 keukens met elektrisch koken opgeleverd in bouwprojecten en 327 via niet-planmatig onderhoud.

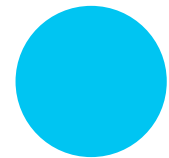


### Steeds minder rode energielabels

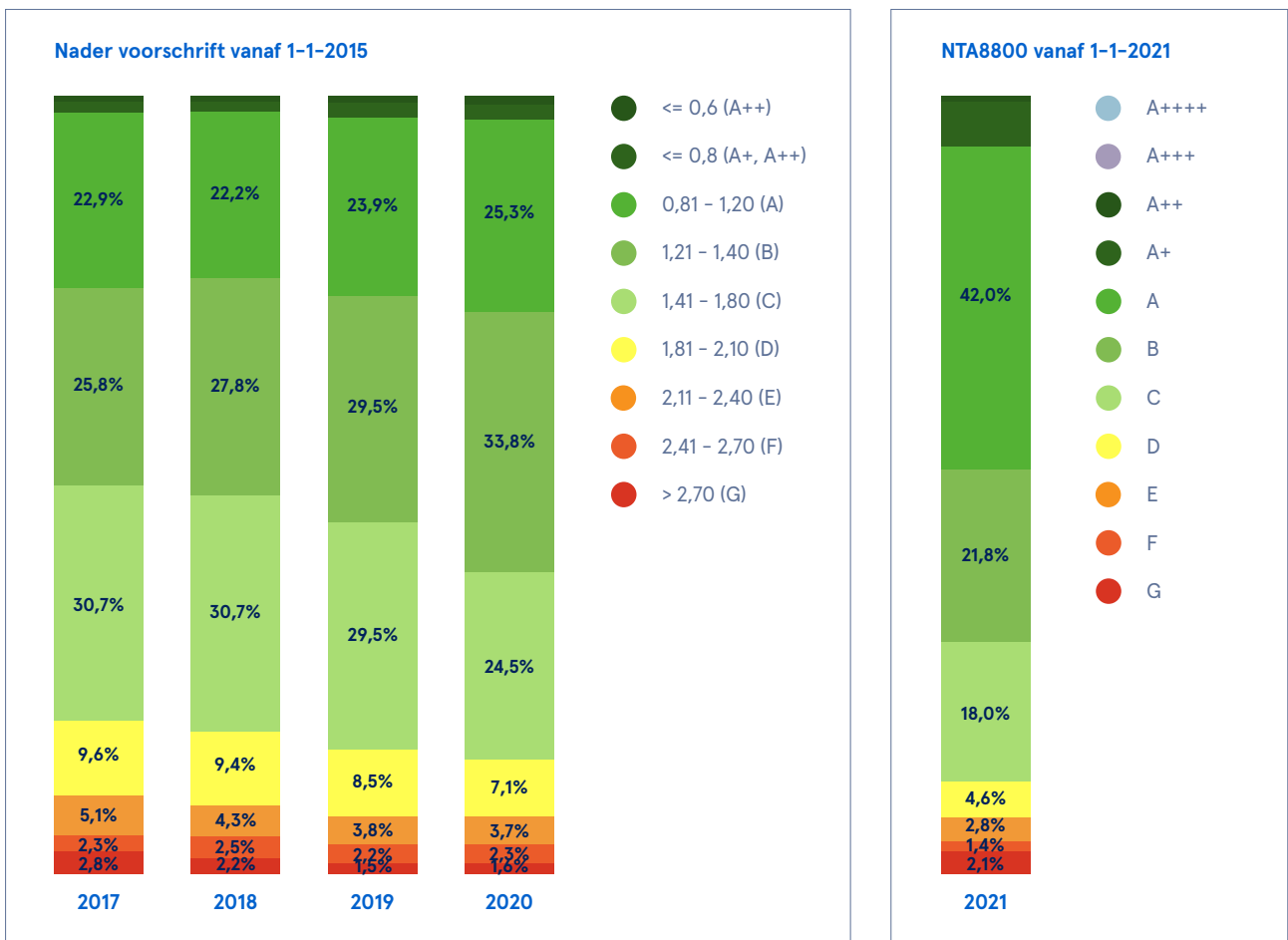
Woonstad Rotterdam loopt van de grootste corporaties voorop in de energietransitie. Onze vastgoedportefeuille heeft sinds 2021 een gemiddeld energielabel B. Daarmee voldoen we aan het Energieakkoord uit 2013, een unieke prestatie voor een grootstedelijke corporatie met onze omvang. We blijven de energiezuinigheid van onze woningen vergroten door ze grondig te isoleren, waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. Steeds minder woningen hebben dan ook een rood energielabel (E, F of G). In 2021 is de methodiek om tot het energielabel te komen, gewijzigd. De welbekende energie-index (EI) is vervangen door de energie-indicator EP2. De nieuwe waardering van de energetische prestatie leidde niet tot grote verschuivingen: het overgrote deel van de woningen behield of verbeterde zijn energielabel.

### Voordeel voor onze bewoners

Het aardgasvrij maken van onze woningen en de verhoogde isolatiewaarde zorgen voor meer wooncomfort. Gecombineerd met energiezuinige apparatuur leidt dit voor veel huishoudens tot lagere energiekosten. Wel nemen de huidige hoge energieprijzen deze voordelen gedeeltelijk weg en dat ervaren wij als zorgelijk. We hebben bij het uitfasen van aardgas oog voor de betaalbaarheid en energielasten van bewoners, waarbij we uitgaan van het Niet-Meer-Dan-Anders-principe. (Dat principe betreft het uitgangspunt dat voor warmtelevering met bijvoorbeeld stadsverwarming of warmtepompen een tarief wordt gevraagd dat gemiddeld niet hoger is dan een vergelijkbare situatie met een aardgasgestookte HR-ketel.)



Grafiek 1 - Ontwikkeling energielabels



### Woonstad Rotterdam Energie Challenge

In 2021 hebben we vier winnende projecten van de Woonstad Rotterdam Energie Challenge (2019) doorontwikkeld. De twee hybride projecten Wocozon (2020) en Breman (2021) zijn inmiddels gerealiseerd en in de monitoringsfase: beide in een portiek aan de Josephstraat. De eerste monitoringsresultaten zijn positief, na het stookseizoen 2021/2022 zullen we deze twee projecten evalueren. In 2021 werd het 100% aardgasvrije project van HR Solar naar een ander portiek verplaatst en is het definitieve ontwerp hierop aangepast. Het vergunningstraject (met name Welstand) is eind 2021 afgerond en ook is er een provinciale subsidie aangevraagd en verleend. Het project zal nu in april 2022 worden uitgevoerd. Ook het project EsCom kende een lange aanloop. De oorspronkelijke ESCo-constructie is gewijzigd naar een constructie met InWarmte als warmteleverancier voor het gehele complex aan de Borselaarstraat (40 huishoudens). In 2021 ging (ruim) 85% van de bewoners akkoord met het voorstel. Inmiddels zijn we met EsCom en InWarmte in de contractvormingsfase. Het project wordt in 2022 uitgevoerd, zo is de bedoeling.

### Duurzame opwek (zonnepanelen)

Ook in 2021 hebben wij zonnepanelen neergelegd op complexen en gewerkt aan het bereikbaar maken van duurzame elektriciteit voor onze huurders. Eind 2021 lagen er op 3.051 zelfstandige en 486 onzelfstandige woningen PV-panelen. Daarnaast zijn we een pilot gestart met een energiecoöperatie. We stellen de coöperatie-daken beschikbaar voor het plaatsen van PV-panelen. De opgewekte energie kunnen bewoners die lid zijn van de coöperatie tegen korting afnemen. Bij een succesvolle uitkomst van de pilot kunnen we nog meer bewoners van duurzaam opgewekte energie voorzien.

### Innovatief: windmolens op complexen

We hebben kleine windmolens geplaatst op het dak van een wooncomplex. De energie die we daarmee opwekken, kan gebruikt worden voor de algemene stroomvoorziening in het gebouw, bijvoorbeeld voor de lift en gemeenschappelijke verlichting. Mocht uit de pilot blijken dat de kleine windmolens voldoende energie opleveren, dan gaan we deze groene energiebron ook op andere wooncomplexen toepassen.



**100%**

in 2022 zijn alle complexen van Woonstad Rotterdam voorzien van LED-verlichting

**3.537**



op 3.051 zelfstandige en 486 onzelfstandige woningen liggen PV-panelen

### LED-verlichting

Sinds enige jaren vervangen we de algemene verlichting in trappenhuisen en bergingsgangen door LED-verlichting. Dat is duurzaam en draagt bij aan lagere energielasten. In 2021 zijn we hiermee verdergegaan. In 2022 zijn alle complexen van Woonstad Rotterdam voorzien van LED-verlichting.

### Circulair

Woonstad Rotterdam wil een belangrijke bijdrage leveren aan het terugbrengen van bouw- en sloopafval, het hergebruik van materialen en het minimaliseren van verspilling. Dat doen we met ons programma Circulariteit. Samen met onze ketenpartners werken we aan kringlopen in de cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie, onderhoud en sloop. Met schaalbare pilots doen we gerichte kennis en ervaring op. We zien mogelijkheden voor circulaire toepassingen bij onze investeringsprojecten en in het onderhoudsprogramma. Met een projectmatige aanpak willen we 'leren door te doen'.





VALCKENSTEYN

### **Circulair slopen**

Woonstad Rotterdam wil meer hergebruikte materialen gebruiken in de bouw en het onderhoud van woningen. Tegelijk willen we ervoor zorgen dat ons eigen sloopmateriaal ook een tweede leven krijgt. Daarom hebben we in 2021 een overeenkomst gesloten met circulaire sloper Van Liempd en worden de materialen die door het bedrijf geogst worden uit gebouwen van Woonstad Rotterdam aangeboden op [gebruiktbouwmaterialen.com](https://gebruiktbouwmaterialen.com). Zo is de Mijnkintbuurt circulair gesloopt of geogst en worden er ook elementen van deze sloop hergebruikt in het ontwerp voor de nieuwbouw.

### **Hergebruikte en bio-based materialen**

Het toepassen van hergebruikte en bio-based materialen en het zo lang mogelijk gebruiken van bestaande materialen zijn belangrijke elementen bij circulair bouwen. Een voorbeeld van het gebruik van bio-based materialen is het project Valckensteyn in Pendrecht, waar we grotendeels houten hoogbouw willen realiseren. Verder zijn we begonnen met het plaatsen van tweedehands wasbakken bij mutatie- onderhoud. Circulaire sloper Van Liempd levert de eerder geogste en mooi schoongemaakte wasbakken aan onze onderhoudspartners en zij plaatsen ze bij mutatieonderhoud. Bij de nieuwbouw aan de Oost-Sidelinge wordt straks zo veel mogelijk materiaal van het huidige gebouw hergebruikt.

### **Klimaatadaptatie**

De noodzaak om ons vastgoed klimaatbestendig te maken, is groot. Het klimaat verandert, met nu al voelbare effecten als meer hitte, overtollig regenwater, bodemdaling en grondwaterproblemen. Met het programma Klimaatadaptief stellen we preventie voorop. Dit doen we met ingrepen die bijdragen aan een klimaat-robuste leefomgeving. We geven voorrang aan wijken met klimaatrisico's en wegen bij bouwprojecten en onderhoudsmomenten af welke maatregelen nodig zijn om schade en overlast te voorkomen. Daarvoor ontwikkelden we in 2021 een menukaart met klimaat-adaptieve maatregelen.

## **Woonstad Rotterdam wil meer hergebruikte materialen gebruiken in de bouw en het onderhoud van woningen.**

### **Buurtpaspoorten**

Ook tekenden we de intentieverklaring van Rotterdams Weerwoord: Samen bereiden we Rotterdam voor op een extremer klimaat. We spreken af samen aan de slag te gaan met klimaatadaptatie. Zo maken we samen met de gemeente Rotterdam buurtpaspoorten. Hierin staan de klimaat-adaptieve risico's in een buurt, onze projecten en de inzet van de gemeente, zodat we in gesprek kunnen over de beste oplossing voor die buurt.

### **Groene daken**

Groene daken helpen bij het bestrijden van regenwateroverlast. Ze vangen een deel van het regenwater voor langere tijd op en ontlasten zo het riool. Het afgelopen jaar zijn uiteindelijk drie (grote) groene daken aangelegd. We experimenteren met verschillende soorten groene daken en onderzoeken de effecten. Zo ligt er op een complex in de Moerkapellestraat in het Oude Noorden nu een polderdak en op een complex ertegenover een detentie-dak. In deze stenige wijk is er vaak wateroverlast bij forse regenbuien door overlopende rioleringen. De innovatieve daken vangen het water op en voeren het vertraagd af aan het afvoersysteem.

Vanaf juni geldt een gemeentelijke hemelwaterverordening. Voor ons betekent dit dat we vaker de hemelwaterafvoer afkoppelen van het riool bij grote renovaties en nieuwbouw of als er een nieuw riool wordt aangelegd.



# 6

## Leefbaarheid.

### Samenwerken aan leefbare wijken

Woonstad Rotterdam ziet buurten en wijken als haar werkgebied. In onze visie is de aanpak van grootstedelijke problematiek en maatschappelijke uitdagingen alleen 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 nieuwe 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.

### Woonstad Rotterdam in de buurt

Sommige Rotterdamse wijken met voornamelijk sociale woningen zijn een verzamelplek van kwetsbare bewoners. Tijdige signalering, toeleiding naar zorg- en welzijnsinstanties, kwalitatief goede zorg en ondersteuning zijn voor deze groep belangrijk. We investeren in de samenwerking met instanties en organisaties om samen tot één visie te komen op inclusieve wijken, ieders rol daarin en het vergroten van zelfredzaamheid van de groeiende groep kwetsbaren in de samenleving. Maar ook investeringen in de openbare ruimte en de kwaliteit van de gebouwde omgeving gelden als basisvoorwaarden voor veerkrachtige wijken.

### Veerkracht in wijken

In 2021 zijn we gestart met het onderzoeken van de aanbevelingen uit het rapport Veerkracht in Wijken, toegespitst op de Rotterdamse situatie. Samen met de gemeente Rotterdam en welzijnspartijen maken we deel uit van twee kernteams in de pilotwijken Zevenkamp en Kleinpolder. In 2022 formuleren we gezamenlijk een aanpak om de veerkracht in beide wijken te vergroten.

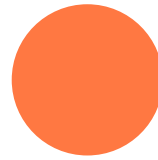


### Wijk van de toekomst

In november verscheen het boekje Wijk van de Toekomst: Hoe Prinsenland/Het Lage Land toekomstbestendig wordt. In de wijk Prinsenland/Het Lage Land komen onze ambities voor inclusieve wijken, samenwerking met partners, versterken van kwetsbare groepen en de aanpak van maatschappelijke uitdagingen als klimaatadaptie en energietransitie bij elkaar. Samen met de gemeente en vele andere partijen maken we de wijk klaar voor de toekomst: de Next Generation Woonwijk (NGW). Goed voor ouderen, duurzaam, gezond, betaalbaar, bereikbaar en sociaal. Maar ook klaar voor een veranderend klimaat, hitte en heftige regen. Wat we geleerd hebben, staat in het boekje. Samen met acht tips voor wie zelf aan de slag wil met de nieuwe wijkaanpak.

### Strategisch samenwerken

In 2021 hebben we onze samenwerking op buurtniveau met maatschappelijke partijen en (buurt)organisaties verder uitgebreid en geïntensiveerd. Hiermee doen we nieuwe netwerken en inzichten op, waarmee we buurten en bewoners kunnen versterken, steunen en faciliteren. Een voorbeeld van een nieuwe samenwerking is die met het Expertisecentrum Maatschappelijke Innovatie (EMI) van Hogeschool Rotterdam. Studenten voeren projecten uit die wij initiëren. Zij doen zo ervaring op en wij leren van strategische samenwerkingsverbanden, effectieve buurtaanpakken en het betrekken van bewoners.



### Bewonersinitiatieven

In 2021 hebben we onverminderd ingezet op het aanjagen en faciliteren van bewonersinitiatieven. We hebben het makkelijker gemaakt om via onze website-initiatieven in te dienen. In de wijken Beverwaard en Kralingen-West hebben we samen met onze partners bijeenkomsten gehouden om bewoners te vragen naar initiatieven en wensen. De komende periode gaan we dat vaker doen in wijken waar we relatief weinig bewonersinitiatieven zien.

### 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. Afspraken met de gemeente over screening van nieuwe huurders op kwetsbare plekken in de stad voorkomen 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. In 2021 hebben we 179 woonfraudeprocedures gestart, in 10 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 mensen die overlast veroorzaken, langer/eerder zelfstandig blijven wonen en zorg aan huis krijgen.


Dit biedt niet altijd voldoende zekerheid dat ze goed met hun woning en woningomgeving kunnen omgaan. Dat geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met problemen in de huiselijke sfeer of persoonlijke situatie. In 2021 zijn we 408 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 tuinonderhoud. In 8 gevallen heeft dat tot een ontruiming via de rechter geleid.

Om extreme woonoverlast tegen te gaan, hebben we in Rotterdam Skaeve Huse gebouwd: een bijzondere woonvorm met verplichte begeleiding en zorg. Deze aanpak blijkt een succes te zijn. Daarom is in 2021 de Skaeve Huse met vier extra plekken uitgebreid, naar 15 woonunits in totaal. 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 vroegtijdige signalering en interventies van onze medewerkers voorkomen we soms dat de overlast escaleert. Ook sturen we met wijkbeheer op schone, hele en veilige gebouwen. Zo zijn we in 2021 300 stickeracties gestart om overlast/vervuiling in de algemene ruimten van onze wooncomplexen aan te pakken.

Tabel 20 - Ontruiming van woningen (aantallen)

	Woonstad	Stadswonen	2021	2020	2019
vanwege woonfraude	10	0	10	6	8
vanwege overlast	8	0	8	7	4
vanwege combi-reden/overige	7	1	8	13	14
vanwege hennep	1	0	1	2	4
<b>totaal</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>30</b>





## Wij vinden dat iedereen recht heeft op een passend thuis met daarbij de juiste ondersteuning.

### Invloed op ons handelen

Werken aan leefbare wijken kunnen wij niet zonder bewoners. Daarom steken wij veel energie in het versterken van onze relatie met bewoners. We zoeken bewoners op en luisteren naar hun verhaal, waarna we samen onderzoeken hoe we verbeteringen kunnen realiseren.

### Huurdersorganisaties

Woonstad Rotterdam hecht waarde aan de stem van de huurder en neemt die mee in haar besluitvorming. In 2021 hebben we onze relatie met onze huurdersorganisaties versterkt. Zowel met de Klantenraad als met Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) hebben we ideeën en afspraken voor een samenwerkingsovereenkomst besproken, vastgelegd en ondertekend. We hebben ook de ambitie om met bewonerscommissies samenwerkingsovereenkomsten op te stellen.

### Bewoners eerder betrekken

In 2021 hebben we innovatieve mogelijkheden onderzocht en ingezet voor participatie en bewonersinspraak bij projecten. Dat doen we onder meer door huurders eerder mee te laten doen en keuzes te bieden bij nieuwbouw of renovatie in bewoonde staat. Dat zorgt voor meer betrokkenheid, draagvlak en eigenaarschap onder bewoners. We hebben een eerste project afgerond, waarin we al in een vroeg stadium met bewoners samenwerkten en we hen keuzes voorlegden: de grootschalige renovatie in de Van Lennepstraat. Uit evaluatiegesprekken blijkt dat bewoners zich meer gehoord voelen, eigen ideeën en wensen hebben kunnen inbrengen en trots zijn op het eindresultaat. Ook zijn bewoners meer met elkaar in contact gekomen.

In andere (lopende) projecten trekken we inmiddels samen met bewoners op in het ontwerpproces. In 2021 zijn de contouren opgesteld voor een keuzematrix voor projecten in bewoonde staat en maken we afspraken over samenwerking en participatie voor projecten in het algemeen.

### Stedelijk statuut

In september zijn we met de gemeente en andere 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. Aanvullend loopt in de Violier- en Rozemarijnstraat een pilot waar we in de praktijk onderzoeken hoe tijdig informeren en betrekken van bewoners bij herstructureringsprojecten eruit kan zien.

### Inclusieve woonvormen

Wij vinden dat iedereen recht heeft op een passend thuis met daarbij de juiste ondersteuning. Zowel voor langer thuis wonen voor ouderen als voor de huisvesting van kwetsbare inwoners hebben we een visie ontwikkeld, waarin inclusieve woonvormen centraal staan. We spelen in op het Plan van Aanpak Wonen en Zorg Kwetsbare Personen van de gemeente Rotterdam en ontwikkelen woonvormen die de vraag naar zorg uitstellen en zorgcliënten eerder een thuis bieden. Voor beide doelgroepen hebben we met onze partners verschillende projecten opgezet. De vraag blijft onverminderd groot. Dat blijkt ook uit de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk 2021-2025 met veel aandacht voor het realiseren van wonen met zorg en het huisvesten van spoedzoekers, onder meer met tijdelijke oplossingen. Het realiseren van passende woonvormen voor zowel senioren als kwetsbare personen is dan ook een belangrijke pijler in onze Ondernemingsstrategie 2022-2024.

### Flex-wonen

Vorig jaar zijn we gestart met het realiseren van onze eerste 109 tijdelijke woningen in een flex-woonvorm, bedoeld voor een mix van statushouders, jongeren, studenten en bewoners met een lichte zorg/ondersteuningsvraag.

We bieden daarmee mensen die moeilijk aan een woning kunnen komen, een tijdelijke oplossing en we verlagen de druk op zorginstellingen en de woningmarkt. De oplevering is in 2022.

### **Kwetsbare bewoners**

In woongebouw Cité verhuren we sinds maart dertig studio's aan mensen die ambulante begeleiding krijgen. Zij komen hier tijdelijk wonen en krijgen hulp om weer helemaal zelfstandig te kunnen wonen. We doen dit samen met de gemeente Rotterdam en het Leger des Heils en in goed overleg met de bewonerscommissie Cité. In totaal hebben gemeente, zorgaanbieders en andere woningcorporaties vorig jaar honderd daklozen versneld aan een woning geholpen.

