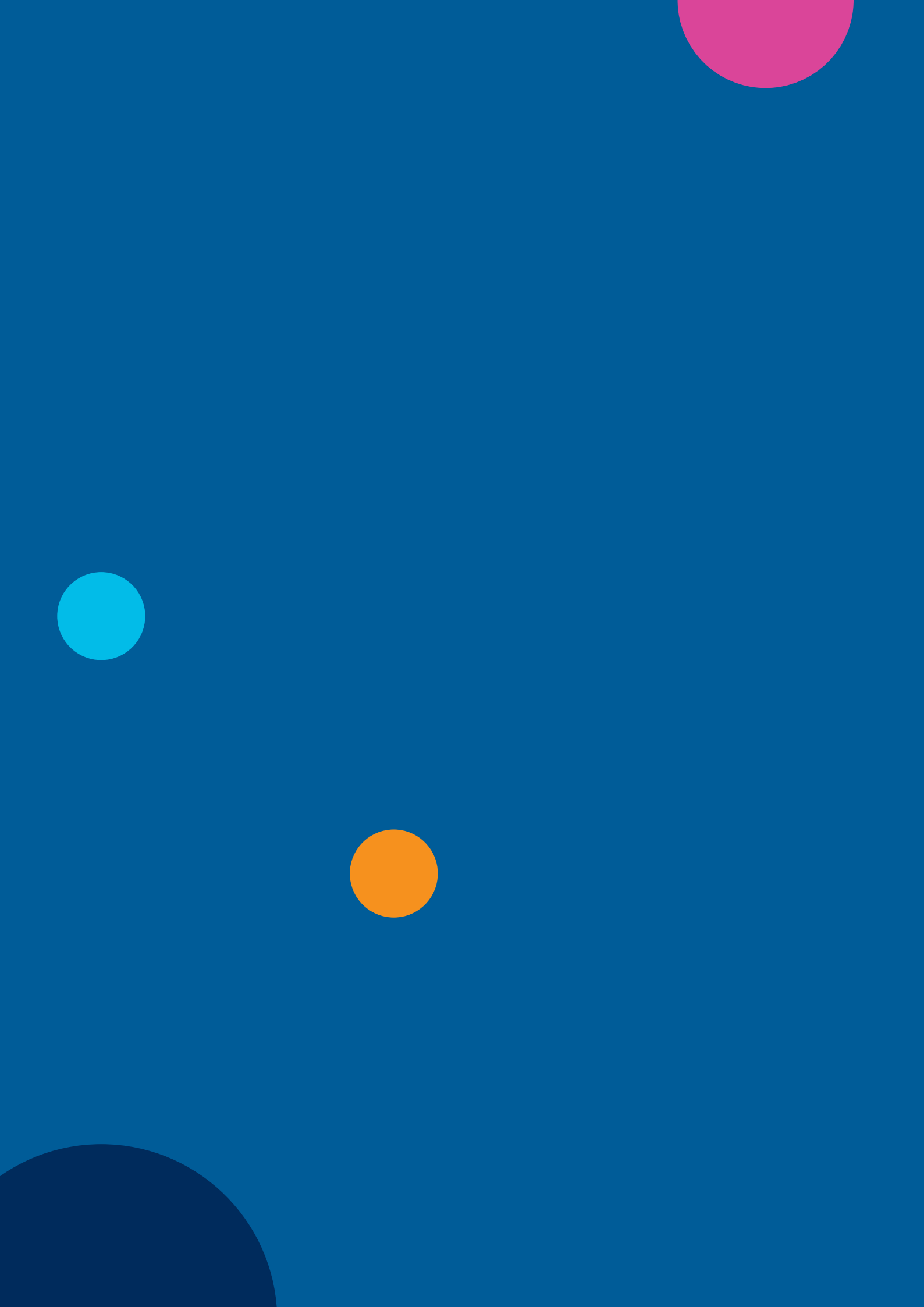


Jaarverslag 2020.



woonstad.
rotterdam



Inhoudsopgave.

Bestuursverslag

Voorwoord van het bestuur	4
1. Voldoende betaalbare woningen voor iedereen - Beschikbaarheid	6
2. Huren die onze bewoners kunnen betalen - Betaalbaarheid	12
3. Onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw - Kwaliteit van onze woningen	16
4. Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie - Duurzaamheid	20
5. Samen werken aan leefbare wijken - Leefbaarheid	24
6. Digitalisering en organisatie - Dienstverlening	28
Governance	34
Financiën	40
Verslag van de Raad van Commissarissen	56
Verslag van de Ondernemingsraad	66
Verslag van de Klantenraad	67
Verslag van de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)	68
Bijlage OOB-tabel	70
Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	74

Jaarrekening 2020

Geconsolideerde balans per 31 december 2020	2
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	4
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	5
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2020	6
Grondslagen	6
Toelichting op de geconsolideerde balans	22
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	43
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	45
Enkelvoudige jaarrekening	52
Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	55
Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2020	56
Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	60
Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB	61
Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	69
Ondertekening	73

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	75
---	----

Voorwoord van het bestuur.