In Overschie worden 320 verouderde woningen van Welschen 2 omgebouwd tot 285 moderne woningen, 32 woningen zijn bedoeld voor bewoners die individuele begeleiding nodig hebben. We werken daarvoor samen met zorginstelling Pameijer, die een intensief traject aanbiedt om kwetsbare huurders met multi-problematiek te helpen. In de overige woningen komen huurders die bereid zijn hun kwetsbare burens te ondersteunen. In november is het Buurtpunt voor bewoners geopend. Het buurtservicecentrum is een samenwerking tussen Pameijer, Wmo Radar, de gemeente en Woonstad Rotterdam.

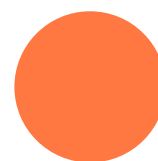
Met Project 010 en Housing First helpen de Rotterdamse corporaties ieder jaar daklozen aan woonruimte, waarna ze met zorgpartijen werken aan het oplossen van hun financiële en andere problemen. Een eigen woning geeft bewoners de stabiliteit om persoonlijke problemen aan te pakken en open te staan voor hulp. In 2021 heeft Woonstad Rotterdam 17 daklozen geschikte woonruimte aangeboden, 3 via project 010 en 14 via Housing first.

### **Senioren en langer thuis**

Samen met de gemeente en zorgpartijen werken we aan woonzorgvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Dat doen we vanuit het Langer Thuis Akkoord, waarin diverse partijen zich gezamenlijk inzetten voor een breed woon(zorg)aanbod om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in hun eigen wijk. In 2021 hebben we twee Thuisplusflats geopend, één in Prinsenland en één in IJsselmonde.



De in totaal bijna duizend bewoners hebben een eigen huurwoning en wonen zelfstandig. In de flat is een kantoor van een zorgorganisatie met een vast team van zorgmedewerkers. In Prinsenland werken we daarvoor samen met Lelie Zorggroep en Buurtwerk, in IJsselmonde met stichting Aafje Thuiszorg. Bewoners krijgen zorg en ondersteuning op het moment dat dit nodig is. Eenzaamheid en behoefte aan zorg worden sneller gezien. Het zorg- en welzijnsteam organiseert ook verschillende activiteiten rondom bewegen, gezondheid en ontmoeten. Daarnaast hebben we in drie woongebouwen de samenwerking opgezocht met welzijnsaanbieders om bewoners te betrekken en activeren om gebruik te maken van de ontmoetingsruimten.





# 7

## Personeel, organisatie, digitalisering.

Woonstad Rotterdam streeft naar een excellente bedrijfsvoering. Wanneer onze processen efficiënt en effectief verlopen, kunnen we ons optimaal richten op onze belangrijkste taak: de dienstverlening aan onze huurders. Digitalisering en slimme toepassing van techniek helpen daarbij, maar minstens zo belangrijk is het menselijk aspect. Door het ontwikkelen van onze organisatie en onze medewerkers werken we aan een toekomstbestendige organisatie met een hoge klant- en medewerkerstevredenheid. Bovendien vraagt de snel veranderende wereld van ons dat we flexibel en wendbaar zijn. De afgelopen jaren hebben we daarom al veel gedaan aan organisatieontwikkeling. Ondanks de belemmeringen van Covid-19 zijn we daar in 2021 mee doorgedaan.

### Personeel

#### Covid-19

Covid-19 heeft ook in 2021 weer veel gevraagd van Woonstad Rotterdam en haar medewerkers. Met name de psychische belasting neemt toe. Daarom hebben we een bedrijfspsycholoog en bedrijfsmaatschappelijk werk ingezet om onze collega's gericht en praktisch te ondersteunen. Extra aandacht hebben we ook besteed aan nieuwe medewerkers. Ook voor onze huurders was het geen makkelijk jaar. Lastige situaties leiden soms tot ongewenst gedrag. Daarom is een team van collega's opgeleid voor opvang en ondersteuning in geval van agressie in de thuissituatie.

Doordat onze digitale processen goed op orde zijn, hebben we zonder enige moeite kunnen omschakelen naar volledig remote werken. Naast onze primaire taken konden we in coronatijd zelfs alle projecten die op de planning stonden, starten en afronden. Dat betekende wel dat we andere routines en vaardigheden moesten ontwikkelen. We hebben laten zien dat we beschikken over een grote dosis veerkracht, flexibiliteit en doorzettingsvermogen. Dat is een compliment aan alle collega's.

Om het hybride werken makkelijker te maken, zorgt Woonstad Rotterdam ervoor dat medewerkers zowel op kantoor als thuis over een goed ingerichte werkplek kunnen beschikken. Vergoedingen (reis-kosten, thuiswerken) zijn aan de nieuwe situatie aangepast en medewerkers kregen een budget om de thuiswerkplek Arbo-verantwoord in te richten.

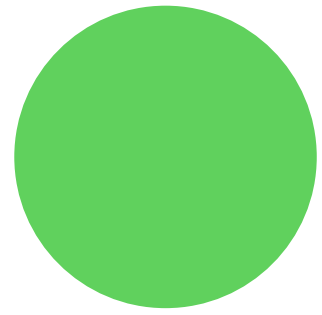
#### Vitaliteit

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers vitaal en gezond blijven. De medewerker heeft daarvoor een eigen verantwoordelijkheid, maar de organisatie werkt daar actief aan mee. Zo proberen we ziekteverzuim te reduceren en medewerkers duurzaam in te zetten. Het verzuimpercentage over 2021 is 4,79%. In vergelijking met 2020 (5,17%) is het percentage iets gedaald, maar het is toch hoger dan we gehoopt en gewild hadden. Al jaren zagen we het verzuimcijfer dalen, maar het afgelopen jaar hebben Covid-19 en Longcovid die trend afgezwakt.

#### Diversiteit en inclusie

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk een inclusieve organisatie te zijn, waarin alle medewerkers – ongeacht afkomst, geslacht, religie of geaardheid – welkom zijn. Wij zijn ervan overtuigd, dat meer diversiteit leidt tot meer creativiteit. Niet alleen door de persoon die je bent, maar ook door het talent en de kwaliteiten die je meebrengt. Daarom bieden we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij ons werkervaring op te doen door het realiseren van participatiebanen. Ook in 2021 hebben we in die vorm nieuwe collega's kunnen verwelkomen.

Om aandacht en bewustwording over diversiteit en inclusie binnen de organisatie levend te houden, hebben we aandacht besteed aan dit onderwerp op Internationale Vrouwendag en op Diversity Day. Er waren onder andere blogs en een online Webinar. Daarnaast hebben we in samenwerking met RADAR/IDEM twee workshops georganiseerd over het belang van inclusie en hoe je omgaat met discriminatie en onbewuste vooroordelen.



Tabel 21 – Ziekteverzuim

	2021	2020	2019	2018
kort	0,56%	0,49%	1,09%	0,98%
middellang	1,16%	1,24%	1,27%	0,97%
lang	2,57%	3,16%	1,82%	2,47%
extra lang	0,50%	0,28%	0,22%	0,35%
<b>totaal</b>	<b>4,79%</b>	<b>5,17%</b>	<b>4,40%</b>	<b>4,77%</b>

Tabel 22 – Organisatie

	2021	2020	2019	2018	2017
aantal medewerkers op 31 december	559	555	557	541	528
verdeling personeel: mannen-vrouwen	48%-52%	48%-52%	48%-52%	48%-52%	48%-52%
verdeling dienstverband: fulltime-parttime	72%-28%	72%-28%	70%-30%	72%-28%	71%-29%
verdeling dienstverband: vast-tijdelijk	90%-10%	90%-10%	87%-13%	87%-13%	89%-11%
verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	1%	1%	1%	1%	1%
verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	19%	18%	18%	18%	16%
verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	28%	29%	30%	30%	31%
verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	26%	28%	27%	26%	27%
verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	26%	24%	24%	25%	25%

## Organisatie

De omgeving waarin we werken, verandert voortdurend. En iedere verandering vraagt bewegen, ontwikkelen en leren van medewerkers en van onze organisatie. Werkwijzen van nu zijn geen garantie voor succes in de toekomst. De wereld vraagt wendbaarheid en mensgerichtheid. Daarom hebben we voor onze organisatieontwikkeling twee strategische doelstellingen geformuleerd:

- 1 We bouwen aan een wendbare en mensgerichte organisatie met bevlogen medewerkers die eigenaarschap tonen en het beste uit zichzelf halen.
- 2 We willen een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven voor onze huidige en toekomstige medewerkers.

We hebben een aantal acties ingezet om te bouwen aan deze doelstellingen:

- We hebben een generiek functiehuis gemaakt. Voorheen hadden we 165 gedetailleerde functiebeschrijvingen. Die hebben we teruggebracht tot 20-25 generieke functieprofielen. Dat levert meer overzicht en flexibiliteit. Maar bovenal helpt het onze organisatie meer resultaatgericht en minder taakgericht te werken. Het functiehuis is inmiddels bijna volledig gereed.
- Leidinggevenden maken een update van de strategische personeelsplanning. Daarmee wordt inzichtelijk hoe een team er in de toekomst uitziet en welke kwaliteiten en talenten de medewerkers nodig hebben. Hierdoor is de interne mobiliteit toegenomen van 5% naar 8%.





- Omdat we het afgelopen jaar veel op afstand gewerkt hebben, hebben we extra aandacht besteed aan het verwelkomen van nieuwe medewerkers. Zowel vóór als tijdens de start ontvingen zij een kleine attentie en praktische tips om snel thuis te raken bij ons.
- De afdeling P&O is het afgelopen jaar gestart met het optimaliseren en automatiseren van de personeelsinformatiesystemen. De salarisadministratie is uitbesteed.

**Door aspecten te combineren, zien we sneller verbanden en kunnen we beter voorspellen en simuleren.**

## Digitalisering

Digitalisering is voor ons geen doel op zich, maar een middel om te werken aan een excellente dienstverlening met ruimte voor de menselijke maat. Bovendien maken we met behulp van digitalisering onze bedrijfsvoering efficiënter en krijgen we meer inzicht in ons vastgoed. In 2020 hebben we een visie, strategie en roadmap opgesteld voor de digitale woningcorporatie. Het afgelopen jaar hebben we daaraan verder gewerkt. Onze digitale transitie loopt volgens vijf sporen. In hoofdstuk 1, De klant centraal, beschrijven we het thema 'de digitale klant'. Daar gaat het over de vernieuwde website, het uitbreiden van de MijnOmgeving en het zelf regelen van zaken. Hierna beschrijven we de andere vier thema's.

### Digitale Verbinding

In 2021 heeft Woonstad Rotterdam samen met partners verkend hoe we mensen en systemen kunnen verbinden. Dat doen we om kennis en informatie beter te vergaren en verrijken, samen met ketenpartners, medewerkers en klanten. Dankzij het vele voorwerk dat we in 2021 hebben gedaan, kunnen wij in 2022 een grote, zichtbare stap zetten met onze digitale verbinding.

### De digitale medewerker

Elke medewerker van Woonstad Rotterdam beschikt over digitale middelen om plaats- en tijdsafhankelijk te werken. In 2021 hebben we deze werkwijze ondersteund met meerdere opleidingen en cursussen. Daarnaast hebben we een digitale vraagbaak gestart en zijn we per team digitale buddy's aan het opleiden. Routinematige en administratieve handelingen automatiseren we zo veel mogelijk.

Zo hebben we het afgelopen jaar een elektronische inkomensrooster geïntroduceerd en het digitale huurpaspoort voor klanten van Vrije Sector Huur.

### Digitaal Vastgoed

Een belangrijk digitaliseringsproject is het Vastgoed Informatie Programma (VIP), een database waarin we de komende drie jaar alle gegevens, data en informatie over ons vastgoed samenbrengen. VIP wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4: Kwaliteit van onze woningen.

### Datagedreven organisatie

Data-experts werken bij ons in het Data-Driven Team om kennis en krachten te bundelen, maar ook om de afdelingen te ondersteunen met dashboards enz. en om data te verbeteren, te registreren en efficiënter in te zetten. We hebben in 2021 vastgesteld hoe we ervoor staan voor wat betreft onze data-volwassenheid, zodat we de komende jaren grote stappen kunnen zetten op data-management en verder groeien in onze data-volwassenheid. Bovendien hebben we gewerkt aan het verder op orde brengen van ons data-management en data-fundament. Maar ook de inzet van ons ethisch kader om bij gebruik van data goede ethische afwegingen te maken en de optimale bescherming van privacy van onze huurders. Daarnaast hebben we stappen gezet in het data-gedreven werken en data-gedreven beslissingen nemen door veel data inzichtelijk te maken via centrale dashboards die vanaf overal toegankelijk zijn. Dat maakt monitoring en sturing op onze doelen gemakkelijker. Zo hebben we data op buurtniveau samengevoegd voor een beter inzicht in wat er speelt in buurten en hebben we een dashboard dat meer inzicht geeft in de redenen van leegstand. Door al die aspecten te combineren, zien we sneller verbanden en kunnen we beter voorspellen en simuleren.

# 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 dat in 2021 de volgende samenstelling had:

- drs. M.B.T. (Maria) Molenaar (1958), voorzitter vanaf 2011 tot 20 oktober 2021
- M. (Miriam) Hoekstra-van der Deen (1972), voorzitter vanaf 1 november 2021
- ir. M. (Mohamed) el Achkar MCM (1973), lid vanaf 1 december 2019

Maria Molenaar had in 2021 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter van de stichting Vrienden van Mikumi
- lid van de Raad van Commissarissen van ENZA, Enkhuizen
- lid van het Bestuur van de Economic Development Board Alphen a/d Rijn

Miriam Hoekstra-van der Deen had in 2021 de volgende nevenfuncties:

- lid bestuur Stichting Valk (tot juni 2021)
- lid Raad van Toezicht Franciscus Gasthuis & Vlietland (tot november 2021)
- voorzitter adviesraad Albeda Airport College (tot juli 2021)
- lid Raad van Toezicht Stichting Kunstzinnige Vorming Rotterdam (SKVR)
- voorzitter Stichting Onderzoek Alvleesklierkanker (Support Casper)

Mohamed el Achkar had in 2021 de volgende nevenfuncties:

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

### Deskundigheid

De bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. De Aedesregeling schrijft 108 PE-punten per drie jaar voor. In 2021 zijn, net als in 2020, door Covid-19 veel scholingsactiviteiten komen te vervallen of in de loop van het jaar anders ingevuld. Dit had ook gevolgen voor de bestuurders. Tabel 24 laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

### Directeuren

Woonstad Rotterdam heeft vijf directeursposities die in 2021 als volgt waren ingevuld:

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

### Maatschappelijke visitatie

Woonstad Rotterdam is in 2018 gevisiteerd en heeft het visitatierapport gepubliceerd op haar website. De organisatie scoorde op elk van de vier onderzochte perspectieven ruim voldoende tot goed. De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn vanaf 2019 meegenomen in de jaarplannen. De volgende visitatie is in 2022.

**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 en Juridische 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**

	2021	2020	2019	totaal
M.B.T. Molenaar	2	3	7	12
M. el Achkar (1-12-2019 in dienst)	21	32	n.v.t.	53
M. Hoekstra van der Deen (01-11-2021 in dienst)	n.v.t.	-	-	-

### Overleg ondernemingsraad (OR)

In 2021 heeft de OR acht keer formeel vergaderd met de voorzitter en/of het lid van de RvB en regelmatig informeel met hen en de manager P&O gesproken.

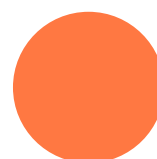
Belangrijke onderwerpen waren:

- instemmingsaanvragen thuiswerkregeling, bedrijfsmaatschappelijk werk, intern onderzoeksprotocol integriteit, aangepast privacyreglement
- adviesaanvragen outsourcing salarisadministratie, aanpassing teams VVE en MarCom, opheffen Warmte BV
- Covid-19 en de effecten daarvan op medewerkers en organisatie
- Woonstad Werken na Covid-19
- ondernemingsstrategie
- strategische personeelsplanning
- generiek functiehuis

Voor de onderwerpen generiek functiehuis en Woonstad Werken 2.0 is een werkgroep ingesteld, waaraan twee OR-leden deelnemen, zodat aan de voorkant invloed kan worden uitgeoefend. Ook heeft de OR geadviseerd over de benoeming van de voorzitter van de Raad van Bestuur.

### Overleg Vakbonden

In 2021 zijn er enkele afspraken geweest met FNV, CNV en De Unie over het Sociaal Statuut dat eind 2020 afliep. Het statuut is met een addendum verlengd.







## De gemeente gaat zich inzetten dat woningcorporaties ongeveer 80% van de sociale nieuwbouw tot 2030 realiseren.

### Overleg Klantenraad

De Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam vertegenwoordigt huurders en overige klanten. De Klantenraad heeft 12 leden die een afspiegeling zijn van ons klantenbestand, vergadert maandelijks en geeft gevraagd en ongevraagd advies (in 2021 zevenmaal). In maart 2021 ondertekenden Woonstad Rotterdam en de Klantenraad een samenwerkingsovereenkomst (SOK) die beschrijft hoe de Klantenraad en Woonstad Rotterdam samen invulling geven aan de Overlegwet. De Raad van Bestuur heeft tweemaal formeel gesproken met de Klantenraad over de SOK en de ondernemingsstrategie. Het geplande derde overleg is in goed overleg verplaatst naar januari 2022. De huurderscommissarissen van de RvC schoven twee keer aan bij een bijeenkomst van de Klantenraad.

### Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). De SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). In 2021 heeft de SHS vier keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact. De SHS heeft in 2021 één nieuw lid (op een totaal van zeven leden) gekregen. Er zijn gedurende het jaar twee leden uit het bestuur gegaan. Op 13 oktober 2021 ondertekenden de vertegenwoordigers van de SHS en Woonstad Rotterdam (Stadswonen Rotterdam) een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

### Overleg gemeente, prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam is in 2021 prestatieafspraken overeengekomen met de gemeente en heeft deze besproken met de vertegenwoordiging van de huurders (Klantenraad en SHS). Het betreft afspraken voor twee jaar (2022-2023) en zijn in december 2021 ondertekend. In tegenstelling tot de SHS heeft de Klantenraad de prestatieafspraken niet ondertekend, omdat de leden van de Klantenraad zich niet kunnen vinden in de gemeentelijke Woonvisie. Dit heeft geen gevolgen voor de geldigheid van de afspraken. De prestatieafspraken zien toe op gezamenlijke afspraken op het gebied van duurzaamheid, energietransitie, betaalbaarheid en leefbaarheid. Ook rondom beschikbaarheid zijn er afspraken gemaakt. De gemeente gaat zich inzetten dat woningcorporaties ongeveer 80% van de sociale nieuwbouw tot 2030 realiseren. Woonstad Rotterdam als preferred supplier voor de ontwikkeling van studenteneenheden op gemeentegrond en we maken afspraken over het realiseren van woningen in o.a. het middensegment, maar ook verkennen we tijdelijke woningbouw om zo snel mogelijk een antwoord op het huidige woningtekort te realiseren. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam op allerlei niveaus periodiek overleg met de gemeente.

### 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, toezichhouders en WSW. Daarnaast is in 2021 met een groot aantal partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

### Overleg toezichthouders en WSW

In 2021 zijn er gedurende het jaar afstemmomenten geweest met de Aw en WSW over onder andere het borgingsplafond, het strategisch programma WSW, de conversie van erfpachtverplichtingen naar eeuwigdurend, niet-DAEB financiering en Woonstad Warmte BV.

In maart 2021 voerde de Aw een inspectie uit om te toetsen of Woonstad Rotterdam voldoet aan de criteria voor goede governance. De Aw streeft ernaar om een dergelijk onderzoek minimaal één keer per vier jaar uit te voeren. Op basis van de aangereikte stukken en gevoerde gesprekken concludeerde de Aw dat Woonstad Rotterdam niet alleen aan de opzet van de criteria voor goede governance voldoet, maar dat ook de werking van de governance bij Woonstad Rotterdam als positief beoordeeld wordt. De governance-inspectie geeft geen aanleiding tot interventies of het maken van toezichtafspraken.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek van het WSW werd digitaal gehouden. Het WSW concludeert in haar brief van 30 juli 2021 (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. Het WSW heeft het borgingsplafond 2021 uiteindelijk gesteld op € 1.852.013.000 en in het laatste kwartaal verhoogd naar € 1.868.235.908 om deelname aan de Vestia-leningruil mogelijk te maken.

### Verbindingen

Eind 2021 had Woonstad Rotterdam vijf verbindingen:

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

In Woonstad Warmte BV is de WKO-installatie van het Justus van Effencomplex ondergebracht. Eind 2021 is besloten om Woonstad Warmte BV te laten fuseren met stichting Woonstad Rotterdam. De fusie zal in de eerste helft van 2022 worden geformaliseerd.

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 holding vinden geen activiteiten plaats.

Alle deelnemingen voldoen aan de eisen uit de Woningwet, het kapitaalbeslag en de jaarlijkse exploitatie zijn zeer gering. Elke verbinding heeft twee bestuurders, ter verkleining van mogelijke risico's. Zij zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Alleen Woonstad Holding BV had de laatste maanden van 2021 slechts één bestuurder als gevolg van onvoorziene personele wisselingen.

### 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

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in compliance. Compliance wordt beleefd als een zaak van geheel Woonstad Rotterdam met een voorbeeldfunctie voor bestuur en management. Uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden ten aanzien van compliance zijn vastgelegd in het compliancestatuuut. 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. In 2021 is de coördinerende rol voor wat betreft compliance-taken overgegaan van de bestuurssecretaris naar de manager Risk & Control. Tevens is het team juridische adviseurs toegevoegd aan Risk & Control, waarmee de integraliteit van risicobeheersing en compliance nog beter geïntegreerd worden. Er zijn dit verslagjaar geen noemenswaardige ontsporingen ten aanzien van non-compliance van wet- en regelgeving bekend.




### Beveiliging persoonsgegevens, privacy

In verband met onze dienstverlening verwerkt Woonstad Rotterdam veel (persoons)gegevens. Wij vinden privacy belangrijk en willen dat onze klanten erop kunnen vertrouwen dat wij zorgvuldig omgaan met hun (persoons)gegevens. Wij nemen hierbij de toepasselijke wet- en regelgeving in acht, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Juiste toepassing van de AVG vraagt permanente aandacht, zeker in onze digitale wereld.

Een opgave voor ons allen, waarop een team van interne specialisten toeziet en de organisatie ondersteunt. De coördinatie van dit team is in 2021 van de bestuurssecretaris naar de manager Risk & Control gegaan. Belangrijke aandachtspunten in 2021 waren de beheersing van privacy-risico's en het verder verbeteren van beveiliging van (persoons)gegevens. Daarnaast is er blijvende aandacht voor bewustwording en training op het gebied van privacy. In 2022 starten we in dat kader met een nieuw bewustwordingsprogramma (waaronder e-learning) die alle medewerkers zullen volgen. In 2021 werden bij het centrale privacyteam 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).

### Data-analyses en ethiek

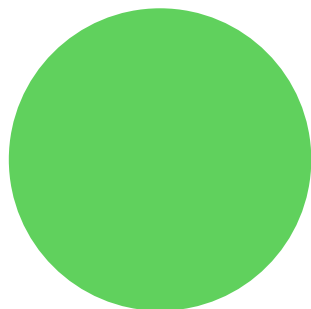
Woonstad Rotterdam gebruikt soms algoritmen om data te analyseren met als doel de dienstverlening te verbeteren. Dit is openbaar gemaakt in het privacy-statement op de website. Voor dergelijk datagebruik wordt per geval een DPIA (Data Protection Impact Assessment) opgesteld. Aanvullend op de juridische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



**Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt, zich volstrekt integer gedraagt.**

### 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 (integriteits)dilemma's met elkaar kunnen worden gedeeld en besproken. We erkennen dat integer en gewent niet primair worden gestimuleerd door procedures, gedragscodes en controles, maar juist ook door een open, transparante cultuur, waarin de leiding het goede voorbeeld geeft. In 2017 zijn we daarom gestart met een meerjarig programma, gericht op het vergroten en faciliteren van het bewustzijn van allen van maatschappelijk gewent gedrag, het herkennen van (integriteits)dilemma's en het met elkaar bespreken daarvan. We gebruiken hierbij ter ondersteuning een digitaal platform, gecoördineerd vanuit Risk & Control. Dit programma kreeg ook in 2021 een vervolg. In 2021 zijn drie integriteitsincidenten gemeld en onderzocht. In één geval betrof het een melding van een vermeend onrechtmatig toegewezen woning. Na intern onderzoek is geconstateerd dat de woning wel rechtmatig was toegewezen. Een ander incident had betrekking op het onrechtmatig raadplegen van de informatiesystemen voor woonruimtebemiddeling door een ingehuurd kracht. Tijdens het interne onderzoek werkte deze externe kracht niet meer voor Woonstad Rotterdam. Met de koepelorganisatie voor woningtoewijzing in de regio Rijnmond wordt nagedacht over maatregelen om dergelijke incidenten in de toekomst te voorkomen. Tot slot is een incident onderzocht, waarbij een medewerker van Woonstad Rotterdam zich had ziekgemeld en tegelijkertijd via een uitzendconstructie werkzaam was bij een andere woningcorporatie. De arbeidsovereenkomst met deze medewerker is ontbonden.





# Financiën.

De pandemie die begin 2020 ontstond, zorgde voor economische onzekerheid. Uiteindelijk is de impact van de pandemie voor Woonstad Rotterdam tot nu toe beperkt gebleven en is de financiële positie gezond. Inmiddels tekent zich een hoge inflatie af met toenemende energieprijzen voor onze huurders en stijgende bouwrijzen. Tezamen met een gematigd huurbeleid leidt dit tot minder investeringsruimte. De aangekondigde afschaffing van de verhuurdersheffing compenseert deze daling in de investeringsruimte. Daarnaast ontketende zich recent een oorlog in Oekraïne, wat opnieuw leidt tot toenemende economische onzekerheid en daarnaast een toeloop van vluchtelingen die gehuisvest moeten worden. Woonstad Rotterdam stuurt financieel scherp aan de wind om wendbaar te kunnen inspelen op de macro-economische veranderingen.

De maatschappelijke opgave is onverminderd groot, de woningnood is steeds ernstiger geworden. Ook wordt de leefbaarheid in sommige Rotterdamse buurten bedreigd. Veel inzet vragen verder het huisvesten van kwetsbare mensen en het werken aan een inclusieve stad met weerbare buurten. Een ander belangrijk thema is duurzaamheid. De klimaatverandering heeft grote impact op de gebouwde omgeving. Ook is de coronacrisis nog niet helemaal voorbij.

Om aan deze opgaven te voldoen, zijn middelen nodig en die staan onder druk. Om de risico's van stijgende toekomstige erfpachtverplichtingen te mitigeren, zijn in 2021 met de gemeente Rotterdam afspraken gemaakt om de erfpacht op nagenoeg de totale portefeuille te converteren naar eeuwigdurend of vol eigendom. Een deel van de financiering hiervoor is al in 2021 aangetrokken. De effectuering van de afspraken vindt gedurende 2022 plaats. Naast de beperkte middelen vragen ook de toenemende belastingdruk en beperkte stijging van de huurinkomsten ons om goed onderbouwde keuzes te maken. Keuzes die bijdragen aan een solide ontwikkeling van de waarde van ons vastgoed en een doelmatige bedrijfsvoering.

Dit is essentieel voor onze continuïteit om, ook op lange termijn, onze bijdrage aan de stad te kunnen blijven leveren. In de nieuwe ondernemingsstrategie die in 2021 tot stand kwam, maken we daarvoor gerichte keuzes: zowel voor de ambitieuze inzet van middelen als voor een gedegen en haalbaar dekkingsplan.

## Externe verantwoording

Vanaf 2019 beoordelen de Aw en het WSW de risico's van de corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. Woonstad Rotterdam stelt (als toegelaten instelling) op basis van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 de jaarrekening 2021 op.

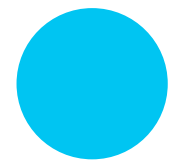
## Normstellingen

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 (3 jaar dVi) en prognose (5 jaar dPi). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

## Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerdergenoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed in 2021 aan de kredietwaardigheidsnorm van het 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 2021 aan de normen van alle financiële ratio's. De Loan to Value (LtV) van DAEB beweegt zich onder de norm en is daarmee de kritische ratio. 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 2021 € 8,5 miljard (2020: € 7,2 miljard). De toename wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.

### Beleidswaarde

De lagere beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. In het kader van 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 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 2021 € 5,3 miljard (2020: € 3,7 miljard). Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde bestaat uit een aantal onderdelen (zie tabel 26).

Tabel 25 - Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

	ICR	Loan to Value	solvabiliteit	dekkingsratio
2021	3,1	39%	51%	24%
norm WSW/Aw	>1,4	<85%	>20%	<50%
score	✓	✓	✓	✓

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

	2021	2020
<b>marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>8.524.602</b>	<b>7.197.600</b>
beschikbaarheid (doorexploiteren)	469.709	-251.084
betaalbaarheid (huren)	-2.190.962	-1.456.434
kwaliteit (onderhoud)	-1.171.375	-1.158.052
beheer (beheerkosten)	-368.224	646.958
<b>beleidswaarde na taxatie</b>	<b>5.263.751</b>	<b>3.685.072</b>



### **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 DAEB en niet-DAEB in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 3,3 miljard. Dit impliceert dat circa € 3,3 miljard (48,3% van het totale eigen vermogen) niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### **Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling in de beleidswaarde**

De beleidswaarde stijgt in 2021 met € 1,6 miljard (43%) ten opzichte van 2020. Dit is voor een groot deel te verklaren door de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat (18%). 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 doorexpluiten gewaardeerd. De marktwaarde verhuurde staat is gebaseerd op de hoogte 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.

### **Beschikbaarheid**

In 2021 is de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% gegaan. Vorig jaar was de eerste stap al in de eindwaarde ingerekend en dit jaar ook in de kasstromen. Dit heeft dit een effect van ongeveer 5% lagere marktwaarde. Het effect van de overdrachtsbelasting vervalt bij de beleidswaarde waar van doorexpluiten wordt uitgegaan. Daarnaast is de disconteringsvoet op het exploitatiescenario flink gedaald en is voor uitpondscenario nagenoeg gelijk gebleven, wat in een opslag voor de beleidswaarde resulteert ten opzichte van vorig jaar.

### **Betaalbaarheid**

De stijging van de afslag voor betaalbaarheid heeft met name te maken met de stijging van de markthuren van 10,5%. Ongeveer de helft van de woningen heeft een woningwaardering boven de liberalisatiegrens.

De stap van markthuur naar streefhuur in de beleidswaarde is daarmee groter geworden.

### **Portefeuille Verkoop onder Voorwaarden (VoV)**

Ultimo 2021 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 4.344 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad Rotterdam. Ultimo 2020 waren dit er 4.606. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2021 € 1,3 miljard (2020: € 1,1 miljard). Vanaf 2015 worden geen woningen met een terugkoopverplichting meer verkocht.

### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen op basis van de waardering van de activa tegen marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2021 € 6,8 miljard (2020: € 5,5 miljard).

### **Fiscale positie**

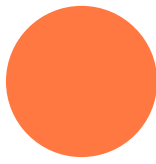
De fiscale positie is gebaseerd op de aangifte tot en met 2018. Hierbij is rekening gehouden met een mate van onzekerheid ten aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2018 door te rekenen met het meest waarschijnlijke scenario. De aangiften 2019 en 2020 moeten nog definitief worden ingediend in afwachting van het lopende reguliere boekenonderzoek over 2018. In de jaarrekening 2021 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 2021-2030.

### **Jaarresultaat 2021**

Het jaarresultaat 2021 bedraagt € 1,3 miljard (2020: € 0,2 miljard). Het resultaat bestaat evenals in 2020 nagenoeg geheel uit niet-gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Evenals in 2020 toont de woningmarkt in Rotterdam veel dynamiek. Een grote vraag naar beleggingsvastgoed bij een beperkt aanbod van woningcomplexen en een verbeterde positie van Rotterdam als woonstad leidt tot een stijging van de marktwaarde.

### **Exploitatieresultaat**

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



In het 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 2021 € 152 miljoen. Ten opzichte van 2020 is het resultaat € 2,2 miljoen lager. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds een toename van de huuropbrengsten met € 10,4 miljoen, door oplevering van nieuw vastgoed, terug in verhuur nemen van verhuureenheden, huurharmonisatie en huurverhoging niet-DAEB. Anderzijds zijn de onderhoudskosten € 10,2 miljoen hoger dan in 2020 doordat in 2021 is ingezet op het versnellen van onderhoud, zodat op basis van de conditiemetingen achterstanden worden weggewerkt. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn € 1,9 miljoen hoger dan in 2020, veroorzaakt door een stijging van de zakelijke lasten en de verhuurdersheffing. De overige posten zijn ten opzichte van 2020 licht gestegen of gedaald.

### Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaand bezit bedraagt € 4,3 miljoen (verkoopopbrengst € 36,5 miljoen), dit betreft de verkoop van 141 eenheden (2020: 144 eenheden). Het verkoopresultaat bestaand bezit is € 2,0 miljoen lager in vergelijking met 2020. De verkoopaantallen zijn lager, echter de gemiddelde verkoopprijzen zijn hoger als gevolg van stijgende marktwaardes.

### 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. In 2021 zijn minder PB2-besluiten genomen dan in 2020. In 2020 zijn diverse besluiten genomen tot het renoveren van een aantal grote complexen. Deze renovaties zijn gecombineerd met verschillende duurzaamheidsingrepen, zoals isolatie, vervangen van cv-ketels en aansluiten op restwarmte en warmtepompen. Dit heeft in 2020 geleid tot een hoger onrendabel verlies en daarmee een toename van het verlies van het investeringsresultaat ten opzichte van 2021.

### Marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2021 weer. In 2021 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 1,2 miljard positief (2020: € 206,1 miljoen positief). Voor onze woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt de niet-gerealiseerde waardeverandering € 13,2 miljoen positief (2020: € 9,4 miljoen positief). Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille met een full versie waardering. De gebruikte parameter set is conform het Handboek Marktwaarde 2021 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In de tabellen 27 en 28 wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2020.

De waardemutatie wordt veroorzaakt door een samenspel aan factoren:

- De woningmarkt vertoont veel dynamiek, wat allereerst resulteert in een forse stijging in 2021 van leegwaarde (+ 22,2%) en markthuur (+ 10,5%) in een hoge verwachte leegwaarde ontwikkeling voor het komende jaar (9% tot 11%). Er is een grote vraag naar beleggingsvastgoed, bij een beperkt aanbod (met name woningcomplexen en zorgvastgoed).
- De overheid heeft gedurende 2021 op meerdere fronten ingegrepen in de woningmarkt: hogere overdrachtsbelasting (min), huurbevriezing (min), lagere verhuurdersheffing (plus), de aanpassing van het gemeentelijk erfpachtbeleid per 1 januari 2022 (neutraal) en tot slot de opkoopbescherming in bepaalde buurten (impact onbekend). De aangekondigde afschaffing van de verhuurdersheffing is niet meegerekend in de waardering.
- Een kleine wijziging in het standaard rekenmodel (gelijkblijvende mutatiegraad in plaats van een teruglopende) bleek een grote impact te hebben op de uitkomsten. Met de taxateurs is daarom veel aandacht besteed aan de disconteringsvoet van de woningen, deze is in het uitpondscenario iets (+ 0,1%) gestegen en in het exploitatiescenario stevig gedaald (- 0,3%). Toch hebben de gewijzigde rekenregels geen effect op de uiteindelijke marktwaarde, taxateurs hebben voldoende vrijheid om tot een juiste marktwaarde te komen.

**Tabel 27 - Ontwikkeling woningportefeuille**

	2021	2020
marktwaarde in verhuurde staat (k.k.)	8.232	6.989
leegwaarde	13.667	11.186
disconteringsvoet	6,0%	6,0%
Exit Yield	4,2%	5,4%
mutatiegraad (taxatie)	7,5%	7,5%
aantal woningen	49.186	49.651
marktwaarde per woning	167.400	140.800
leegwaarde per woning	277.900	225.300
taxatie/leegwaarde	60,2%	62,5%
BAR	4,1%	4,7%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	24,8	21,3
% complexen exploitatie waardering	24,7%	17,5%
marktwaarde 100% exploitatie	7.701	6.304
marktwaarde 100% uitpenden	8.986	7.167
marktwaardeontwikkeling	17,8%	3,6%
marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie	22,2%	6,6%
ontwikkeling leegwaarde	22,2%	9,2%

**Tabel 28 - Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG**

	2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat (k.k.)	218,4	209,4
m <sup>2</sup> VVO	180.480	177.283
aantal eenheden	1.872	1.778
disconteringsvoet	8,1%	8,3%
Exit Yield	8,3%	8,5%
BAR theoretische huur (v.o.n.)	8,8%	9,4%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	11,4	10,6
ontwikkeling		
marktwaarde totaal	4,3%	3,3%
marktwaarde standing	0,9%	-0,8%

### Uitgangspunten financieringsbeleid

De balans van Woonstad Rotterdam is administratief gescheiden voor DAEB en niet-DAEB activiteiten. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat DAEB en niet-DAEB levensvatbaar en financierbaar zijn op korte en middellange termijn. Woonstad Rotterdam hanteert de volgende uitgangspunten voor het financieringsbeleid. Op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) had Woonstad Rotterdam 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 niet-DAEB heeft de volgende kaders:

- Het rentepercentage is 2,99% (10-jarige staatslening plus 1,50%).
- De interne aflossing aan DAEB was tot en met boekjaar 2020 gebaseerd op 15 jaar lineaire aflossing, waarbij een bundeling van aflossingen per 5 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 lening worden tegen marktcondities aangetrokken.
- Indien ongeborgde leningen niet bij externe partijen aangetrokken kunnen worden, dan kan onder voorwaarden door DAEB een aanvullende interne lening aan niet-DAEB worden verstrekt. Dit is mogelijk bij herstructurering en renovatie.

### Kaders treasurybeleid

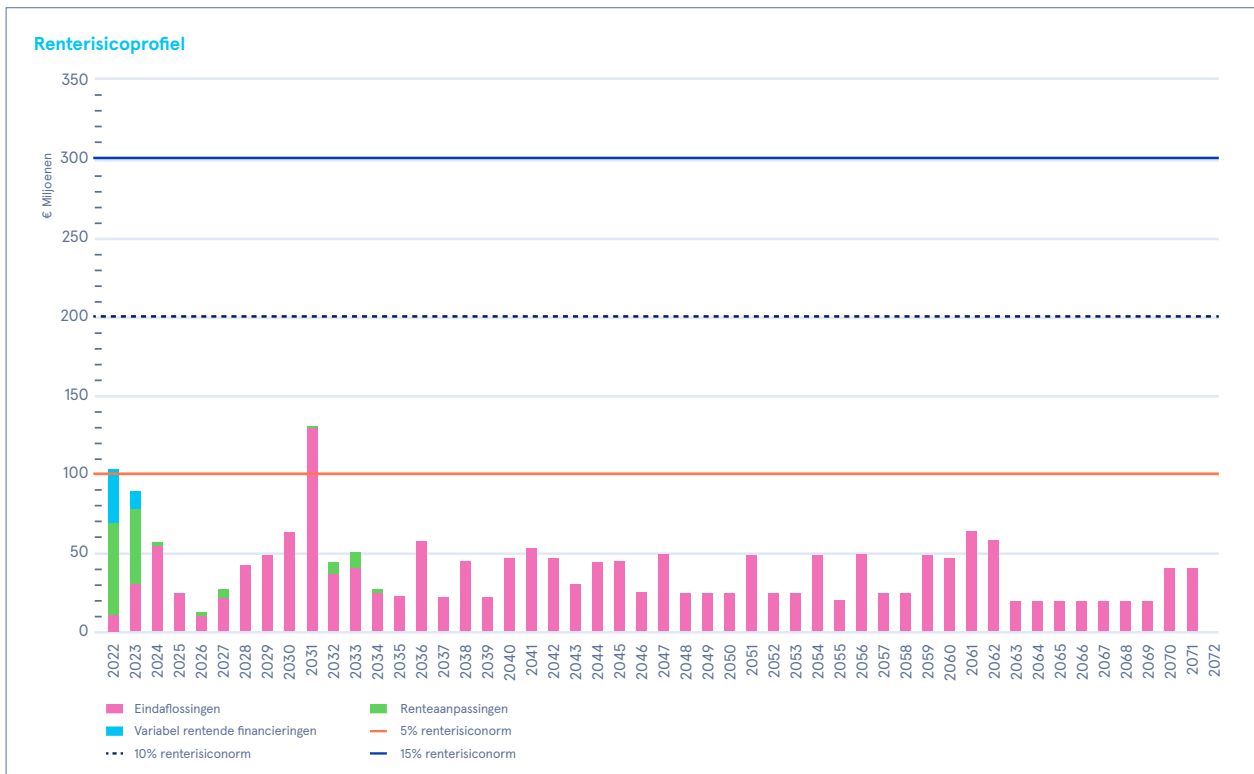
De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury- & Beleggingsstatuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement neemt Woonstad Rotterdam binnen de daarvoor geldende kaders. Aan de basis van deze besluiten liggen de meest recente inzichten 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 2021 de treasury-transacties zijn uitgevoerd:

- kortgeldfaciliteit van € 50,0 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 6 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 2021 vastgesteld op € 1,868 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2021 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2021 is € 1,862 miljard.



### Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt ook een randvoorwaarde voor financieringsacties. Het omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). In de toekomst is het renterisico goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 2,00% per jaar over de periode 2021–2071. 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 2021 is de treasurycommissie vijf keer bijeengekomen.

### Obligoverplichting WSW per 31 december 2021

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn.

Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 45,4 miljoen (2020: € 67,2 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

### Ongeborgde financiering

In het vierde kwartaal is door niet-DAEB in totaal € 150 miljoen ongeborgde financiering aangetrokken. Hiervan is € 33,8 miljoen bestemd voor de aflossing op de intercompany-lening (eerste aflossing vindt na 5 jaar in 2021 plaats, in totaal € 93,9 miljoen; vanaf 2022 wordt jaarlijks afgelost). € 116,2 miljoen is bestemd voor de voorgenomen afkoop van erfpacht in 2022 binnen niet-DAEB. De financiering voor de erfpacht is eerder aangetrokken (in 2021 in plaats van 2022) vanwege TLTRO-rentekorting die alleen van toepassing was als de leningen afgesloten en gestort werden in 2021. Voor alle ongeborgde leningen is niet-DAEB vastgoed als onderpand verstrekt.



## Vestia

In Q4-2021 heeft de Vestia leningruil sectorbreed plaatsgevonden. Woonstad Rotterdam heeft een 40-jarige geborgde lening van € 16,7 miljoen aange-trokken en geruild tegen een hoogrentende lening van Vestia (rente 4,86%). De marktwaarde van deze lening is € 42,6 miljoen. Het agio op deze lening (eenmalig nadelig resultaat) van € 25,9 miljoen is in het resultaat 2021 verantwoord onder rubriek 15: sectorheffingen als bijdragen saneringssteun (fiscaal aftrekbare lasten, 50% in 2021 en 50% in 2022). De in de balans opgenomen agio valt in de komende jaren vrij ten gunste van het resultaat, waardoor de rentelast in de komende jaren gelijk is aan de marktrente (toekomstige rentebetaling op basis van hoge couponrente van 4,86%).

## Control raamwerk

In het risicomanagementbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de diverse uit te voeren (organisatie-brede) activiteiten op het gebied van risico-management. Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam en is in alle lagen verankerd in de organisatie. Iedereen draagt bij aan het vroegtijdig identificeren van risico's. Afwegingen voor de risicomanagementstrategie (vermijden, beheersen, overdragen of accepteren) worden weloverwogen genomen. Woonstad Rotterdam beschikt verder over een veerkrachtige organisatie om ook op onvoorziene gebeurtenissen doeltreffend te reageren. Een goed voorbeeld is de manier waarop we zijn omgegaan met de coronapandemie.