Het uitzonderlijke jaar 2020 heeft veel gevraagd van iedereen. Begin maart barstte de coronacrisis los, waarna Nederland in gedeeltelijke lockdown kwam. Ook de rest van het jaar stond voor een groot deel in het teken van Covid-19. Ondanks de bijzondere omstandigheden slaagden we er in om in 2020 weer goede resultaten neer te zetten. Dit werd mogelijk door grote inzet van onze bewoners, medewerkers en samenwerkingspartners, waarvoor wij hen bijzonder erkentelijk zijn.

Aangepaste dienstverlening

Vrijwel direct na het uitbreken van de coronacrisis hebben we de mogelijke impact in kaart gebracht van Covid-19 op onze dienstverlening, klantcontacten, processen en financiële bedrijfsvoering. De eerste zorg ging uit naar de gezondheid van klanten en medewerkers. Zij hebben regelmatig contact, tijdens reparatiewerkzaamheden, bezichtigingen, baliebezoeken of woninginspecties. We hebben onze dienstverlening aangepast volgens de adviezen van het RIVM. In de zoektocht naar alternatieven voor face-to-face contact kwamen innovaties, voornamelijk digitale, in een stroomversnelling. Zo hebben we een proef met het digitaal ondertekenen van het huurcontract versneld ingevoerd.

We bouwden door

Ook het werk aan onze woningen ging zoveel mogelijk door. Als grote opdrachtgever in de bouw hebben we een verantwoordelijkheid naar de medewerkers van onze bouwpartners. We pasten onderhouds-, renovatie en bouwwerkzaamheden aan, zodat de gezondheid van onze bewoners en van het personeel van leveranciers gegarandeerd was. Zo hebben we een groot deel van het reguliere onderhoud kunnen uitvoeren. Wel moesten we een aanzienlijk deel van de geplande opleveringen opschuiven naar 2021.

Impact op bewoners

De coronacrisis had ook impact op onze bewoners. Een klein deel van onze huurders kwam door de ingrijpende overheidsmaatregelen in financiële problemen, voornamelijk ondernemers die een bedrijfsruimte huren en zzp'ers in een vrije sectorhuurwoning. Met maatwerk, coulance en betalingsregelingen hebben we geprobeerd de financiële gevolgen voor deze huurders zoveel mogelijk te minimaliseren.

Door de lockdown kwam er ook meer aandacht voor eenzaamheid en sociale isolatie. In april belden tientallen medewerkers dagelijks met oudere bewoners, voor een praatje en om te vragen of ze hulp nodig hadden. Op de website en via flyers in ouderencomplexen hebben we de contactgegevens van welzijnsorganisaties verspreid. Ook deelden we bloemetjes uit en organiseerden we balkonconcerten. In veel wijken ontstonden hartverwarmende initiatieven, zoals op Katendrecht, waar huurders maaltijden kookten voor oudere wijkbewoners die niet meer naar buiten wilden.

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging was in coronatijd extra beladen. Ondanks maatschappelijke druk hielden woningcorporaties vast aan het standpunt dat huurbevrozing geen optie was. Zonder huurverhoging zouden we in de komende jaren minder kunnen doen aan de kwaliteit en verduurzaming van onze woningen, leefbare wijken en het betaalbaar houden van de huren voor zoveel mogelijk huurders. Woonstad Rotterdam koos daarom ook dit jaar voor een gematigde huurverhoging. Het overgrote deel van onze huurders kreeg een huurverhoging gelijk aan of lager dan inflatie. De hoogte van de huurstijging in 2020 werd vooral bepaald door de hoge inflatie; als die niet meegerekend wordt, was de reële huurstijging de laagste sinds meer dan tien jaar. In september namen we, samen met de burgemeester en de andere Rotterdamse corporaties, een petitie in ontvangst tegen de huurverhoging. Het protest tegen de huurverhoging is een serieus signaal van groeiend maatschappelijk onbehagen over de woonlasten en de woningmarkt.

Woningnood

Behalve betaalbaarheid was ook de beschikbaarheid van woningen in 2020 een groeiend probleem. Al enkele jaren kampt Nederland met een regelrechte woningnood. Ook in Rotterdam nemen de wachttijden voor sociale huurwoningen toe en zijn er te weinig betaalbare middenhuurwoningen. De huizenprijzen blijven stijgen en de slaagkans van veel groepen op de woningmarkt daalt.