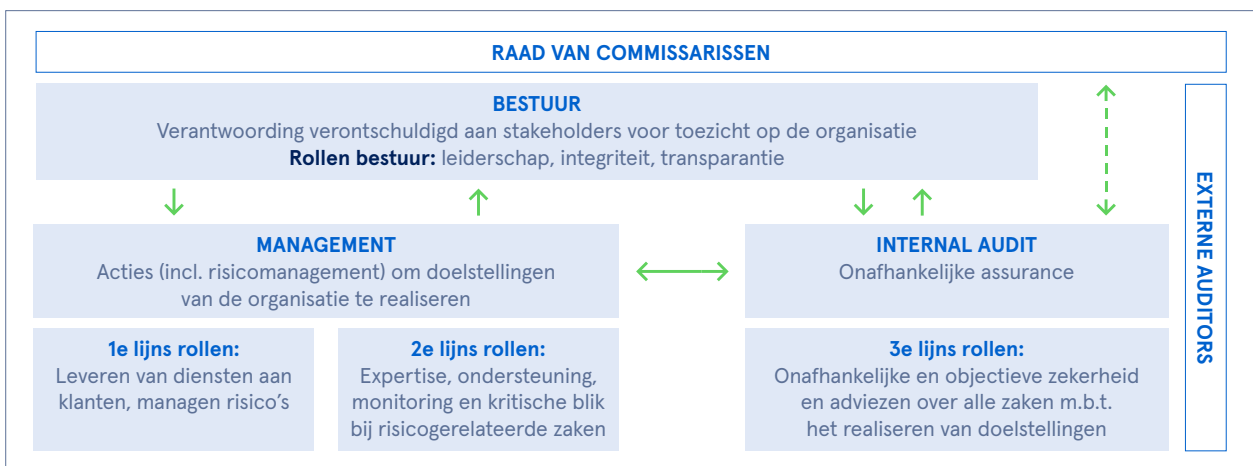
Woonstad Rotterdam gaat bij de inrichting van zijn control raamwerk uit van het 'Three Lines'-model. Door het expliciet benoemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's, de interne beheersing en de manier van (samen)werken, wordt de risicocultuur bij Woonstad Rotterdam versterkt. Dit is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

### 1e lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van beheersing. De raad van bestuur en alle proceseigenaren (domein-directeuren en afdelingsmanagers) hebben begin 2022 over verslagjaar 2021 intern een 'Internal Control Statement' (ICS) ondertekend. Met het ICS verklaart de proceseigenaar verantwoordelijk te zijn voor de activiteiten, resultaten en interne beheersing van de processen waar hij/zij als proceseigenaar verantwoordelijk voor is in lijn met het 'Three Lines' principe. In het ICS komen nadrukkelijk de thema's governance, risicomanagement en interne beheersing, compliance en integriteit terug.

### 2e lijn (risicomanagement, business control en juridisch advies / compliance)

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



**Tabel 29 – Risico en beheersing**

risico	beheersing
<p><b>Politieke besluitvorming</b> 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"> <li>• lobby (via Aedes)</li> <li>• prestatieafspraken met gemeente</li> </ul>
<p><b>Kwaliteit en beschikbaarheid personeel</b> Om de gewenste vernieuwingen door te voeren (o.a. dienstverlening, IT, opdrachtgeverschap), zullen managers en medewerkers een transitie moeten doormaken. Daarnaast ligt er ook qua hoeveelheid werk een flinke uitdaging op verschillende gebieden. De (huidige) capaciteit zou een bottleneck kunnen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strategische personeelsplanning (SPP)</li> <li>• opzet generiek functiehuis</li> <li>• P&amp;O-programma implementatiekracht</li> <li>• leiderschapsprogramma</li> </ul>
<p><b>Kwaliteit vastgoed</b> De kwaliteit van het vastgoed is een risico, het gaat om achterstallig onderhoud aan funderingen en aanwezigheid van schimmel/asbest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• risicogericht onderzoek naar diverse veiligheids- en gezondheidsaspecten en asbestbeleid</li> <li>• periodieke conditiemeting</li> <li>• ontwikkeling kwaliteit indicator complexen</li> </ul>
<p><b>Cybercrime</b> 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"> <li>• actueel informatiebeveiligingsbeleid, gebaseerd op algemeen geaccepteerde standaarden en best-practices</li> <li>• periodieke penetratietests door een gespecialiseerde partij</li> <li>• cyberverzekering</li> <li>• periodieke audits</li> <li>• awareness programma</li> </ul>
<p><b>Basis IT en datakwaliteit</b> Wanneer de basis van de IT-voorzieningen en data niet op orde is, kunnen de (proces)verbeteringen op het gebied van digitalisering, smart data en slimme sturing niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• general IT-controls op orde</li> <li>• VIP i.r.t. datakwaliteit</li> <li>• periodieke audits</li> </ul>
<p><b>Afhankelijkheid van leveranciers</b> 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"> <li>• opzetten van strategische samenwerkingsverbanden met leveranciers, nieuwe vormen van samenwerking</li> <li>• samenwerken met andere woningcorporaties</li> </ul>
<p><b>Ambitie duurzaamheid</b> 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"> <li>• continu monitoren van lange termijn scenario’s</li> <li>• gebruik van restwarmte en elektriciteit</li> <li>• op kleinschalig niveau experimenteren</li> <li>• standaard rekenmodellen voor projectbesluiten</li> </ul>
<p><b>Macro-economische ontwikkelingen</b> (Geo)politieke ontwikkelingen, bancaire beleid, de coronapandemie enz. kunnen leiden tot significante impact op de investeringsruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• met scenario-analyses en een keuzekader wordt periodiek bijgestuurd op doelen en maatregelen van de organisatie</li> </ul>

Elke afdeling binnen de organisatie heeft een eigen business controller als sparringpartner van het management. Daarnaast kent de organisatie centraal zowel een complianceteam als privacyteam dat onder meer wijzigingen in belangrijke wet- en regelgeving (w.o. AVG) volgt en daarbij bewaakt dat vereiste acties daaromtrent op een goede manier in de organisatie worden belegd. Vanuit de tweede lijn worden proces-eigenaren ook ondersteund met risicoanalyses voor hun processen en projecten.

Uitgangspunt daarbij is dat risicoanalyses in breed verband worden opgesteld. Bewaking van de kwaliteit van de vastlegging ervan wordt gecoördineerd door Risk & Control. De (operationele) risicoanalyses worden onder meer gebruikt als basis voor de uit te voeren interne audits.

Tabel 30 – Risicobereidheid

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

### 3e lijn (interne audit dienst)

De Interne Audit Dienst (IAD) helpt Woonstad Rotterdam om haar doelstellingen te realiseren door met een systematische aanpak de kwaliteit en effectiviteit van de processen van risicomanagement, interne beheersing, compliance en besturing te evalueren. De missie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de IAD zijn vastgelegd in het Audit Charter. Daarin is ook vastgelegd dat de IAD de onafhankelijke controlfunctie vervult, zoals bedoeld in artikel 105 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Bevindingen van de IAD worden meegenomen in de verdere ontwikkeling van het control raamwerk. In 2021 heeft de IAD de volgende interne audits uitgevoerd:

- verkoopproces van losse panden (specials)
- niet-planmatig onderhoud
- beheren van VvE's
- vertegenwoordigen van VvE's
- vastgoedontwikkeling
- ICT
- frauderisicobeheersing

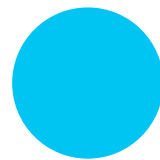
Ook heeft de IAD elk kwartaal de besluiten met verstrekende (financiële) gevolgen getoetst. Tot slot is in 2021 is een integriteitsonderzoek uitgevoerd.

### Risicoanalyse

#### Strategisch risicoprofiel

In tabel 29 zijn de belangrijkste risico's bij de ondernemingsstrategie kort toegelicht en is aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om die risico's te beheersen.

In 2019 is de risicobereidheid door MT Woonstad met elkaar besproken en vastgesteld. 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. In 2022 wordt de risicobereidheid bepaald voor de nieuwe strategie voor 2022-2025. Woonstad Rotterdam hanteert voor haar risicobereidheid de indeling in tabel 30. In tabel 31 staat de risicobereidheid voor de strategische thema's.

**Tabel 31 – Risicobereidheid strategische thema's**

strategisch thema (ambitieniveau)	risicobereidheid
<b>1 Kern van ons bestaan</b>	
a onze bewoners – betaalbaarheid	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
a onze bewoners – beschikbaarheid	avers: we vermijden risico's zo veel als mogelijk
b ons vastgoed – basis op orde	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
b ons vastgoed – toekomstbestendigheid, esthetisch	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
<b>2 De menselijke maat</b>	
a dienstverlening	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
b meedoen en invloed	flexibel/offensief: we accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn
<b>3 Duurzaamheid</b>	
energietransitie	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
circulair bouwen en verbouwen, adaptieve voorraad en sociale duurzaamheid	flexibel/offensief: we accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn
<b>4 Digitale transformatie</b>	
basis ICT-omgeving	beperkt/defensief: we geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen
digitalisering	voorzichtig/neutral: we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit
<b>5 Excellente exploitatie en ontwikkeling</b>	
	voorzichtig/neutral: we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit
<b>6 Vitale en lerende organisatie</b>	
	voorzichtig/neutral: we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit
<b>7 Financiën</b>	
	avers: we vermijden risico's zo veel als mogelijk
<b>8 Compliance</b>	
	avers: we vermijden risico's zo veel als mogelijk

**Operationele (fraude)risico's**

Voor de sturende, primaire en ondersteunende processen is een risicoregister opgesteld. Doel van een dergelijk risicoregister is het duiden en vastleggen van belangrijke operationele risico's voor een proces inclusief de bestaande interne beheersingsmaatregelen (of de nog te implementeren beheersmaatregelen). De IAD toetst tijdens de audits of gedefinieerde beheersmaatregelen ('opzet') ook daadwerkelijk bestaan en effectief werken en of geplande (verbeter)acties adequaat worden opgepakt. Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. Begin 2020 is de frauderisicoanalyse van Woonstad Rotterdam geactualiseerd, besproken en opnieuw door MT Woonstad vastgesteld. De frauderisicoanalyse wordt onder meer gebruikt voor de jaarlijkse fraudediscussie binnen MT Woonstad.

De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. In 2021 is een audit uitgevoerd op de frauderisico-beheersing. Woonstad Rotterdam heeft diverse maatregelen in haar systemen en processen getroffen om de kans op een frauderisico te minimaliseren.

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

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

### **Belangrijkste frauderisico's organisatiebreed**

De belangrijkste frauderisico's die een significante impact op de getrouwheid van de financiële verslaglegging van Woonstad Rotterdam kunnen hebben, zijn:

- Het doorbreken van bestaande interne beheersing door het management (management override of controls)  
Dit risico beheersen we door periodieke interne controle op memoriaalboekingen, controletechnische functiescheiding (meer-ogenprincipe) binnen het betalingsproces, review van financiële rapportages en aandacht voor integriteit/integere gedrag van alle medewerkers (incl. leidinggevenden) en mogelijkheden om ongewenst gedrag/vermoeden van fraude door medewerkers en leidinggevenden te melden (klokkenluidersregeling, externe vertrouwenspersonen). In dit kader beschikt Woonstad Rotterdam ook over een intern onderzoeksprotocol in geval van een (vermoeden van) fraude.
- Fraude in relatie tot het aanbestedings- en opdrachtverstrekkingproces, bijvoorbeeld door bewust buiten de bestaande procedure een opdracht te verstrekken of niet-integere (prijs) afspraken (bijv. verkrijgen van kickbacks) te maken met een leverancier/aannemer (eronder met inspringing) Dit risico beheersen we door het hanteren van een procuratieregeling (regeling van bevoegdheden), een inkoop- en aanbestedingsprocedure en inkoopreglement, gebruik van een digitaal aanbestedingsplatform (Negometrix) en de betrokkenheid van de afdeling Inkoop- en contractmanagement (toetsing, advies), financiële en compliance-check (incl. bij nieuwe aannemers en een achtergrondcheck (integriteit) bij nieuwe aannemers.

## **De fraude- risicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen.**

Tevens geldt voor dit risico dat we deze beheersen door het hanteren van een interne gedragscode integriteit (ook van toepassing op onze ketenpartners), een klokkenluidersregeling en een intern onderzoeksprotocol bij (vermoeden van) fraude.

### **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 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 doorgerekend en worden regelmatig scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen. Het externe toezicht van de Aw/WSW zijn in belangrijke mate gericht op deze risico's.





## Door het gesprek hierover met elkaar te (blijven) stimuleren, wordt het algemene integriteitsklimaat in positieve zin beïnvloed.

### Risico's financiële verslaggeving

De belangrijkste risico's met betrekking tot financiële verslaggeving hebben betrekking op een onjuiste en/of onvolledige verantwoording van de verslaggevingsinformatie (jaarrekening, dVi, dPi) ten behoeve van de externe toezichthouders Aw en WSW. Op basis van onjuiste en/of onvolledige financiële verslaggevingsinformatie worden mogelijk onjuiste beslissingen genomen, zoals het ten onrechte toekennen van borgingsruimte door het WSW of worden risico's ten aanzien van discontinuïteit niet tijdig ontdekt. Deze risico's beheersen we door:

- interne controle van financiële verslaggeving (jaarrekening, dVi)
- uitgangspunten ten aanzien van schattingsposten te onderbouwen met position papers en intern te controleren

### Risico's wet- en regelgeving

Woonstad Rotterdam is risicoavers als het gaat om risico's op overtredingen op het gebied van wet- en regelgeving (compliance).

We accepteren geen bewuste overtreding van wet- en regelgeving. Voldoen aan de privacywetgeving maakt dan ook onderdeel uit van het compliance-beleid van Woonstad Rotterdam. Het niet op de hoogte zijn van geldende wet- en regelgeving ligt altijd op de loer en vereist alertheid. Wanneer risico's ten aanzien van het niet voldoen aan wet- en regelgeving zich voordoen, bestaat de kans op boetes en imagoschade.

Om risico's op het gebied van compliance te mitigeren:

- Woonstad Rotterdam beschikt over een Compliancestatuut. Dit statuut bevat de uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden van compliance binnen Woonstad Rotterdam. Het document onderstreept het belang dat Woonstad Rotterdam hecht aan de inrichting en inbedding van compliance binnen Woonstad Rotterdam.
- Er zijn binnen Woonstad Rotterdam proces- en wetgevingseigenaren aangewezen en is er een multidisciplinair complianceteam. In dit team zitten medewerkers van de Interne Audit Dienst, Finance & Control en Juridische Zaken. Deze ziet erop toe dat extern gepubliceerde (beleids) documenten actueel zijn en adviseert/ondersteunt verantwoordelijke proces-/wetgevingseigenaren over noodzakelijke wijzigingen. Zo kan de organisatie breed en goed worden bediend en bevordert dit (de cultuur van) het naleven van wet- en regelgeving in de gehele organisatie.
- Relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, een basisoverzicht met geldende wet- en regelgeving is actueel. Daarnaast zijn elk tertaal afstemmingsoverleggen tussen wetgevingseigenaren en Juridische Zaken.
- Verder is er veelvuldig en ook preventief contact tussen Woonstad Rotterdam en de externe toezichthouder. Vragen met betrekking tot naleving van wet- en regelgeving worden hier ook de orde gesteld.
- Risk & Control (bestaat uit businesscontrollers, projectcontrollers en een risk-controller) ziet erop toe dat proceseigenaren (financiële) risico's toereikend hebben onderkend en vastgelegd en dat de rapportage over het realiseren van de (bedrijfs)doelstellingen in dat licht adequaat is. Risk & Control geeft proceseigenaren gevraagd en ongevraagd advies en staat het management met raad en daad terzijde bij de genoemde onderwerpen. Compliance maakt integraal onderdeel uit van de werkzaamheden van Risk & Control.

# Verslag Raad van Commissarissen.

## Voorwoord van de voorzitter

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een ingrijpend jaar. Voor het tweede achtereenvolgende jaar kreeg de organisatie en haar klanten te maken met een pandemie. Ingrijpend voor onze huurders: inkomsten van bewoners, maar zeker ook de ondernemers kwamen onder druk te staan. Ingrijpend voor de medewerkers: hoe speel je in op deze ingrijpende situaties van de klanten en meer algemeen – hoe houd je de dienstverlening op niveau en de onderlinge samenwerking en motivatie op orde als je zo veel thuis moet werken? We hebben diep respect hoe eenieder ermee is omgegaan: uiteindelijk zijn, met dank aan alle collega's, de gevolgen beperkt gebleven. Woonstad Rotterdam heeft opnieuw een goede bijdrage geleverd aan de stad Rotterdam.

In 2021 is er opnieuw bijzondere aandacht geweest voor de kwaliteit van de frauderisicobeheersing binnen Woonstad Rotterdam en eventuele concrete bevindingen. Uit thema-onderzoek van de Interne Audit Dienst (IAD) in 2021 blijkt dat maatregelen voor frauderisico-beheersing voldoende zijn geïmplementeerd. Ook zijn frauderisico's regelmatig onderwerp van gesprek in de RvB en het MT. Binnen de RvC is het thema meermaals aan de orde geweest in de reguliere vergaderingen van de Audit Commissie. Het IAD-rapport is begin 2022 uitgebreid behandeld in de AC. De raad is tevreden over de voortdurende aandacht en inspanningen van Woonstad om frauderisico's te minimaliseren.

Een heuglijk moment was het bereiken van de A-status (goede score) met betrekking tot dienstverlening in de Aedes Benchmark. Hier hebben velen binnen Woonstad Rotterdam, samen met onze co-makers in de markt, jarenlang hard voor gewerkt.

Sinds 2011 is mevrouw Molenaar voorzitter van het bestuur, in oktober is zij gestopt en opgevolgd door mevrouw Hoekstra. Gedurende tien jaar heeft mevrouw Molenaar met veel inzet leidinggegeven aan de organisatie en veel goede dingen gedaan voor de stad. De raad heeft hiervoor grote waardering en dankt haar daarvoor.

mr. C.A. Fonteijn, voorzitter

## Over besturen en toezicht houden

### Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Raad van Bestuur (RvB). De raad is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders. De raad 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, governancecode

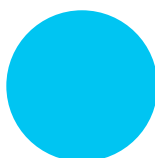
De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze in het reglement RvC. De Auditcommissie en de Remuneratiecommissie adviseren de raad en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties. In één geval (de benoemingstermijn van de vorige bestuursvoorzitter) gebeurt dat niet: dat wordt elders in dit jaarverslag toegelicht. De RvC heeft diverse aspecten met betrekking tot besturen en toezichthouden uitgewerkt in documenten die terug te vinden zijn op de website van Woonstad Rotterdam.

## Verslag vanuit de toezichthoudende rol

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

Allereerst zijn dat de stukken rond de ondernemingsstrategie en daarnaast de verantwoording over 2020 en de plannen voor 2022.







Verder is gesproken over (het functioneren van) de Raad van Commissarissen zelf: toezichtvisie en de wijze van onderlinge samenwerking. Hiervoor is een nieuw concept opgesteld dat in overleg met de RvB in 2022 wordt aangevuld met de visie op het bestuur.

## Verslag vanuit de werkgeversrol

### Samenstelling Raad van Bestuur

Sinds 2011 is mevrouw Molenaar voorzitter van het bestuur, op 1 november 2021 is zij met pensioen gegaan. De Woningwet schrijft voor bestuurders een benoemingstermijn van vier jaar voor met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden bestaat een uitzonderingsmogelijkheid. Voor mevrouw Molenaar maakte de Raad van Commissarissen van deze mogelijkheid gebruik. Als onderdeel van de rol als werkgever heeft de raad uitvoerig stilgestaan bij het gewenste profiel van de opvolger en de gewenste samenwerking binnen het bestuur en tussen raad en bestuur. Dit heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Hoekstra (vanaf 1 november 2021) als voorzitter naast de heer El Achkar die sinds 2019 lid van de Raad van Bestuur is. Beide bestuurders zijn conform de Woningwet benoemd met een benoemingstermijn van vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming.

### Honorering

De bezoldiging van leden van de Raad van Bestuur gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor Maria Molenaar gold de zogeheten overgangsregeling van zeven jaar. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

### Functioneren

Door de Remuneratiecommissie is in april 2021 gesproken met de RvB (in oude samenstelling) over het functioneren, één-op-één en gezamenlijk. Gespreks- onderwerpen waren: Executive Agenda 2021, onderlinge samenwerking, persoonlijke ambities, politiek krachten- veld, innovatie en verbinding met de organisatie.

Na de benoeming van mevrouw Hoekstra is met de RvB (in nieuwe samenstelling) gesproken over vergelijkbare onderwerpen in het kader van de in ontwikkeling zijnde ondernemingsstrategie.

### Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de bestuursleden geen onverenigbare (neven)functies bekleden en dat er geen sprake is van belangen- verstrengeling. 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 2021 waren dat de thema's ICT/digitalisering (maart), duurzaamheid (mei) en de ondernemingsstrategie met besluitvorming (juni en december).

Daarnaast heeft de raad in een afzonderlijke bijeenkomst met een aantal externe deskundigen aandacht besteed aan het toezicht en beoordelingskader van de Aw en de WSW. In die bijeenkomst is met bestuur en interne deskundigen gesproken over de vraag en beschikbaarheid van woningen in Rotterdam en het beleid in hoofdlijnen van Woonstad Rotterdam ter zake. Ook heeft de raad tijdens een werkbezoek met het bestuur en medewerkers met diverse bewoners- (groepen) en partners in de stad op locatie gesproken over het thema Meedoen & Invloed.

De tweede lijn betreft het overleg met de Audit- commissie. 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 2021 speelde dit o.a. bij de belangrijke dossiers Vestia, conversie erfpacht, 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 2021 uit de zelfde zes leden.

### **drs. H.H.H. Wieleman RA (1955)**

Eerste zittingsperiode tot 18 oktober 2022.

- lid van de Raad van Bestuur van ziekenhuis Franciscus Gasthuis & Vlietland
- lid van de Raad van Toezicht van zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam
- lid van de Raad van Toezicht van scholengemeenschap LMC Rotterdam, met 24 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs
- betrokken bij de VSN vastgoedfondsen in Driebergen
- voorheen lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep, de grootste topklinische ziekenhuisgroep van Nederland
- voorheen partner bij Deloitte

De heer Wieleman is vicevoorzitter van de raad en voorzitter van de Auditcommissie.

### **ing. C. J. 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

Mevrouw Schippers is benoemd op voordracht van de ondernemingsraad, zij is voorzitter van de Remuneratiecommissie.

### **drs. M.A. 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 7 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

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

### **M. Ebeid MSc (1985)**

Eerste zittingsperiode tot 9 december 2024.

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

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

### **mr. ir. W. B. Verschoor (1974)**

Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025.

- 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 Ascet
- lid van de Raad van Advies van Borghese Real Estate/Pleijssier Bouw

Mevrouw Verschoor is tevens lid van de Audit-commissie, haar eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2025.

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

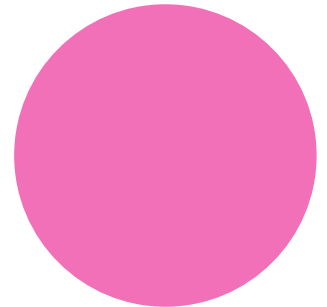
Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025.

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

De heer Fonteijn is voorzitter van de Raad, zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2025.

## Aandachtsgebieden en taakverdeling

De tabellen 32 en 33 geven de situatie ultimo 2021 weer van de aandachtsgebieden en taakverdeling.



**Tabel 32 – Aandachtsgebieden**

	Fonteijn	Van de Donk	Wieleman	Verschoor	Ebeid	Schippers
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
leiding	voorzitter		vicevoorzitter			
Remuneratiecommissie	lid					voorzitter
Auditcommissie			voorzitter	lid		
Ondernemingsraad						contact
huurders		contact			contact	

## Commissies van de raad

### Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de raad onder andere bij het toezicht op de interne risico-beheersingssystemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid, het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De AC heeft onder andere gesproken over de jaarrekening en bijbehorende rapportage, over het controleplan en de interim-rapportage van PwC, over de driemaandelijkse bestuursrapportages en de treasuryrapportages en over de (meerjaren)begroting. Ook is gesproken over de leningenruil met Vestia, de conversieovereenkomst erfpacht met de gemeente, de WSW-borging en de leningenportefeuille, de accountantsopdracht, fiscale aangelegenheden, cyberveiligheid en privacy, ontwikkelingen met betrekking tot de ratio's, het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst en de Aedes Benchmark.

De Auditcommissie bestond uit de heer Wieleman (voorzitter) en mevrouw Verschoor. In 2021 waren er vijf reguliere vergaderingen en twee extra vergaderingen over de conversie erfpacht. Ook is, buiten aanwezigheid van de RvB, gesproken met de manager Interne Audit Dienst en de directeur Finance & Control.

### 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.

In 2021 ging de bestuursvoorzitter met pensioen. Remco heeft veel aandacht besteed aan deze vacature. Met de RvB in oude samenstelling is gesproken over het functioneren (individueel en gezamenlijk) en de consequenties daarvan voor het profiel. Vervolgens is met betrokkenheid van de Klantenraad en de SHS, de ondernemingsraad en het managementteam een opvolger geworven, geselecteerd en aangesteld. Ten slotte is met de RvB in nieuwe samenstelling gesproken over de onderlinge samenwerking en de samenwerking met de raad.

De Remuneratiecommissie heeft daarnaast gesproken over het functioneren van de Raad van Commissarissen, alsmede de permanente educatie van de raad. Veel aandacht is besteed aan het proces van teamvorming.

De Remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Schippers (voorzitter) en de heer Fonteijn.

## Functioneren van de raad

### Onafhankelijk

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstremming. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken. Onafhankelijkheid is ook een belangrijk onderwerp geweest bij de benoeming van de nieuwe bestuursvoorzitter. Met haar zijn afspraken gemaakt om een toezichthoudende nevenfunctie te beëindigen.

### Zelfevaluatie

De verplichte zelfevaluatie is in 2021 aangegrepen om met externe begeleiding uitgebreid aandacht te besteden aan een nieuwe toezichtvisie en samenwerkingsafspraken.

### Maatschappelijke visitatie en Autoriteit Woningcorporaties governance-inspectie

In 2018 vond de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie plaats. De eerstvolgende is in 2022, hierover zijn afspraken gemaakt. De Autoriteit Woningcorporaties heeft in maart 2021 een governance-inspectie uitgevoerd. De conclusie van deze inspectie was:

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance-inspectie concludeert de Aw dat Woonstad Rotterdam niet alleen aan de opzet van de criteria voor good governance voldoet, maar dat ook de werking van de governance bij Woonstad Rotterdam als positief beoordeeld wordt. Deze governance-inspectie geeft geen aanleiding tot interventies of het maken van toezichtafspraken.

**Tabel 34 - PE-punten**

	totaal 2021	collectief 2021	individueel 2021	totaal 2020
Fontein (01-01-21)	9	2	7	n.v.t.
Wieleman	13	2	11	26
Schippers	6	2	4	9
Ebeid (09-12-20)	8	2	6	0
Verschoor (01-01-21)	10	2	8	n.v.t.
Van de Donk (24-08-20)	9	2	7	0

### Deskundigheidsbevordering

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

Op 18 februari 2021 is, met inschakeling van een externe deskundige, een interne studiemiddag georganiseerd met als thema Toezicht en Beoordelingskader Aw en WSW. Het theoretisch kader werd gekoppeld aan ervaringen uit de praktijk. De middag was bedoeld als deskundigheidsbevordering van de Raad van Commissarissen. Deze collectieve activiteit is opgenomen met 2 PE-punten.

Overeenkomstig de bepalingen uit de Governance-code is voor de leden van de raad die eind 2020 waren benoemd een introductieprogramma gemaakt. Door corona is hierbij vertraging opgetreden: de drie commissarissen voltooien hun introductieprogramma in 2022.

### Bezoldiging

De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld op 80% van het maximum volgens de beroepsregel van de VTW voor 2021: voor een lid € 16.720 en voor de voorzitter € 25.080.

### Vergaderingen en overleg

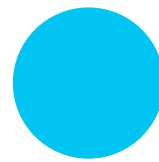
#### Overleg met het bestuur

In 2021 heeft de raad zeven keer vergaderd met de Raad van Bestuur:

- vijf reguliere vergaderingen
- een extra bijeenkomst met betrekking tot het overnemen van leningen van Vestia
- een themabijeenkomst over de ondernemingsstrategie
- een studie- en themamiddag over het toezicht en beoordelingskader Aw en WSW en over de vraag en beschikbaarheid van woningen in Rotterdam

In oktober 2021 ging de raad op werkbezoek (thema: Meedoen & Invloed). De belangrijkste onderwerpen staan in tabel 35. Spoedshalve is met instemming van de gehele raad buiten de vergadering besloten:

- **3 mei 2021:** vaststelling profiel vacature voorzitter Raad van Bestuur
- **5 juli 2021:** voorgenomen benoeming mevrouw M. Hoekstra-Deen als voorzitter RvB
- **22 juli 2021:** definitief besluit benoeming mevrouw M. Hoekstra-Deen als voorzitter RvB
- **14 oktober 2021:** vaststellen Bestuursreglement
- **18 oktober 2021:** borging WSW



**Tabel 35 – Belangrijkste onderwerpen RvC-vergaderingen**

datum/bijzonderheid	besluitvormend	ter bespreking/informatie
26-01-2021 extra: Vestia		
18-02-2021 studie-/themamiddag		<ul style="list-style-type: none"> <li>● toezicht/beoordelingskader Aw/WSW</li> <li>● vraag/beschikbaarheid woningen in Rotterdam</li> <li>● Portefeuillemanagement</li> </ul>
09-03-2021 regulier	jaarkalender met thema's 2021	Q4-2020 Bestuursrapportage
	benoeming vicevoorzitter	Executive Agenda 2020
	benoeming lid Remco	Marktupdate Q4-2020
28-04-2021 extra: ondernemingsstrategie		
03-05-2021 regulier	jaarstukken incl. treasury	analyse Aedes Benchmark
	decharge RvB	analyse personeel
	profiel vacature Breeman	accountantsverslag PwC
		eindrapportage IAD 2019
		Executive Agenda
22-06-2021 regulier	erfpachtconversie	Q1-2021 Bestuursrapportage
	DAEB volmacht WSW	rapport Governance inspectie
	Vestia	voortgang Executive Agenda Q1-2021
	bod prestatieafspraken 2022-2023	jaarverslag Geschillenadviescommissie
05-10-2021 regulier + werkbezoek, thema: Meedoen & Invloed	volmacht WSW	Marktupdate Q2-2021
	data en jaarkalender 2022	Q2-2021 Bestuursrapportage
	opdracht PwC	Q2-2021 Executive Agenda
	vastgoed – 7 grote projecten	kwaliteit onderhoud (RTL)
	actualisatie projectenprogramma	Aw toezichtbrief
	Treasury & Beleggingsstatuut	WSW brief borgbaarheid
	toelichting IBW 2021	
14-12-2021 regulier	ondernemingsstrategie	voortgang 2021 IAD
	Meerjarenbegroting 2021-2026	Q3-2021 Bestuursrapportage
	begroting en jaarplan 2022	Q3-2021 Executive Agenda
	conversieovereenkomst erfpacht	benoemingen, rooster van aftreden
	prestatieafspraken	managementletter accountant
	honorarium RvC 2022	WSW aanpassing borgingsplafond
	Audit jaarplan 2022	Aw rechtmatigheid 2020
	aanpak visitatieproces	
	toekomst Warmte BV	
	planning, verzamelagenda 2022	

### **Overleg Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen**

Een delegatie van de RvC, onder wie de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft diverse malen (digitaal) overlegd met de Klantenraad en met huurders van Stadswonen Rotterdam, vertegenwoordigd door de SHS. Onder andere over de samenwerking met Woonstad Rotterdam en de wensen voor het profiel van de nieuwe bestuursvoorzitter. Ook is gesproken over de effecten van Covid-19, de dienstverlening, de prestatieafspraken, de ondernemingsstrategie en diverse operationele onderwerpen.

### **Overleg ondernemingsraad**

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft gesproken met een delegatie van de ondernemingsraad over de vacature bestuursvoorzitter, de effecten van Covid-19 en de gevolgen daarvan voor de medewerkers, de ondernemingsstrategie en de samenwerking.

### **Dialog met stakeholders**

In oktober 2021 is een bijeenkomst belegd vanwege het afscheid van mevrouw Molenaar in de vorm van het Stadsdebat 2021: Een duurzame toekomst begint in de wijk!, waar we in gesprek gingen over de nieuwe manieren van wijkaanpak. Met inbreng van onder andere Karen Jakschtow (gemeente Rotterdam), Aad de Kool (Thuiszorg Lelie Zorggroep), Martin van Rijn (voorzitter vereniging van woningcorporaties Aedes) en Francine Houben (architectenbureau Mecanoo). Een goede gelegenheid voor de RvC en RvB om over dit belangrijke onderwerp te spreken met de vele stakeholders die het stadsdebat bezochten.

Daarnaast is er ruim tijd uitgetrokken als onderdeel van het jaarlijkse werkbezoek om uitgebreid met de belangrijkste stakeholder – onze huurders – te spreken en een aantal directe contacten in de wijken over het thema Meedoen & Invloed.

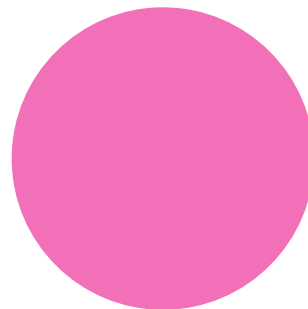
Ten slotte vinden er veel contacten plaats tussen individuele leden van de raad en stakeholders buiten het vergadercircuit van Woonstad Rotterdam om in de persoonlijke netwerken.

### **Ten slotte**

In 2022 gaat er een nieuw kabinet van start met grootse plannen voor de volkshuisvesting en het stapsgewijs beëindigen van de verhuurdersheffing. Het is ook het jaar van verkiezingen voor een nieuwe gemeenteraad en college. Woonstad Rotterdam zal zich volop inzetten voor haar maatschappelijke taak in Rotterdam op basis van de eind 2021 vastgestelde ondernemingsstrategie: Fijn leven in Rotterdam. We hebben grote ambities voor de stad en kijken uit naar de mogelijkheden die kabinet en college ons bieden om deze waar te maken.

Voor het bestuur, management en medewerkers was 2021 een uitzonderlijk jaar. Er is in dit tweede coronajaar opnieuw erg veel werk verzet onder zware omstandigheden, ook door de Klantenraad en SHS. De raad dankt een ieder voor hun inzet en de geleverde prestaties. Daarnaast dankt de raad de Klantenraad, SHS en de ondernemingsraad voor de goede samenwerking bij de invulling van de vacature bestuursvoorzitter.

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





# Verslag ondernemingsraad.

## **Nieuw jaar, nieuwe leden, nieuwe lockdown**

2021 was het tweede jaar van de zittingstermijn van de ondernemingsraad (OR). In Q4-2020 verliet een OR-lid de organisatie. Voor de ontstane vacature en de nog openstaande vacature hebben we verkiezingen uitgeschreven. Hiervoor meldden zich twee kandidaten, zodat we per februari 2021 weer op volle sterkte waren.

Het jaar startte met een strenge lockdown. Deze was voor velen van ons een hard gelag: collega's die naast hun werk ook hun kinderen onderwijs moesten geven, startende collega's die het zonder begeleiding op de werkvloer moesten stellen, en collega's die de zorg hadden over zieke gezins- en familieleden. Op dit moment is de situatie nog steeds zorgelijk, ondanks vaccinatie- en booster-programma's. De OR-leden doen hun uiterste best positief te blijven en bij te dragen aan een goed werkklimaat voor ons allemaal.

## **Corona**

Net als in het eerste jaar van de pandemie bleek dat Woonstad Rotterdam voortvarend te werk ging wat betreft het faciliteren van medewerkers. Zo kwam er afgelopen jaar een regeling thuiswerk/reiskostenvergoeding tot stand en werd een budget plus pakket thuiswerkfaciliteiten beschikbaar gesteld. Daarnaast was en is er aandacht voor het psychisch welzijn van eenieder. Medewerkers konden al psychologische hulp inroepen, in 2021 kwam daar het aanbod van bedrijfsmaatschappelijk werk bij.

De epidemie en alle maatregelen trekken uiteraard ook een wissel op onze klanten. Helaas leidt dat ook geregeld tot een agressievere benadering van hun burens, onze collega's en partners. Voorheen kon men na een onprettig contact even stoom afblazen bij de directe collega's op de werkvloer. Bij het thuiswerken komt de negativiteit letterlijk de huiskamer binnen. Inmiddels zijn er collega's bij wie men even zijn hart luchten. Aandacht voor het (psychisch) welzijn van medewerkers blijft noodzakelijk.

Bij de invoering van al deze maatregelen is de OR via instemmingstrajecten en overleggen betrokken geweest.

## **Nieuw bestuur, nieuwe ondernemingsstrategie**

In 2021 waren er ook zeer positieve ontwikkelingen. We gingen aan de slag met de nieuwe ondernemingsstrategie. In deze strategie voor de aankomende jaren staat de klant centraal. De OR hoort en ziet dat deze koerswijziging wordt gedragen door de collega's. De focus op de menselijke maat appelleert aan de intrinsieke drijfveer van velen binnen Woonstad. De OR heeft regelmatig met het bestuur van gedachten gewisseld over het vergroten van de regelruimte van medewerkers.

Het bestuur is vernieuwd: in juni nam de OR afscheid van Maria Molenaar tijdens een overlegvergadering. We hebben haar bedankt voor de bestendigheid die zij heeft gerealiseerd voor Woonstad. De OR heeft input geleverd aan de Raad van Commissarissen bij het opstellen van het functieprofiel van de nieuwe voorzitter. In november ging Miriam Hoekstra-van der Deen aan de slag als voorzitter van de Raad van Bestuur. Samen met Mohamed vormt zij een collegiaal bestuur. De OR heeft de RvC positief geadviseerd over haar benoeming, na een uitgebreid kennismakingsgesprek. De goede indruk die de OR toen kreeg van haar is de afgelopen maanden enkel bevestigd.

# Samenwerking Klantenraad.

Het adviesorgaan vanuit de klanten van Woonstad is de Klantenraad (KR). De leden van KR zijn vrijwilligers, die zich naast hun baan inzetten voor de klanten van (en dus ook) Woonstad. Ze huren hierbij organisatorische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning in.

In maart, tijdens een digitale bijeenkomst, hebben de Klantenraad en Woonstad de samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend. Een feestelijk moment waarin formeel de gezamenlijke wens tot een betere samenwerking is gemarkeerd. De SOK geeft de hoofdlijnen weer. Er is dit jaar werkende weg gebouwd aan de samenwerking, door kennis te delen, de advisering weer op te pakken en op basis van prioritaire thema's van de Klantenraad bij te dragen aan structurele verbeteringen van Woonstad.

De Klantenraad heeft 12 leden en is divers samengesteld en afkomstig uit verschillende delen van de stad. Maandelijks vergadert de Klantenraad. Daarnaast worden regelmatig thema's met Woonstad besproken en toelichtingen gegeven op adviesaanvragen. Zo helpt de KR ons, vanuit het bewonersperspectief de bewonersparticipatie bij projecten vorm te geven, en heeft de KR de noodzaak van een helderder uitleg over de samenhang tussen MJIB/portefeuille/OS voor het voet licht gebracht. Ook heeft de inbreng van de Klantenraad het geleid tot aanpassingen in de nieuwe huurvoorwaarden en het wijzigen van de huurverhoging voor de 'middenhuren'.

Daarnaast heeft de KR een aantal werkgroepen waarin ook deskundigen/medewerkers van Woonstad Rotterdam en participeren: Verhuurbeleid, Duurzaamheid, Dienstverlening en VvE. De werkgroepen komen regelmatig bijeen. In het begin was het even zoeken naar een goede werkwijze maar in de loop van het jaar is in elke werkgroep een modus gevonden.

Eind 2021 is een start gemaakt met het thema participatie. En heeft de KR, als vervolg op een eerder overleg vragen gesteld, die ook zijn beantwoord, over de samenhang MJIB, de portefeuille/OS doelen. In 2022 wordt dit verder opgepakt.

De Klantenraad is als volwaardig partij nauw betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken en het gemeentelijke Sociale Statuut en werkt daarbij ook samen met huurdersorganisaties van andere corporaties. Over de Prestatie Afspraken is veel en intensief overlegd. Toch heeft dit uiteindelijk niet geleid tot mede ondertekening. De KR bleef moeite houden met het uitgangspunt voor het maken van de Prestatie Afspraken, de Woonvisie.

In het afgelopen jaar heeft de Klantenraad zeven (on)gevraagde adviezen aan Woonstad uitgebracht over de huuraanpassing, de huurvoorwaarden, de Ondernemingsstrategie en de projecten: Gerdesia-Midden, Violier Rozemarijn en de Berkel Sophiastreet en het repareren van portiekdeuren.

Via wijkambassadeurs, klantenbijeenkomsten, nieuwsbrieven en website houdt de KR contact met de achterban. De jaarlijkse klantenbijeenkomsten, voor huurders en eigenaren, werd ook dit jaar weer online gehouden. Zo'n 200 huurders/eigenaren namen deel. Op deze manier, via de Klantenraad, weet ook Woonstad weer beter wat er speelt onder haar klanten. Opvallend veel vragen over duurzaamheid en gebrekkige communicatie. Verslagen van deze bijeenkomsten alsmede de adviezen zijn te vinden op de web site van de Klantenraad. De RvB heeft tweemaal met de KR gesproken. De eerste keer was tijdens de ondertekening van SOK en de tweede keer stond de nieuwe Ondernemingsstrategie centraal. De geplande derde bijeenkomst in december is in goed overleg, wegens 'drukte' en corona verplaatst van december naar januari 2022. De huurderscommissarissen van de RvC zijn twee keer aangeschoven aan een bijeenkomst van de Klantenraad.



# Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

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

De SHS heeft in 2021 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: huisvesting bijzondere doelgroepen, planmatig onderhoud en het dossier inventaris. Ook is in 2021 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 deze voor te leggen aan de rechter. Het juridische proces is begin 2022 gestart.

De SHS verwelkomde in 2021 één nieuw lid en nam van twee leden afscheid (op een totaal van zeven bestuursleden). Vanwege de wisselingen in het bestuur en ervaringen uit het verleden, is in vervolg op 2020 ook in 2021 stilgestaan bij de onderlinge samenwerking. Deze gesprekken resulteerde op 13 oktober 2021 tot de ondertekening van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen SHS en Woonstad Rotterdam (Stadswonen Rotterdam).

Verder is de SHS betrokken bij het opstellen van de nieuwe ondernemingsstrategie van Woonstad Rotterdam.