We hebben ook in 2020 weer stevig bijgedragen aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad

Eind juni verscheen het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector', dat duidelijk aantoonde dat de maatschappelijke opgave enorm is, terwijl de middelen structureel tekortschieten. Woningcorporaties kunnen onmogelijk voldoen aan de vraag naar voldoende betaalbare woningen en ook de verduurzaming van de woningvoorraad en leefbaarheid in de wijken staan onder druk. In onze regio loopt het financiële tekort binnen een paar jaar op tot 10 miljard, waardoor 40% van de opgave niet kan worden uitgevoerd.

Wij horen en zien dat dagelijks om ons heen. Steeds vaker geven Rotterdammers uiting aan hun frustratie omdat ze de huren alleen maar zien stijgen, de wachtlijsten groeien en de leefbaarheid in wijken achteruit zien hollen. Zij voelen zich machteloos, terwijl woningcorporaties juist ooit voor hen zijn opgericht. Wij kunnen veel meer doen dan we nu al doen, maar dan moeten we wel voldoende speelruimte en middelen krijgen. De oplossing ligt in het herzien van het landelijke woonbeleid, om te beginnen met het afschaffen van de verhuurderheffing.

Bouwstarts

Ondanks de moeilijke omstandigheden hebben we ook in 2020 weer stevig bijgedragen aan Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Zo vierden we in januari samen met bewoners en gemeente de start van een wooncoöperatie in Charlois, die na een renovatie het verhuur en beheer van de woningen en maatschappelijke ruimtes op zich neemt. In het centrum hebben we een aantal historische panden opgeknapt waarin we appartementen maakten voor studenten en net afgestudeerden. In Pendrecht leverden we tientallen gasvrije sociale huurwoningen op. In totaal startten we in 2020 met de renovatie, transformatie of nieuwbouw van 945 woningen. Hiervoor ontvingen we uit handen van de wethouder bouwen en wonen de Bouwdouwersprijs 2020.

Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op onze agenda. Al ruim zes jaar zetten we fors in op het gasloos maken van woningen, circulair slopen en bouwen en het aanpassen van de woon- en leefomgeving aan steeds extremer weer. Het verduurzamen van de woningvoorraad is een integraal onderdeel geworden van onze projecten. Inmiddels

is bijna 18% van onze woningen van het gas af. Wij beschouwen duurzaamheid als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Samenwerking

Goede samenwerking is noodzakelijk om de grote uitdagingen in de stad succesvol te kunnen aanpakken. Belangrijke partners zijn de gemeente Rotterdam en partijen in onderwijs, zorg en welzijn. Zo hebben we samen met de gemeente en zorgpartijen meer dan 50 daklozen gehuisvest in de projecten Housing First en Project010. Eerst bieden we woonruimte aan om daarna pas te werken aan het oplossen van financiële en andere problemen. Ook werken we op veel plekken in de stad samen met bewonersorganisaties. Bijvoorbeeld in het programma Mooi, Mooier, Middelland (MMM), waar we samen met bewoners, ondernemers, en de gemeente Rotterdam werken aan de verbetering van de wijk Middelland. Hard werkten we aan het versterken van de samenwerking met de Klantenraad van Woonstad Rotterdam, wat resulteerde in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Ook met de Stichting Huurdersbelang Stadswonen zijn in 2020 gesprekken gevoerd over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

Organisatie

De coronacrisis raakte alles en iedereen. Woonstad Rotterdam wist zich in rap tempo aan te passen aan de veranderende situatie en kon zo haar werkzaamheden voor het grootste gedeelte overeind houden. Van de ene op de andere dag moesten alle ruim 500 medewerkers thuiswerken, wat mogelijk werd door een uitstekende ICT-ondersteuning. Wij hebben bijzonder veel waardering voor het doorzettingsvermogen en de flexibiliteit van onze medewerkers en willen op deze plek daar graag onze dank voor uitspreken.

Maria Molenaar
Mohamed el Achkar

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 vijf jaar met bijna een kwart, terwijl het aantal woningzoekenden toenam met 65%. De slaagkans halveerde van 14,6% in 2016 naar 6,7% in 2020 (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 een 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 2020 sloten we een intentieovereenkomst voor de nieuwbouw van 80 levensloopbestendige sociale huurwoningen in Nieuw Kralingen, een nieuwe stadswijk aan de westkant van het Kralingse Bos.

In de bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans (BOK) 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 2020 zijn wij de planvorming gestart voor enkele honderden nieuwbouwwoningen, verspreid over meerdere locaties.