# 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, 17 mei 2022

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. van de Donk

M. Ebeid MSc

ing. C.J. Schippers MSUS

mr. ir. W.B. Verschoor

drs. H.H.H. Wieleman RA

# **Jaarrekening 2021**

Geconsolideerde jaarrekening



## Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2021	2020
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	6.617.112	5.567.975
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.907.490	1.629.625
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.289.790	1.134.213
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1	71.648	49.548
		<u>9.886.040</u>	<u>8.381.361</u>
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	14.351	15.716
roerende zaken in exploitatie	2	5.271	4.177
		<u>19.622</u>	<u>19.893</u>
<b>financiële vaste activa</b>	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	65.108	62.813
overige vorderingen	3.3	3.831	4.088
		<u>69.028</u>	<u>66.990</u>
<b>som der vaste activa</b>		<b>9.974.690</b>	<b>8.468.244</b>
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	5.218	8.176
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	9.761	6.697
		<u>14.979</u>	<u>14.873</u>
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	4.430	4.003
overheid en gemeente	6.2	1.201	410
vorderingen op verbonden partijen	6.3	96	143
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.044	812
overige vorderingen	6.5	717	284
overlopende activa	6.6	692	505
		<u>8.180</u>	<u>6.157</u>
liquide middelen	7	129.911	2.105
<b>som der vlottende activa</b>		<b>153.070</b>	<b>23.135</b>
<b>totaal activa</b>		<b>10.127.761</b>	<b>8.491.379</b>

**Geconsolideerde balans per 31 december 2021**

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2021	2020
groepsvermogen	8	6.751.177	5.483.464
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	26.467	57.214
overige voorzieningen	9.2	1.838	2.263
		28.305	59.477
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	23.850	38.224
leningen kredietinstellingen	10.1	1.967.036	1.661.325
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.216.369	1.072.616
waarborgsommen	10.3	2.990	2.912
		3.210.245	2.775.077
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan overheid	11.1	4.063	4.582
schulden aan kredietinstellingen	11.1	46.803	71.509
schulden aan leveranciers	11.2	15.228	23.975
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.931	4.999
overige schulden	11.5	19	9
overlopende passiva	11.6	65.909	67.740
schulden aan verbonden partijen	11.7	1.082	547
		138.034	173.361
<b>totaal passiva</b>		<b>10.127.761</b>	<b>8.491.379</b>

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

x € 1.000	ref	2021	2020
huuropbrengsten	12	349.504	339.149
opbrengsten servicecontracten	13.1	24.696	25.024
lasten servicecontracten	13.2	-25.708	-25.917
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-21.295	-20.925
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-120.071	-109.876
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-55.296	-53.974
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>151.830</b>	<b>153.481</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.734	51
toegerekende organisatiekosten		90	44
toegerekende financieringskosten		-14	-13
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>-3.658</b>	<b>82</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		33.599	27.799
toegerekende organisatiekosten		-1.270	-1.229
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-28.066	-24.355
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>4.263</b>	<b>2.215</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	11.503	-123.033
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	1.176.196	206.159
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	13.190	9.360
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-310	-321
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.200.579</b>	<b>92.165</b>
opbrengsten overige activiteiten		3.280	3.195
kosten overige activiteiten		-7.363	-7.313
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>-4.083</b>	<b>-4.118</b>
<b>overige organisatiekosten</b>	21	<b>-38.212</b>	<b>-9.818</b>
<b>leefbaarheid</b>	22	<b>-5.629</b>	<b>-5.890</b>
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.276	1.871
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-40.948	-44.322
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-39.672</b>	<b>-42.451</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>1.265.418</b>	<b>185.666</b>
belastingen	24	2.294	1.422
resultaat deelnemingen	25	0	0
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.267.712</b>	<b>187.088</b>
<b>geconsolideerd resultaat na belastingen</b>		<b>1.267.712</b>	<b>187.088</b>

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

volgens directe methode (x € 1.000)	2021	2020
<b>ontvangsten</b>		
huren	352.864	343.276
vergoedingen	24.398	24.695
overige bedrijfsontvangsten	4.014	7.313
ontvangen renteontvangsten	0	10
saldo ingaande kasstromen	381.276	375.294
<b>uitgaven</b>		
personeelsuitgaven	46.460	45.033
onderhoudsuitgaven	104.124	90.319
overige bedrijfsuitgaven	74.875	71.400
rente-uitgaven	41.208	46.759
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.362	268
verhuurderheffing	29.058	28.480
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.475	1.547
saldo uitgaande kasstromen	298.562	283.806
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>82.714</b>	<b>91.488</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoonegelegenheden	18.748	13.150
verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	15.060	14.337
verkoopontvangsten grond	0	379
tussentelling ingaande kasstroom MVA	33.808	27.866
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
nieuwbouw huur-, (niet) woonegelegenheden	61.417	56.949
woningverbetering, (niet)woonegelegenheden	71.849	53.474
aankoop (niet)woonegelegenheden	56.264	64.965
aankoop woonegelegenheden (VOV) doorverkoop	16.401	14.005
sloopuitgaven (niet) woonegelegenheden	11.468	9.959
investeringen overig	11.826	14.416
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	229.225	213.768
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
ontvangsten verbindingen	93.941	0
ontvangsten overig	145	0
tussentelling ingaande kasstroom FVA	94.086	0
<b>kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-101.331</b>	<b>-185.902</b>
<b>financieringsactiviteiten ingaand</b>		
nieuwe geborgde leningen	199.204	187.500
nieuwe ongeborgde leningen	150.000	0
<b>uitgaand</b>		
aflossingen geborgde leningen	88.740	96.307
aflossingen ongeborgde leningen	94.041	100
<b>kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>166.423</b>	<b>91.093</b>
<b>mutatie geldmiddelen</b>	<b>147.806</b>	<b>-3.321</b>
<b>wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>-20.000</b>	<b>20.000</b>
liquide middelen per 1 januari	2.105	-14.574
liquide middelen per 31 december	129.911	2.105

## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2021

overzicht x € 1.000	2021	2020
geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon	1.267.712	187.088
herwaardering materiële vaste activa	0	0
afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen	0	0
<b>totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel groepsvermogen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>totaalresultaat rechtspersoon</b>	<b>1.267.712</b>	<b>187.088</b>

## Grondslagen

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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.

### Externe ontwikkelingen (Covid-19 e.a.)

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld, maar vinden overwegend doorgang. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan.

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. Gezien de ratio's zal dit op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren.



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
<b>geconsolideerde maatschappijen</b>					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	-156	42
-Woonstad Warmte BV	24368841	Rotterdam	100%	-336	-59
-Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.567	101
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	285	-27
<b>niet-geconsolideerde maatschappijen</b>					
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	24140008	Rotterdam	1,1%	17.940	468

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 2020 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 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen.

## Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

## Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). 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 2021 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

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



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

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

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de posten ongerealiseerde 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 effectieve belastingtarief. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op verliescompensatie.

### **Overige vorderingen**

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

### **Bijzondere waardeverminderingen**

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

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

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

## 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 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 126,0% (31 december 2020: 109,4%). Op 31 december 2021 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126,8% te hebben. Ultimo 2021 heeft het fonds een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

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

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door 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 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

De gehanteerde inflatie bedraagt 1,0%.

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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing

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

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

## Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

## Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

## Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

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

## Lonen, salarissen en sociale lasten

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

## Pensioenlasten

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

## Overige organisatiekosten

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

## Leefbaarheid

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

## Financiële baten en lasten

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

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

## Belastingen

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 (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## Resultaat deelnemingen

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

## Toerekening baten en lasten

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

# Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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

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

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



# Toelichting op de geconsolideerde balans

## Vaste activa

### 1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
31 december 2020					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.209.203	738.845	489.928	157.519	3.595.495
cumulatieve herwaarderingen	3.675.157	953.409	644.285	994	5.273.845
cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-316.385	-62.629	0	0	-379.014
voorziening	0	0	0	-167.894	-167.894
<b>boekwaarde per 31 december 2020, incl voorziening</b>	<b>5.567.975</b>	<b>1.629.625</b>	<b>1.134.213</b>	<b>-9.381</b>	<b>8.322.432</b>
presentatie voorziening onrendabele investeringen	0	0	0	57.215	57.215
presentatie overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies	0	0	0	1.714	1.714
<b>boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>5.567.975</b>	<b>1.629.625</b>	<b>1.134.213</b>	<b>49.548</b>	<b>8.381.361</b>
<b>mutaties 2021</b>					
investeringen	37.124	10.524	0	118.443	166.091
desinvesteringen	-3.771	-6.908	-63.925	-1.803	-76.408
categoriewijziging	-746	746	0	0	0
opleveringen	112.003	6.357	0	-118.361	0
subsidies	0	0	0	503	503
inbreng vastgoed in project	-13.840	-385	0	10.438	-3.788
herwaarderingen	907.158	266.766	219.502	0	1.393.426
waardeverminderingen en terugnemingen	-12.669	-113	0	0	-12.783
mutatie voorziening onrendabel	0	0	0	70.098	70.098
correctie ivm presentatie renovatieprojecten	8.484	470	0	-8.953	1
<b>totaal mutaties 2021</b>	<b>1.033.743</b>	<b>277.457</b>	<b>155.577</b>	<b>70.365</b>	<b>1.537.142</b>
31 december 2021					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.401.717	761.399	495.090	114.156	3.772.362
cumulatieve herwaarderingen	4.552.852	1.210.187	794.700	-55	6.557.684
cumulatieve waardeverminderingen	-310.665	-62.014	0	0	-372.679
voorziening	-42.186	-2.491	0	-53.117	-97.794
<b>boekwaarde per 31 december 2021, incl voorziening</b>	<b>6.601.718</b>	<b>1.907.082</b>	<b>1.289.790</b>	<b>60.984</b>	<b>9.859.574</b>
presentatie voorziening onrendabele investeringen	15.394	408	0	10.664	26.466
<b>totaal vastgoedbeleggingen per 31 december 2021</b>	<b>6.617.112</b>	<b>1.907.490</b>	<b>1.289.790</b>	<b>71.648</b>	<b>9.886.040</b>

## 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
leegwaardestijging	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
index markthuur	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%

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

vrijheidsgraad	woonegelegenheden	parkeergelegenheden	bedrijfsmatig onroerend goed	zorgvastgoed
schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurderheffing bij complexmatige verhuurde woningen	n.v.t.
markthuur	2,7% - 6,0% van de leegwaarde	€ 25 - € 160 per stuk / maand	€ 30 - € 375 per m <sup>2</sup> /jaar	€ 80 - € 180 per m <sup>2</sup> /jaar
markthuurstijging	2,0% per jaar	2,0% per jaar	2022 0,5% 2023 1,0% 2024 1,5% 2025 e.v. 2,0%	2022 0,5% 2023 1,0% 2024 1,5% 2025 e.v. 2,0%
exit yield	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
leegwaarde	€ 1.800 - € 9.800 per m <sup>2</sup>	€ 5.000 - € 35.000 per stuk	n.v.t.	n.v.t.
leegwaardestijging	2022 2023 2024 e.v.	2022 2023 2024 e.v.	n.v.t.	n.v.t.
laag	11% 5% 2%	11% 5% 2%	n.v.t.	n.v.t.
middel	10% 4% 2%	10% 4% 2%	n.v.t.	n.v.t.
top	9% 3% 2%	9% 3% 2%	n.v.t.	n.v.t.
disconteringsvoet	4% - 7%	4% - 9%	5,7% - 10,0%	5,1% - 9,9%
onderhoud	€ 361 - € 2.160 (exploitatie) € 521 - € 3.316 (uitponden)	€ 110 - € 1.435 per vhe/jaar (exploitatie) € 270 - € 2.247 per vhe/jaar (uitponden)	€ 5,40 per m <sup>2</sup> BVO/jaar	€ 8,60 per m <sup>2</sup> BVO/jaar
technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
mutatie en verkoopkans	4% - 35%		6%	n.v.t.
erfpacht (incl. bijbetalingsregeling)	€ 200 - € 70.000	n.v.t.	22% van WOZ-waarde	22% van WOZ-waarde
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencomplexen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

### Methode

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

categorie onroerende zaken	methoden
woonegelegenheden (reguliere complexen)	hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexploiteren of uitponden)
woonegelegenheden (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 2021 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 2021 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

### Complexindeling

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

gemiddeld per woongegelegenheid	31 december 2021	31 december 2020
leegwaarde	€ 277.900	€ 225.300
leegwaardestijging jaar 1	10,0%	5,0%
markthuur	€ 987	€ 876
mutatiegraad	7,5%	7,5%
disconteringsvoet	6,0%	6,0%
exit yield	4,2%	5,4%
onderhoud/woning	€ 1.002	€ 988

### Leegwaarde

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

### Leegwaardestijging

De verwachte leegwaardestijging voor 2022 is ingeschat op 9% tot 11%, variërend per buurt.

### Markthuur

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

### Markthuurstijging

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

### Mutatie- en verkoopkans

Per complex is een inschatting gemaakt van de mutatiekans. Er is rekening gehouden met de ontwikkeling van mutaties en een bandbreedte (minimum/maximum). In overleg met de taxateurs is de afname van de mutatiekans in jaar 6 geschrapt, ook in het Handboek.

#### *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 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.

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

#### *Erfpacht*

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

#### *Verkoopbeperking*

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

#### *Disconteringsvoet*

De taxateurs hanteren voor de Rotterdamse markt een disconteringsvoet van 5,0% als ondergrens bij woningcomplexen, evenals maatschappelijk en zorgvastgoed, en een ondergrens van 7,0% bij bedrijfsmatig vastgoed. Daarnaast wordt een maximale risico-opslag van 5,0% gehanteerd. Alle complexen vallen binnen deze bandbreedte.

#### *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	4,80%	2,00%	gem. 5,0%	n.v.t.
disconteringsvoet +/- 0,25%	5,05%	2,00%	gem. 5,0%	-3,92%
disconteringsvoet -/- 0,25%	4,55%	2,00%	gem. 5,0%	5,47%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	4,80%	6,00%	gem. 5,0%	1,05%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	4,80%	-2,00%	gem. 5,0%	-0,69%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	4,80%	2,00%	14,00%	2,31%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	4,80%	2,00%	6,00%	-1,71%

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

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



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

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	31 december 2021	31 december 2020
streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	81,3%	90,2%
onderhoudsnorm	€ 2.150	€ 2.163
beheerlasten	€ 890	€ 1.065
disconteringsvoet	5,3%	5,6%

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

	marktwaarde	beleidswaarde	sensitiviteit scenario 1 disconteringsvoet + 0,5%	sensitiviteit scenario 2 streefhuur € 25 hoger	sensitiviteit scenario 3 lasten onderhoud € 100 hoger	sensitiviteit scenario 4 lasten beheer € 100 hoger
x € 1.000						
DAEB	6.558.344	3.525.433	3.069.299	3.696.691	3.358.121	3.359.754
niet-DAEB	1.730.256	1.502.315	1.289.977	1.538.664	1.475.362	1.475.617
<b>totaal</b>	<b>8.288.599</b>	<b>5.027.748</b>	<b>4.359.277</b>	<b>5.235.356</b>	<b>4.833.483</b>	<b>4.835.371</b>

	beleidswaarde als % marktwaarde	Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3	Sensitiviteit bij scenario 4
DAEB	54%	-12,9%	4,9%	-4,7%	-4,7%
niet-DAEB	87%	-14,1%	2,4%	-1,8%	-1,8%
<b>totaal</b>	<b>61%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-3,8%</b>

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

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

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

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

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
marktwaarde verhuurde staat	8.524.602	7.197.600
beschikbaarheid (doorexploiteren)	469.709	-251.084
betaalbaarheid (huren)	-2.190.962	-1.456.434
kwaliteit (onderhoud)	-1.171.375	-1.158.052
beheer (beheerkosten)	-368.224	-646.958
correctie op marktwaarde ivm afslagen risico's	0	0
<b>beleidswaarde na taxatie</b>	<b>5.263.750</b>	<b>3.685.072</b>

## Verschillenanalyse beleidswaarde

De beleidswaarde stijgt in 2021 met € 1,6 miljard (44%) ten opzichte van 2020, wat voor een groot deel is te verklaren door de stijging van de Marktwaarde Verhuurde Staat (18%). Daarnaast is de disconteringsvoet op het exploitatiescenario flink gedaald en is deze voor uitpondscenario nagenoeg gelijk gebleven. Dit zorgt voor een extra effect op de beleidswaarde.

De belangrijkste verschillen in de afslagen zijn hieronder toegelicht.

### Beschikbaarheid (+ € 721 miljoen)

In 2021 is de overdrachtbelasting van 2 naar 8% gegaan. Vorig jaar was de eerste stap al in de eindwaarde ingerekend en dit jaar ook in de kasstromen. Dit heeft een effect van ongeveer 5% lagere marktwaarde. Het effect van de overdrachtbelasting vervalt bij de beleidswaarde waar van doorexploiteren wordt uitgegaan. Daarnaast is de disconteringsvoet op het exploitatiescenario flink gedaald en is voor uitpondscenario nagenoeg gelijk gebleven, wat in een opslag voor de beleidswaarde resulteert.

### Betalbaarheid (- € 735 miljoen)

De stijging van de afslag voor betaalbaarheid heeft met name te maken met de stijging van de markthuren van 10,5%. Ongeveer de helft van de woningen heeft een woningwaardering boven de liberalisatiegrens. De stap van markthuurl naar streefhuurl in de beleidswaarde is daarmee groter geworden.

## 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 obligooverplichting 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 € 10,7 miljard (waardepeildatum: 01-01-2021).

## Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2021.

### 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 nog van toepassing.

### Fair Value

Als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden en deze is verplicht de woning te kopen. De woning wordt getaxeerd en de corporatie deelt bij terugkoop mee in de waardeontwikkeling (winst of verlies). Fair Value wordt niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

### MGE

Als de eigenaar wil verkopen, moet hij de woning aan Woonstad Rotterdam te koop aanbieden en deze is verplicht de woning te kopen. De woning wordt getaxeerd en de overwaarde wordt op 50/50 basis verdeeld, bij taxatie onder de aanschafprijs wordt ook het verlies op 50/50 basis verrekend. MGE wordt niet meer gehanteerd bij nieuwe verkopen.

### Verloop VOV bezit

	MVE-A	MVE-C	Fair Value	MGE	totaal
verkocht tot en met 2020	505	3.661	326	114	4.606
terugkopen	-9	-239	-12	-2	-262
verkocht tot en met 2021	496	3.422	314	112	4.344

## 2 Materiële vaste activa

x € 1.000	kantoorpand en inrichting	computer systemen	vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering	erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
saldo per 31 december 2020						
aanschaffingswaarde	20.241	3.312	648	3.806	10.118	38.125
cumulatieve afschrijvingen	-10.568	-1.723	0	0	-5.941	-18.232
boekwaarde 31 december 2020	9.673	1.589	648	3.806	4.177	19.893

### mutaties in het boekjaar 2021

investeringen	151	1.004	0	0	1.824	2.979
categoriewijziging	0	0	0	0	0	0
afschrijvingen	-926	-605	0	0	-735	-2.266
desinvestering	-156	-238	-604	-274	63	-1.209
desinvestering deel afschrijvingen	45	238	0	0	-58	225
	-886	399	-604	-274	1.094	-271

### saldo ultimo 2021

aanschaffingswaarde	20.236	4.078	44	3.532	12.005	39.895
cumulatieve afschrijvingen	-11.448	-2.090	0	0	-6.734	-20.273
boekwaarde 31 december 2021	8.787	1.988	44	3.532	5.271	19.622

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

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

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

## 3 Financiële vaste activa

### 3.1 Overige deelnemingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89

verloop van de post deelnemingen	2021	2020
boekwaarde per 1 januari	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december	89	89

### 3.2 Latente belastingvordering

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
latente belastingvordering(en)	65.108	62.813
<b>totaal</b>	<b>65.108</b>	<b>62.813</b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Het tarief voor de vennootschapsbelasting voor winsten in de eerste tariefschijf is in 2021 verlaagd van 16,5% naar 15%, terwijl het bedrag dat valt onder de tariefschijf is verhoogd van €200.000 naar €245.000. Het effect hiervan is minimaal. Vanaf 1 januari 2022 wordt het tarief voor winsten in de tweede tariefschijf verhoogd naar 25,8% (was: 25,0%). Het lage tarief van 15% voor winsten tot en met € 395.000 (was €245.000) blijft gehandhaafd. 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 2021-2030. 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 € 4,1 miljard (2020: € 2,6 miljard). De nominale waarde van de passieve belastinglatentie inzake het fiscaal verkoopverlies bedraagt € 1,05 miljard (2020: € 658,7 miljoen).

#### **Latentie voor leningen**

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

#### **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 zal het percentage van 30% aangescherpt worden tot 20% van de fiscale EBITDA. De drempel van € 1 miljoen blijft ongewijzigd. Dit heeft zijn effect op de berekening van de latentie ultimo 2021.

Ultimo 2021 is het opgebouwde saldo niet aftrekbare rente voor Woonstad € 81,8 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 kan verrekenen. Hierdoor is de opgebouwde latentie in zijn geheel geëlimineerd.

#### **Latentie leningruil Vestia**

Het agio op de leningruil met Vestia is fiscaal aftrekbaar in 2 jaar, jaarlijks 50% in 2021 en in 2022.

#### **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 veranderen vanaf 1 januari 2022 wederom. Vanaf dat moment vervalt de voorwaartse verrekeningstermijn in zijn geheel en zijn verliezen onbeperkt in de tijd voorwaarts verrekenbaar. De achterwaartse verrekeningstermijn blijft wel 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 2021 bedraagt het beschikbare compensabele verlies van Woonstad eind 2021 €304,6 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.



### Verloop belastinglatenties

x € 1.000	Vastgoed – toekomstige sloop en verkoop	vastgoed – afschrijvings-potentieel	langlopende leningen	renteaf trek- beperking	verliescom-pensatie	Agio lening Vestia	latentie onderhouds-voorziening	totaal
boekwaarde per 1 januari	9.638	4.016	134	13.520	63.366	0	-27.861	62.813
mutatie belastinglatentie	-1.609	231	-116	-13.520	10.500	3.301	3.508	2.295
boekwaarde per 31 december	8.029	4.247	18	0	73.866	3.301	-24.353	65.108
nominale waarde ultimo 2021	8.688	4.796	-3	0	78.598	3.348	-25.847	69.580
realisatie binnen een jaar	239	-413	-97	0	-4.869	-3.301	4.279	-4.162

### 3.3 overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
overige vorderingen	3.831	4.088
<b>totaal</b>	<b>3.831</b>	<b>4.088</b>

Voor een aantal verkochte woningen waarbij in de verkoopovereenkomst een terugkoopplicht (MVE-C e.d.) en terugkooprecht (MVE-D e.d.) is opgenomen, is de afkooptermijn van de erfpachtcanon afgerekend tussen gemeente Rotterdam en Woonstad of is het blooteigendom aan Woonstad geleverd. Deze erfpachtcanon en/of blooteigendom is door Woonstad niet afgerekend met de betreffende particuliere kopers. Woonstad heeft het recht om in de toekomst de afkoop van de erfpacht met de kopers af te rekenen.

## Flottende activa

### 4 Voorraden

#### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	5.218	8.176
<b>totaal</b>	<b>5.218</b>	<b>8.176</b>

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen)	2021	2020
beginvoorraad teruggekochte woningen	33	39
teruggekochte woningen	264	328
verkochte woningen	-58	-60
woningen terug naar verhuur	-222	-274
<b>eindvoorraad teruggekochte woningen</b>	<b>17</b>	<b>33</b>

#### 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	9.761	6.697
<b>totaal</b>	<b>9.761</b>	<b>6.697</b>

Het aantal woningen (inclusief wederverkopen) welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 200.

De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 36,9 miljoen en de boekwaarde € 24,4 miljoen.

## 5 Onderhanden projecten

### 5 Onderhanden projecten

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
gefactureerde termijnen	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord. Deze wordt over 2020 en 2021 verantwoord onder post 11.3.

## 6 Vorderingen

### 6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
huurdebiteuren	5.612	6.002
voorziening wegens oninbaarheid	-1.214	-2.009
	<b>4.398</b>	<b>3.993</b>
huurdebiteuren vertrokken huurders	479	476
voorziening wegens oninbaarheid	-448	-466
	<b>32</b>	<b>10</b>
<b>totaal</b>	<b>4.430</b>	<b>4.003</b>

De daling van de voorziening wegens oninbaarheid wordt met name veroorzaakt door een verlaging van extra dotatie inzake huurders van bedrijfsruimten als gevolg van COVID-19.

### 6.2 overheid en gemeente

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
vorderingen op overheid	0	0
vorderingen op gemeente	1.201	410
<b>totaal</b>	<b>1.201</b>	<b>410</b>

De vordering in 2021 op de gemeente betreft met name vergoeding afstand erfpacht inzake de Wielewaal en huur inzake Putseplein 20.

### 6.3 Vorderingen op verbonden partijen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
VvEs	6	37
voorziening VvEs	0	-1
deelnemingen	90	107
<b>totaal</b>	<b>96</b>	<b>143</b>

### 6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
omzetbelasting	1.000	800
loonheffing en premies sociale verzekeringen	44	12
<b>totaal</b>	<b>1.044</b>	<b>812</b>

Het openstaand saldo heeft betrekking op de BTW-suppletie voor de jaren 2017 t/m 2021.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

### 6.5 Overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
debiteuren (niet-huurders)	21	306
voorziening	0	-22
	21	284
te ontvangen koopsommen en depotbedragen	723	0
voorziening	-27	0
	697	0
<b>totaal</b>	<b>717</b>	<b>284</b>

De debiteuren (niet-huurders) betrof ultimo 2020 een afwikkeling van een borgstelling jegens Stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De stand ultimo 2021 betreft overige debiteuren.

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

### 6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
vooruit betaalde bedragen	667	483
vooruit ontvangen facturen	0	0
nog te ontvangen bedragen	25	22
<b>totaal</b>	<b>692</b>	<b>505</b>

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

## 7 Liquide middelen

### 7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
liquide middelen	129.911	2.105

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. De tijdelijke overliquiditeit betreft het aantrekken van een niet-DAEB financiering in verband met de conversie van een groot aantal erfpachtverplichtingen naar eeuwigdurend in 2022.

## 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 2021	31 december 2020
overige reserve	207.006	277.050
herwaarderingsreserve	6.544.171	5.206.414
<b>totaal</b>	<b>6.751.177</b>	<b>5.483.464</b>

#### overige reserves

x € 1.000	2021	2020
boekwaarde per 1 januari	277.050	405.097
resultaat boekjaar	-96.933	-171.846
realisatie door verkopen	12.425	10.396
realisatie door sloop	14.226	33.080
realisatie door overige mutaties	238	323
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>207.006</b>	<b>277.050</b>

### Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 6.534,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 5.206,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3.261 miljoen (2020: € 3.518 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 2020	3.212.597	920.558	758.125	4.891.280
realisatie door verkopen	-6.373	-4.022	0	-10.395
mutatie door sloop	-30.945	-2.134	0	-33.079
overige mutaties	0	-324	0	-324
herwaardering	219.393	29.244	110.295	358.932
<b>boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>3.394.672</b>	<b>943.322</b>	<b>868.420</b>	<b>5.206.414</b>
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	259.989	219.467	1.364.646
<b>boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>4.260.838</b>	<b>1.195.446</b>	<b>1.087.887</b>	<b>6.544.171</b>

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

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

Overige mutaties betreft onder meer samenvoeging van vastgoedeenheden.

Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed.

## 9 Voorzieningen

### 9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings- en einde exploitatie

x € 1.000	2021	2020
saldo per 1 januari	57.214	43.523
dotatie	8.171	48.450
onttrekking	-38.918	-34.759
<b>saldo per 31 december</b>	<b>26.467</b>	<b>57.214</b>

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

## 9.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	2021	2020
saldo per 1 januari	2.263	1.158
onttrekking	-489	-501
dotatie	355	2.000
vrijval	-291	-394
<b>saldo per 31 december</b>	<b>1.838</b>	<b>2.263</b>

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.
- € 0,1 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.
- € 0,6 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 het vervallen van de voorziening inzake garantstelling jegens BNG voor stichting Dutch International Guarantees for Housing(DIGH). Dit dossier is in 2021 afgewikkeld. Daarnaast 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	2021	2020
schuldrestant per 1 januari	1.755.316	1.664.223
nieuwe leningen	349.204	187.500
aflossingen	-88.740	-96.407
<b>schuldrestant per 31 december</b>	<b>2.015.780</b>	<b>1.755.316</b>
aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.894	-55.767
<b>schuldrest. per 31 dec. langlopende schulden</b>	<b>1.990.886</b>	<b>1.699.549</b>
leningen overheid	23.850	38.224
leningen kredietinstellingen	1.967.036	1.661.325
	<b>1.990.886</b>	<b>1.699.549</b>
leningsdeel met een looptijd >5 jaar	1.873.046	1.579.514

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2021 bedraagt 1,92% (2020: 2,35%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2021 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2021 € 2,29 miljard (2020: € 2,25 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2021 € 2,43 miljard (2020: € 2,35 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	2021	2020
boekwaarde per 1 januari	1.072.616	1.042.953
<b>mutaties</b>		
mutaties voorgaande jaren	0	0
terugkopen	-62.559	-71.273
einde terugkoopplicht	0	0
eerste verkopen	0	0
oplevering nieuwbouw	0	0
wederverkopen	0	0
afname voorraad in ontwikkeling	0	0
herwaardering	206.312	100.936
<b>saldo mutaties</b>	<b>143.753</b>	<b>29.663</b>
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.216.369</b>	<b>1.072.616</b>

### 10.3 Waarborgsommen

x € 1.000	2021	2020
ontv. waarborgsommen per 1 januari	2.912	3.261
<b>mutaties</b>		
ontvangen waarborgsommen	744	757
uitbetaalde waarborgsommen	-666	-1.106
vrijval waarborgsommen	0	0
totaal mutaties	78	-349
<b>ontv. waarborgsommen per 31 december</b>	<b>2.990</b>	<b>2.912</b>

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

## 11 Kortlopende schulden

### 11.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
kortlopende deel van de langlopende schulden	4.044	4.257
overige schulden aan overheid	18	325
<b>totaal schulden aan overheid</b>	<b>4.063</b>	<b>4.582</b>
	2021	2020
kortlopende deel van de langlopende schulden	20.849	51.509
overige schulden aan kredietinstellingen	25.953	20.000
<b>totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>46.803</b>	<b>71.509</b>

### 11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
schulden aan leveranciers	15.228	23.975

### 11.3 Onderhanden projecten

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
gefactureerde termijnen	0	0
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	31 december 2021	31 december 2020
debetstand onderhanden projecten	0	0
creditstand onderhanden projecten	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### 11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
omzetbelasting	3.560	3.165
vpb	0	0
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.371	1.834
<b>totaal</b>	<b>4.931</b>	<b>4.999</b>

### 11.5 Overige schulden

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
te betalen netto lonen	19	9

### 11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
niet vervallen rente	16.994	18.245
(vooruit) ontvangen huur	8.769	8.438
nog te verrekenen servicekosten	6.257	5.932
overige overlopende passiva	33.890	35.125
<b>totaal overlopende passiva</b>	<b>65.909</b>	<b>67.740</b>

overige overlopende passiva	31 december 2021	31 december 2020
nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten	5.421	6.837
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud	8.094	7.483
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten	1.257	1.047
nog niet gefactureerde prestaties externen	1.105	1.155
overige overlopende passiva	3.689	2.569
nog te besteden investeringsubsidies	14.324	16.034
<b>totaal</b>	<b>33.890</b>	<b>35.125</b>

### 11.7 Schulden aan verbonden partijen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
VvE's	1.082	547
<b>totaal</b>	<b>1.082</b>	<b>547</b>

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 131,8 miljoen (2020: € 157,5 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

### Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstad Rotterdam een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonstad Rotterdam opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 1,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 45,4 miljoen per 31 december 2021 (€ 67,2 miljoen per 31 december 2020).

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 17,4 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 Warmte BV, Woonstad Vastgoed BV en Kennis & Energie BV een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting.

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

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

### Huurverplichtingen panden

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

jaar	verplichting
2022	90
2023	90
2024	0
2025	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	336
tussen één en vijf jaar	600
meer dan vijf jaar	9
<b>totaal</b>	<b>945</b>

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

	2021
minimale leasebetalingen	415
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 2021 heeft Woonstad Rotterdam 763 MVE-D woningen.

### Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2021 1 bankgarantie afgegeven, totaal € 0,4 miljoen (LD1935700001).

## 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.

Reële waarde van financiële instrumenten

## Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

- De fusie tussen Woonstad Rotterdam en Woonstad Warmte BV is op 5 april 2022 tot uitvoering gebracht.
- 28 januari 2022 sloten Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam een overeenkomst waarin is vastgelegd dat wij voor een groot deel van ons vastgoed op erfpacht, de tijdelijke erfpachtcontracten kunnen omzetten naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom.

# Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

## Bedrijfsopbrengsten

### 12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2021	2020
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	341.645	333.517
onroerende zaken niet zijnde woningen	15.824	14.740
	<b>357.470</b>	<b>348.257</b>
huurderving wegens frictieleegstand	-5.440	-4.418
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-1.909	-1.713
mutatie voorziening huurdebiteuren	-616	-2.977
<b>totaal</b>	<b>349.504</b>	<b>339.149</b>

Ten opzichte van 2020 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 2021 sociale huurwoningen

De regering besluit jaarlijks met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Woonstad Rotterdam bepaalt binnen deze grenzen welke huren we verhogen en welke huren we gelijk houden. In 2021 golden de volgende wettelijke huurverhogingspercentages:

	huurverhoging
huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot € 43.574	0,0%
huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen boven € 43.574	0,0%
vrijesector huurwoning	maximaal 2,4%

De huurverhoging per 01-07-2021 voor de sociale/sociaal-plus woningen is wegens de motie van huurbevriezing niet doorgevoerd. Bij vrijesector woningen is een lagere huurverhoging doorgevoerd (1,4% voor VSH-basis en 2,4% voor VSH-regulier) en is de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorgevoerd.

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

#### 13.1 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000	2021	2020
overige goederen, leveringen en diensten	24.696	25.024
<b>totaal</b>	<b>24.696</b>	<b>25.024</b>

#### 13.2 Lasten servicecontracten

x € 1.000	2021	2020
opbrengstenderving wegens leegstand	807	665
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	927	822
overige goederen, leveringen en diensten	23.974	24.430
<b>totaal</b>	<b>25.708</b>	<b>25.917</b>

#### 14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

x € 1.000	2021	2020
toegerekende personeelskosten	18.179	17.858
toegerekende overige organisatiekosten	2.341	2.519
toegerekende afschrijvingen	776	548
<b>totaal</b>	<b>21.295</b>	<b>20.925</b>

#### 15 lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2021	2020
onderhoudslasten (niet cyclisch)	48.177	43.379
onderhoudslasten (cyclisch)	56.134	51.773
toegerekende personeelskosten	13.261	13.236
toegerekende overige organisatiekosten	1.942	1.094
toegerekende afschrijvingen	557	394
<b>totaal</b>	<b>120.071</b>	<b>109.876</b>

De stijging ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2021 is ingezet op het versnellen van onderhoud, zodat op basis van de conditiemetingen geen achterstanden worden opgelopen.

**16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

x € 1.000	2021	2020
zakelijke lasten	22.721	21.747
toegerekende overige organisatiekosten	3.420	3.361
verhuurderheffing	29.155	28.866
bijdrage saneringssteun	0	0
<b>totaal</b>	<b>55.296</b>	<b>53.974</b>

**17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

x € 1.000	2021	2020
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
opbrengst verkopen projecten	0	0
bij: resultaatneming op projecten	0	0
<b>totaal omzet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>3.734</b>	<b>-51</b>
--	--------------	------------

**toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

lonen en salarissen	-92	0
overige organisatiekosten	2	-44
financieringskosten	14	13
<b>totaal toegerekende kosten</b>	<b>-76</b>	<b>-31</b>

<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-3.658</b>	<b>82</b>
---	---------------	-----------

De lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling 2021 betreft de financiële afwikkeling/vrijval van de reservering van afgesloten koopprojecten.

**18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille**

x € 1.000	2021	2020
opbrengst verkopen bestaand bezit	36.457	29.546
direct toerekenbare kosten	-2.858	-1.747
boekwaarde	-28.066	-24.355
toegerekende organisatiekosten	-1.270	-1.229
<b>verkoopresultaat bestaand bezit</b>	<b>4.263</b>	<b>2.215</b>

In het boekjaar zijn 141 eenheden verkocht (2020: 144), waarvan 19 eerste verkopen MVE-D (2020: 20), 58 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2020: 60), 49 woningen zijn vrij verkocht (2020: 64) en 0 woningen zijn complexmatig verkocht (2020:0)

Daarnaast zijn in het boekjaar 1 bedrijfsruimte en 14 parkeerplaatsen verkocht (2020: 19 parkeerplaatsen en 2 overige verkopen).

**19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

x € 1.000	2021	2020
<b>vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>11.503</b>	<b>-123.033</b>

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

### 19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x € 1.000	2021	2020
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
toename marktwaarde	931.340	287.732
afname marktwaarde	-22.973	-95.155
<b>totaal DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>908.367</b>	<b>192.577</b>
<b>niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
toename marktwaarde	278.338	61.248
afname marktwaarde	-10.510	-47.666
<b>totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>267.829</b>	<b>13.582</b>
<b>totaal</b>	<b>1.176.196</b>	<b>206.159</b>

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

### 19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

x € 1.000	2021	2020
toename marktwaarde	220.185	111.729
afname marktwaarde	-718	-1.463
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-206.277	-100.906
<b>totaal</b>	<b>13.190</b>	<b>9.360</b>

### 19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

x € 1.000	2021	2020
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	310	321
<b>totaal</b>	<b>310</b>	<b>321</b>

### 20 Nettoresultaat overige activiteiten

x € 1.000	2021	2020
overige activiteiten	4.083	4.118
<b>totaal</b>	<b>4.083</b>	<b>4.118</b>

### 21 Overige organisatiekosten

x € 1.000	2021	2020
communicatiekosten	414	453
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	234	258
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	2.058	1.022
algemene kosten	29.127	1.649
personeelskosten	6.378	6.436
<b>totaal</b>	<b>38.212</b>	<b>9.818</b>

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

Daarnaast is op 1 juli 2021 het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. De stijging wordt veroorzaakt door de obligoheffing over 2021.

Tot slot hogere verhuurderheffing, met name veroorzaakt door hogere WOZ-waarden.

## 22 leefbaarheid

x € 1.000	2021	2020
leefbaarheid	5.629	5.890
<b>totaal</b>	<b>5.629</b>	<b>5.890</b>

## Financiële baten en lasten

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

x € 1.000	2021	2020
rente beleggingen lange termijn	0	0

### 23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2021	2020
rente op uitgezette middelen	30	26
rente tijdens de bouw	1.246	1.825
overige rentebaten	0	20
<b>totaal</b>	<b>1.276</b>	<b>1.871</b>

### 23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2021	2020
rente langlopende schulden	40.465	43.858
overige rentelasten	483	464
<b>totaal</b>	<b>40.948</b>	<b>44.322</b>

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

## 24 Belastingen

x € 1.000	2021	2020
acute vennootschapsbelasting	0	0
latente vennootschapsbelasting	2.294	1.422
<b>totaal</b>	<b>2.294</b>	<b>1.422</b>

## 25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2021	2020
resultaat deelnemingen	0	0

## Specificatie berekening vennootschapsbelasting

x € 1.000	2021	2020
groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.265.418	185.666
herberekening verkoopopbrengsten	-7.234	-4.748
herberekening toegerekende rente projecten	-725	-865
herberekening voorzieningen	0	0
herberekening resultaat projecten	0	0
herberekening niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-1.189.076	-215.198
herberekening onderhoudslasten	-39.969	-76.883
herberekening verhuurderheffing	-11.709	-10.078
herberekening afschrijving op activa	-9.852	-9.758
fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-263	-682
correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	-11.503	123.033
commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.531	1.118
beperking renteaftrek door ATAD	21.846	29.878
aftrekbeperking gemengde kosten	113	113
correctie voorziening LOB	64	11
correctie lening Vestia	12.977	0
fiscale vrijval agio leningen O/G	729	263
fiscaal resultaat (winst)	32.347	21.870
verrekening met compensabele verliezen	-32.347	-21.870
belastbaar bedrag	0	0
acute vennootschapsbelasting	0	0
belastingdruk over fiscaal resultaat	0%	0%
belastingdruk over commercieel resultaat	0%	0%
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2022 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:	-117	-85
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2022 t/m 2030 met betrekking tot de verwachte verkopen:	-12	-1.115
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen in verband met verschuiving van de jaren van verliesverrekening op basis van de fiscale meerjarenprognose:	10.500	16.001
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2022 t/m 2030 met betrekking tot verwachte sloop:	-1.598	1.292
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2022 t/m 2071 met betrekking tot afschrijvingspotentieel:	231	-329
mutatie latentie uit hoofde van in aftrek beperkte rente, verrekenbaar in latere jaren:	-13.520	13.520
mutatie latentie als gevolg van leningruil Vestia, verrekenbaar in 2022	3.301	0
mutatie latentie uit hoofde van fiscale onderhoudsvoorziening:	3.509	-27.861
latente vennootschapsbelasting	0	0
<b>totale latente vennootschapsbelasting</b>	<b>2.294</b>	<b>1.422</b>

Het effectieve belastingtarief bedraagt -0,2% (2020: -0,8%).

#### Afschrijvingen op materiële vaste activa

x € 1.000	2021	2020
activa ten dienste van exploitatie	1.531	1.118
roerende zaken in exploitatie	735	0
<b>totaal</b>	<b>2.266</b>	<b>1.118</b>

#### Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

x € 1.000	2021	2020
lonen en salarissen	31.253	29.975
sociale lasten	4.584	4.548
pensioenlasten	3.899	4.987
overige personeelskosten incl. inhuur	5.855	5.091
<b>totaal</b>	<b>45.591</b>	<b>44.601</b>

## Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2021 had Woonstad gemiddeld 532,9 fte werknemers in dienst (2020: 522,8 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

	2021	2020
wonen (verhuur en verkoop)	243	240
nieuwbouw	19	18
beheer	68	69
strategie en communicatie	22	19
financiën	44	46
overige	137	131
<b>totaal</b>	<b>533</b>	<b>523</b>

#### Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

x € 1.000	2021	2020
controle van de jaarrekening	303	308
andere controlewerkzaamheden	20	9
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
<b>totaal</b>	<b>323</b>	<b>317</b>

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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.



# Enkelvoudige jaarrekening

## Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2021	2020
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	6.617.112	5.567.975
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.905.008	1.627.065
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.289.790	1.134.213
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	71.648	49.548
		9.883.558	8.378.801
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	14.351	15.716
roerende zaken in exploitatie	2	5.271	4.177
		19.622	19.893
<b>financiële vaste activa</b>	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.970	1.955
latente belasting vordering	3.2	65.108	62.813
overige vorderingen	3.3	3.831	4.088
		70.909	68.856
<b>som der vaste activa</b>		<b>9.974.089</b>	<b>8.467.550</b>
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	5.218	8.176
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	9.761	6.697
		14.979	14.873
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	4.403	4.001
overheid en gemeente	6.2	1.201	410
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	96	143
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	1.039	805
overige vorderingen	6.5	700	268
overlopende activa	6.6	505	316
		7.944	5.943
liquide middelen	7	129.093	1.287
<b>som der vlottende activa</b>		<b>152.016</b>	<b>22.103</b>
<b>totaal activa</b>		<b>10.126.106</b>	<b>8.489.653</b>

**Enkelvoudige balans per 31 december 2021**

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2021	2020
<b>eigen vermogen</b>	<b>8</b>		
overige reserve		207.021	277.132
herwaarderingsreserve		<u>6.544.156</u>	<u>5.206.332</u>
		6.751.177	5.483.464
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	26.467	57.214
overige voorzieningen	9.2	<u>1.805</u>	<u>2.230</u>
		28.272	59.444
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	23.850	38.224
leningen kredietinstellingen	10.1	1.965.836	1.660.025
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.216.369	1.072.616
waarborgsommen	10.3	<u>2.990</u>	<u>2.906</u>
		3.209.045	2.773.771
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan overheid	11.1	4.063	4.582
schulden aan kredietinstellingen	11.1	46.703	71.409
schulden aan leveranciers	11.2	15.157	23.916
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.928	4.996
overige schulden	11.5	19	9
overlopende passiva	11.6	65.661	67.515
schulden aan verbonden partijen	11.7	<u>1.082</u>	<u>547</u>
		137.612	172.974
<b>totaal passiva</b>		<b>10.126.106</b>	<b>8.489.653</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2021

x € 1.000	toelichting	2021	2020
huuropbrengsten	12	349.322	338.980
opbrengsten servicecontracten	13.1	24.395	24.691
lasten servicecontracten	13.2	-25.490	-25.708
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-21.267	-20.893
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-119.989	-109.793
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-55.271	-53.686
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>151.700</b>	<b>153.323</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.734	51
toegerekende organisatiekosten		90	44
toegerekende financieringskosten		-14	-13
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>-3.658</b>	<b>82</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		33.599	27.799
toegerekende organisatiekosten		-1.270	-1.229
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-28.066	-24.355
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>4.263</b>	<b>2.215</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	11.503	-123.033
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	1.176.274	206.075
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	13.190	9.360
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-310	-321
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.200.657</b>	<b>92.081</b>
opbrengsten overige activiteiten		3.280	3.195
kosten overige activiteiten		-7.363	-7.313
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>-4.083</b>	<b>-4.118</b>
<b>overige organisatiekosten</b>	21	<b>-38.212</b>	<b>-10.086</b>
<b>leefbaarheid</b>	22	<b>-5.629</b>	<b>-5.890</b>
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	10	10
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.276	1.871
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-40.920	-44.291
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-39.634</b>	<b>-42.410</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>1.265.404</b>	<b>185.465</b>
belastingen	24	2.294	1.422
resultaat deelnemingen	25	15	201
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.267.713</b>	<b>187.088</b>
resultaat aandeel derden	26	0	0
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.267.713</b>	<b>187.088</b>

# 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 2021

## 1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.907.490	1.629.625
activa Woonstad Holding BV	-2.367	-2.388
activa Kennis en Energie BV	-115	-172
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.905.008	1.627.065

## 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	1.569	1.554
Kennis & Energie BV	312	312
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.970	1.955

## 6.1 huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.430	4.003
Woonstad Holding BV	-27	-2
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.403	4.001

## 6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	96	143
Woonstad Holding BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	96	143

## 6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.044	812
Woonstad Holding BV	-2	-3
Kennis en Energie	-3	-4
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.039	805

## 6.5 Overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	717	284
Woonstad Holding BV	-17	-16
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	700	268

## 6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	692	505
Woonstad Holding BV	-1	-1
Kennis en Energie BV	-186	-188
saldo enkelvoudige jaarrekening	505	316

## 7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	129.911	2.105
Woonstad Holding BV	-718	-755
Kennis en Energie BV	-100	-63
saldo enkelvoudige jaarrekening	129.093	1.287

## 8 Eigen Vermogen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
overige reserve	207.021	277.132
herwaarderingsreserve	6.544.156	5.206.332
<b>totaal</b>	<b>6.751.177</b>	<b>5.483.464</b>

### 8.1 Overige reserves

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
boekwaarde per 1 januari	277.050	405.097
resultaat boekjaar	-96.918	-171.764
realisatie door verkopen	12.425	10.396
realisatie door sloop	14.226	33.080
realisatie door overige mutaties	238	323
<b>boekwaarde per 31 december</b>	<b>207.021</b>	<b>277.132</b>

### 8.2 Herwaarderingsreserve

x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2020	3.212.597	920.558	758.125	4.891.280
realisatie door verkopen	-6.373	-4.022	0	-10.395
mutatie door sloop	-30.945	-2.134	0	-33.079
overige mutaties	0	-324	0	-324
herwaardering	219.393	29.244	110.295	358.932
<b>boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>3.394.672</b>	<b>943.322</b>	<b>868.420</b>	<b>5.206.414</b>
<b>boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>3.394.672</b>	<b>943.322</b>	<b>868.420</b>	<b>5.206.414</b>
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
<b>boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>4.260.838</b>	<b>1.195.431</b>	<b>1.087.887</b>	<b>6.544.156</b>



## 9.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.838	2.263
Woonstad Holding BV	-33	-33
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.805	2.230

## 10.1 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.967.036	1.661.325
Woonstad Holding BV	-1.200	-1.300
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.965.836	1.660.025

## 10.3 Waarborgsommen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.990	2.912
Woonstad Holding BV	0	-6
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.990	2.906

## 11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	46.803	71.509
Woonstad Holding BV	-100	-100
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	46.703	71.409

## 11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	15.228	23.975
Woonstad Holding BV	-53	-53
Kennis en Energie BV	-18	-6
saldo enkelvoudige jaarrekening	15.157	23.916

## 11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.931	4.999
Woonstad Holding BV	-3	-3
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.928	4.996

## 11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2021	31 december 2020
saldo geconsolideerde jaarrekening	65.909	67.740
Woonstad Holding BV	-153	-118
Kennis en Energie BV	-100	-107
saldo enkelvoudige jaarrekening	65.656	67.515

## Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

### 25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2021	2020
resultaat deelnemingen	15	201
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
<b>totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>15</b>	<b>201</b>

# Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

## Verantwoording DAEB

### Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 2021	DAEB 2020
<b>vaste activa</b>			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	6.617.112	5.567.975
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.118.783	987.629
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	41.236	45.158
		<hr/>	<hr/>
		7.777.131	6.600.762
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	10.605	11.396
roerende zaken in exploitatie	2	5.123	4.100
		<hr/>	<hr/>
		15.728	15.496
<b>financiële vaste activa</b>	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.597.046	1.306.899
overige financiële vaste activa	3.2	25.981	17.644
overige vorderingen	3.3	3.712	3.916
interne lening	3.4	336.059	430.000
		<hr/>	<hr/>
		1.962.798	1.758.459
<b>som der vaste activa</b>		<b>9.755.657</b>	<b>8.374.717</b>
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	2.757	683
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		<hr/>	<hr/>
		2.757	683
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	3.425	3.589
gemeenten	6.2	1.293	402
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	873	677
overige vorderingen	6.5	3.823	23
overlopende activa	6.6	446	264
		<hr/>	<hr/>
		9.860	4.955
liquide middelen	7	25.098	0
<b>som der vlottende activa</b>		<b>37.715</b>	<b>5.638</b>
<b>totaal activa</b>		<b>9.793.372</b>	<b>8.380.355</b>

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 2021	DAEB 2020
<b>groepsvermogen</b>	<b>8</b>		
herwaarderingsreserve	8.1	5.102.899	4.181.397
overige reserves	8.2	1.648.278	1.302.068
		<u>6.751.177</u>	<u>5.483.465</u>
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	22.660	51.300
overige voorzieningen	9.2	1.007	946
		<u>23.667</u>	<u>52.246</u>
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	23.850	38.224
leningen kredietinstellingen	10.1	1.818.836	1.660.025
interne lening	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.053.722	934.746
waarborgsommen	10.3	187	202
		<u>2.896.595</u>	<u>2.633.197</u>
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan kredietinstellingen	11.1	43.702	119.684
schulden aan overheid	11.1	4.063	4.582
schulden aan leveranciers	11.2	13.149	20.850
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	860	4.452
overige schulden	11.5	0	8
overlopende passiva	11.6	58.997	61.401
schulden aan verbonden partijen	11.7	1.162	470
		<u>121.933</u>	<u>211.447</u>
<b>totaal passiva</b>		<b>9.793.372</b>	<b>8.380.355</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

x € 1.000	ref	DAEB 2021	DAEB 2020
huuropbrengsten	12	270.639	264.195
opbrengsten servicecontracten	13.1	22.162	22.408
lasten servicecontracten	13.2	-22.678	-23.209
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-18.381	-17.834
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-100.188	-93.481
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-45.329	-44.024
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>106.225</b>	<b>107.830</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
toegerekende organisatiekosten			
toegerekende financieringskosten		0	0
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	17	<b>0</b>	<b>0</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.914	8.887
toegerekende organisatiekosten		-1.080	-1.044
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.247	-6.562
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	18	<b>1.587</b>	<b>1.281</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	13.818	-111.585
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	908.367	192.577
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	13.136	7.775
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-237	-291
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>935.084</b>	<b>88.476</b>
opbrengsten overige activiteiten		0	0
kosten overige activiteiten		-3.356	-3.188
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	20	<b>-3.356</b>	<b>-3.188</b>
<b>overige organisatiekosten</b>	21	<b>-36.351</b>	<b>-8.566</b>
<b>leefbaarheid</b>	22	<b>-5.629</b>	<b>-5.890</b>
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	12.452	14.560
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-40.784	-44.267
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-28.332</b>	<b>-29.707</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>969.228</b>	<b>150.461</b>
belastingen	24	8.337	985
resultaat deelnemingen	25	290.148	35.642
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>1.267.713</b>	<b>187.088</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	DAEB	DAEB
	2021	2020
<b>ontvangsten</b>		
huren	273.799	272.819
vergoedingen	22.164	22.411
overige bedrijfsontvangsten	1.854	3.547
renteontvangsten	11.244	12.857
saldo ingaande kasstromen	309.061	311.634
<b>uitgaven</b>		
personeelsuitgaven	38.520	37.828
onderhoudsuitgaven	86.740	79.014
overige bedrijfsuitgaven	62.612	59.728
rente-uitgaven	41.198	46.717
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.144	225
verhuurdersheffing	29.058	23.977
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.475	1.546
saldo uitgaande kasstromen	260.747	249.035
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>48.314</b>	<b>62.599</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	13.530	8.731
tussentelling ingaande kasstroom MVA	13.530	8.731
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	51.771	53.697
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	63.786	50.717
aankoop (niet)woongelegenheden	48.819	59.683
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	10.637	9.211
investeringen overig	10.134	12.408
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	185.147	185.716
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
ontvangsten verbindingen	93.941	0
tussentelling ingaande kasstroom FVA	93.941	0
<b>kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-77.676</b>	<b>-176.985</b>
<b>financieringsactiviteiten ingaand</b>		
nieuwe geborgde leningen	199.204	187.500
<b>uitgaven</b>		
aflossingen geborgde leningen	88.721	96.307
<b>kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>110.483</b>	<b>91.193</b>
<b>mutatie geldmiddelen</b>	<b>81.121</b>	<b>-23.193</b>
wijziging kortgeld	-20.000	20.000
<b>liquide middelen per 1 januari</b>	<b>-48.275</b>	<b>-45.082</b>
<b>liquide middelen per 31 december</b>	<b>12.846</b>	<b>-48.275</b>

## Verantwoording niet-DAEB

### Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 2021	niet-DAEB 2020
<b>vaste activa</b>			
<b>vastgoedbeleggingen</b>	1		
niet-DAEB in exploitatie	1	1.905.009	1.627.065
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	171.007	146.584
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	30.412	4.390
		<u>2.106.428</u>	<u>1.778.039</u>
<b>materiële vaste activa</b>	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	3.744	4.320
roerende zaken in exploitatie	2	150	77
		<u>3.894</u>	<u>4.397</u>
<b>financiële vaste activa</b>	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.970	1.955
overige financiële vaste activa	3.2	39.127	45.170
overige vorderingen	3.3	119	172
interne lening	3.4	0	0
		<u>41.216</u>	<u>47.297</u>
<b>som der vaste activa</b>		<b>2.151.538</b>	<b>1.829.733</b>
<b>vlottende activa</b>			
<b>voorraden</b>	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	2.462	7.493
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	9.761	6.697
		<u>12.223</u>	<u>14.190</u>
onderhanden projecten	5	0	0
<b>vorderingen</b>	6		
huurdebiteuren	6.1	977	412
gemeenten	6.2	0	8
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	173	143
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	166	129
overige vorderingen	6.5	492	245
overlopende activa	6.6	59	52
		<u>1.867</u>	<u>989</u>
liquide middelen	7	103.996	49.562
<b>som der vlottende activa</b>		<b>118.086</b>	<b>64.741</b>
<b>totaal activa</b>		<b>2.269.624</b>	<b>1.894.474</b>



(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 2021	niet-DAEB 2020
<b>groepsvermogen</b>	<b>8</b>		
herwaarderingsreserve	8.1	1.292.982	1.025.021
overige reserves	8.2	304.064	281.878
		<u>1.597.046</u>	<u>1.306.899</u>
<b>voorzieningen</b>	<b>9</b>		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	3.807	5.915
overige voorzieningen	9.2	798	1.284
		<u>4.605</u>	<u>7.199</u>
<b>langlopende schulden</b>	<b>10</b>		
leningen overheid	10.1	0	0
leningen kredietinstellingen	10.1	147.000	0
interne lening	10.1	336.059	430.000
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	162.646	137.870
waarborgsommen	10.3	2.803	2.704
		<u>648.508</u>	<u>570.574</u>
<b>kortlopende schulden</b>	<b>11</b>		
schulden aan overheid	11.1	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.1	3.000	0
schulden aan leveranciers	11.2	2.099	3.066
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.067	544
overige schulden	11.5	3.634	1
overlopende passiva	11.6	6.665	6.114
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	77
		<u>19.465</u>	<u>9.802</u>
<b>totaal passiva</b>		<b>2.269.624</b>	<b>1.894.474</b>

## Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000	ref	niet-DAEB 2021	niet-DAEB 2020
huuropbrengsten	12	78.680	74.785
opbrengsten servicecontracten	13.1	2.234	2.283
lasten servicecontracten	13.2	-2.812	-2.499
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.885	-3.059
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-19.801	-16.312
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-9.942	-9.663
<b>nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>45.474</b>	<b>45.493</b>
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.734	51
toegerekende organisatiekosten		90	44
toegerekende financieringskosten		-14	-13
<b>nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>17</b>	<b>-3.658</b>	<b>82</b>
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		24.684	18.911
toegerekende organisatiekosten		-190	-185
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-21.818	-17.793
<b>nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>18</b>	<b>2.676</b>	<b>933</b>
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-2.316	-11.448
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	267.907	13.499
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	55	1.585
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-72	-30
<b>waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>265.574</b>	<b>3.606</b>
opbrengsten overige activiteiten		3.280	3.195
kosten overige activiteiten		-4.007	-4.125
<b>nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>20</b>	<b>-727</b>	<b>-930</b>
<b>overige organisatiekosten</b>	<b>21</b>	<b>-1.861</b>	<b>-1.477</b>
<b>leefbaarheid</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	10
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	78	168
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-11.380	-12.881
<b>saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-11.302</b>	<b>-12.703</b>
<b>resultaat voor belastingen</b>		<b>296.176</b>	<b>35.004</b>
belastingen	24	-6.043	437
resultaat deelnemingen	25	15	201
<b>resultaat na belastingen</b>		<b>290.148</b>	<b>35.642</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	2021	2020
<b>ontvangsten</b>		
huren	78.910	70.265
vergoedingen	2.234	2.284
overige bedrijfsontvangsten	1.748	3.386
ontvangen intrest	10	10
saldo ingaande kasstromen	82.902	75.945
<b>uitgaven</b>		
personeelsuitgaven	7.940	7.206
onderhoudsuitgaven	17.264	11.197
overige bedrijfsuitgaven	11.956	11.377
rente-uitgaven	11.244	12.857
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	218	43
verhuurdersheffing	0	4.504
saldo uitgaande kasstromen	48.622	47.184
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>34.280</b>	<b>28.761</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	11.380	4.420
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	8.898	14.337
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoongelegenheden	0	0
verkoopontvangsten grond	0	379
tussentelling ingaande kasstroom MVA	20.278	19.136
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	9.645	3.252
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	8.063	2.757
aankoop (niet)woongelegenheden	7.445	5.281
nieuwbouw verkoop (niet) woongelegenheden	0	0
aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	16.401	14.005
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	830	749
investeringen overig	1.693	2.008
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	44.077	28.052
<b>FVA ingaande kasstroom</b>		
ontvangsten overig	145	0
tussentelling ingaande kasstroom FVA	145	0
<b>kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-23.654</b>	<b>-8.916</b>
<b>financieringsactiviteiten ingaand</b>		
nieuwe ongeborgde leningen	150.000	0
<b>uitgaven</b>		
aflossingen ongeborgde leningen	93.941	0
<b>kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>56.059</b>	<b>0</b>
mutatie geldmiddelen	66.685	19.845
<b>liquide middelen per 1 januari</b>	<b>49.562</b>	<b>29.717</b>
<b>liquide middelen per 31 december</b>	<b>116.247</b>	<b>49.562</b>

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

## Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van de woningcorporatie bedroeg in 2021 € 419.719 (2020: € 431.474). De bezoldiging van de bestuurders omvat:

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

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

Mevrouw Molenaar is in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam vóór 1 januari 2013. Voor bezoldigingsafspraken die gemaakt zijn voor de inwerkingtreding van de WNT staffel 2013 geldt een overgangsrecht, inclusief afbouwperiode. Voor mevrouw Molenaar is vanaf het jaar 2019 sprake van een daadwerkelijke afbouw. De arbeidsovereenkomst met mevrouw Molenaar is op eigen verzoek met ingang van 20 oktober 2021 beëindigd.

De heer el Achkar is als lid van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 december 2019. Mevrouw Hoekstra - van der Deen is als voorzitter van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 november 2021.

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 2021 een bedrag van € 108.680 (2020: € 94.108) ten laste van de woningcorporatie.

## Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2021 gewijzigd:

- mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter tot 19 oktober 2021
- mevrouw M. Hoekstra - van der Deen (1972), voorzitter vanaf 1 november 2021
- 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, studentenhuisvesting, bedrijfshuisvesting 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 2021 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 2021 is € 209.000.

## bezoldiging Raad van Bestuur

bedragen x € 1	M. Hoekstra - van der Deen	M.B.T. Molenaar	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2021	01.11 – 31.12	01.01 – 19.10	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>bezoldiging</b>			
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	31.870	161.079	190.663
beloningen betaalbaar op termijn	3.059	14.711	18.337
subtotaal	34.929	175.790	209.000
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		167.200	
-/- onverschuldigd betaald bedrag			
<b>totaal bezoldiging 2021</b>	<b>34.929</b>	<b>175.790</b>	<b>209.000</b>
bedrag overschrijding	-	8.590	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	overgangsrecht WNT-2	n.v.t.

## gegevens 2020

bedragen x € 1	M.B.T. Molenaar	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2020	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking?	ja	ja
<b>bezoldiging</b>		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	205.639	176.735
beloningen betaalbaar op termijn	24.835	24.265
subtotaal	230.474	201.000
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	201.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag	0	0
<b>totaal bezoldiging 2020</b>	<b>230.474</b>	<b>201.000</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-2	n.v.t.

Tot en met verslagjaar 2020 viel de premie VPL in de bezoldiging onder 'beloningen betaalbaar op termijn'. Hier vloeit voor beide bestuurders feitelijk geen (toekomstige) beloning uit voort. De VPL-regeling is beëindigd per 31 december 2020. Derhalve draagt Woonstad Rotterdam geen VPL-premies meer af. Omdat de leden van de Raad van Bestuur een bezoldigingsafspraken hebben die gelijk is aan het geldende WNT-maximum, is in 2021 sprake geweest van een verschuiving binnen de bezoldiging.

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 2021 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 2021 de heer Fonteijn benoemd als voorzitter van de RvC en mevrouw Verschoor als lid van de RvC, beiden 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	18-10-2022	ja
mr. Ir. W.B. Verschoor	01-01-2025	nee <sup>1</sup>
drs. M.A. van de Donk	24-08-2024	ja
M. Ebeid MSc	09-12-2024	nee <sup>1</sup>
ing. C.J. Schippers MSUS	01-01-2023	nee

*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 J). De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2021 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 20.900 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 31.350 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 25.080) en leden (€ 16.720) 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 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
<b>totaal bezoldiging 2021</b>	<b>25.080</b>	<b>16.720</b>	<b>16.720</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

#### gegevens 2020

functiegegevens	-	lid RvC	-
aanvang en einde functievervulling 2020	-	01.01 - 31.12	-
bezoldiging			
totale bezoldiging	-	15.520	-
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	-	19.400	-
onverschuldigd betaald bedrag	-	0	-
<b>totaal bezoldiging 2020</b>	<b>-</b>	<b>15.520</b>	<b>-</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	-	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 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
<b>totaal bezoldiging 2021</b>	<b>16.720</b>	<b>16.720</b>	<b>16.720</b>
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

#### gegevens 2020

functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2020	24.08 - 31.12	09.12 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	5.711	1.010	15.520
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.139	1.263	19.400
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
<b>totaal bezoldiging 2020</b>	<b>5.711</b>	<b>1.010</b>	<b>15.520</b>
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 2021 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 17 mei 2022

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 2021 en besluit deze vast te stellen op 17 mei 2022.

Was getekend, Raad van Commissarissen,

mr. C.A. Fonteyn  
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

ing. C.J. Schippers MSUS

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

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

---

### Verklaring over de jaarrekening 2021

---

#### 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

#### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 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 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

---

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

RTUAKNH32724-1435022358-80

---

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](http://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](http://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 bezien 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 waarderen marktwaarde. Wij hebben deze belangrijkste schatting 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.

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, IT en in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: €101.200.000.
- Specifieke materialiteit: €4.100.000.

#### **Reikwijdte van de controle**

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

#### **Kernpunten**

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

<b>Materialiteit voor de groep</b>	€101.200.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€4.100.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonstad Rotterdam.
	Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.
	Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

### ***De overwegingen voor de gekozen benchmark***

Wij gebruikten 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 €5.060.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €200.000 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 op pagina 7 en 8 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. 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:

<b><i>Opbrengsten</i></b>	100%
<b><i>Balanstotaal</i></b>	100%
<b><i>Resultaat voor belasting</i></b>	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 serviceproviders*

Stichting Woonstad Rotterdam maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

### *Controleaanpak frauderisico's*

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonstad Rotterdam en haar omgeving, 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, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Financiën' van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en het verslag van de raad van commissarissen waarin op deze frauderisicoanalyse wordt gereflecteerd door de raad van commissarissen.

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, incidentenregistratie en onderzoeksprotocollen, 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, het management (waaronder 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 risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

---

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.</li><li>• Schattingen.</li><li>• Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li></ul> <p>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.</p>	<p>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 specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.</p>

---

---

### *Geïdentificeerde frauderisico's*

#### *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 nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud met betrekking tot het vastgoed. Hierdoor is inherent, als gevolg van de bedrijfstak waarin Stichting Woonstad Rotterdam opereert, sprake van een risico op kick back constructies en/of persoonlijk gewin door met externe partijen gemaakte prijsafspraken waarmee op onrechtmatige wijze middelen kunnen worden onttrokken aan de corporatie.

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.

---

### *Controlewerkzaamheden en observaties*

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud.

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.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven 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:

- Overwogen of de continuïteitsveronderstelling van de raad van bestuur alle informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door de raad van bestuur te 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;
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's;
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), 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***

###### ***Paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen en de daarbij horende grondslagen***

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' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 EUR 8.525 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.

---

#### ***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 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 deskundige 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.

---

---

### *Kernpunten*

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).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, 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 welke zijn gewaardeerd door de externe taxateurs.

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.

---

### *Onze controlewerkzaamheden en observaties*

Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

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 diverse outputanalyses uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe deskundige en de interne taxatie van Stichting Woonstad Rotterdam met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van 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.

---

---

## ***Kernpunten***

### ***Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

#### ***Paragraaf 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. 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 van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening. Door de schattingonzekerheid 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***

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's per 31 december 2021 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 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 schattingonzekerheid 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 meerjaren-onderhoudsbegroting 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.

---



---

### ***Kernpunten***

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

---

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 2021 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 vier 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 51 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de raad van bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen.



Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid 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, 20 mei 2022  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. H.C. Wüst RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 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.

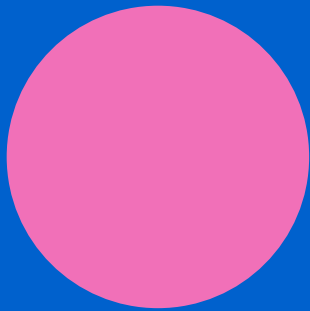


Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen 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.



**Meer weten?**

 (010) 440 88 00

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

**woonstad.**  
rotterdam