Ons vastgoed

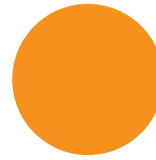
Verhuringen en mutatiegraad sociale woningen

In 2020 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam in totaal 4.126 sociale huurwoningen. Dit is aanzienlijk meer dan in 2019 (3.611), 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 juist verder af ten aanzien van de voorgaande jaren. De reden hiervoor is dat het aantal opzeggingen terugloopt. Dit past in de trend van de afgelopen jaren waarbij de woningmarkt oververhit raakt en huurders van een sociale woning zicht genoodzaakt zien een vervolgstap in de wooncarrière langer uit te stellen.

Tabel 1 – Mutatiegraad

	2020	2019
Woonstad Rotterdam	5,12%	5,62%
Stadswonen Rotterdam	33,58%	27,19%



Tabel 2 – Vastgoedportefeuille 2020 (aantallen)

		totaal	DAEB	niet-DAEB
zelfstandige huurwoningen	soc/soc+	44.180	40.318	3.862
	geliberaliseerd	2.817	0	2.817
zelfstandige huurwoningen totaal		46.997	40.318	6.679
onzelfstandige huurwoningen		4.277	4.277	0
bedrijfsruimten, winkels		1.650	20	1.630
parkeerplaatsen		2.610	0	2.610
verhuureenheden totaal		55.534	44.615	10.919
woningen in beheer		5.371	4.678	693
parkeerplaatsen in beheer		214	0	214

Tabel 3 – Sociale verhuringen Woonstad Rotterdam incl. Stadswonen Rotterdam naar huurklassen in 2020 en exclusief intermediaire verhuur (aantallen)

	< € 433	€ 433 - € 619	€ 619 - € 633	€ 633 - € 737	totaal
1-persoonshuishouden					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.797	784	6	4	2.591
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1	47	19	246	313
2-persoonshuishouden					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	2	210	2	2	216
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	11	0	85	96
3-persoonshuishouden					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	22	185	0	207
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	1	7	76	84
bijzondere doelgroep					
statushouder	12	61	5	0	78
zorg	28	156	33	1	218
totaal	1.840	1.292	257	414	3.803

Bijzondere doelgroepen

In 2020 verhuurden we 296 woningen aan bijzondere doelgroepen, iets meer dan in 2019 (290). 78 statushouders kregen van ons woonruimte toegewezen. We maken daarover afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. In totaal verhuurden we 218 woningen aan zorgcliënten.

Wachttijden en ontwikkeling woningzoekenden

De gemiddelde wachttijd bij Woonstad Rotterdam voor een sociale huurwoning bedroeg in 2020 35,0 maanden (2019: 33,7 maanden). Maar door het aandeel urgenten ontstaat een te laag 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 65%. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale woning steeg van 71 in 2016 naar 325 in 2020.

De druk op de woningmarkt voor studenten en jongeren bleef onverminderd hoog in 2020. Het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam is in de afgelopen vijf jaar verdubbeld en de gemiddelde wachttijd steeg van 9 maanden in 2016 naar 23 maanden in 2020. Ingrijpende beleidswijzigingen rondom in- en doorstroom 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 geeft 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 dit jaar 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. Hoewel we primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, gaat onze betrokkenheid en inzet verder. Zo werken we intensief samen met de gemeente Rotterdam en zorgorganisaties om woonzorgconcepten te ontwikkelen.

**Het aantal
woningzoekenden
in Rotterdam nam
in de afgelopen vijf
jaar toe met 65%**

Jongeren

Rotterdam heeft relatief veel kwetsbare jongeren en deze groep groeit in omvang. Ook het aantal dakloze jongeren nam verder toe in 2020. Met Project 010 wil de gemeente de vicieuze cirkel doorbreken waarin daklozen met schulden verkeren. De gemeente biedt een woning aan, in combinatie met gerichte coaching. Wij zorgen voor passende woningen.

Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

Rotterdam is steeds populairder als studentenstad. In 2020 bereikte het aantal studenten een recordniveau. De vraag naar woningen voor studenten en pas afgestudeerden overtreft het aanbod ruim. Daarom hebben we in 2020 projecten voorbereid om onze vastgoedportefeuille voor studenten verder uit te breiden met kamers en studio's, voornamelijk door transformatie en renovatie van bestaande complexen in het centrum van Rotterdam.

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 2020 vroegen we 3.300 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 2021 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 2020 significant toegenomen. Na de dalende trend van de afgelopen jaren steeg in 2020 het aantal verhuringen weer ten opzichte van 2019.

Ouderen langer thuis

De trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende verzorging structureel extra inzet van ons. Vooral in oudere wijken zijn er onvoldoende toegankelijke woningen voor senioren. Waar mogelijk vergroten we ons aanbod. We kijken welke woningen geschikt zijn en geven daarbij voorrang aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder. Verder combineren we bij een aantal woongebouwen de energetische aanpak met het verbeteren van de toegankelijkheid, bijvoorbeeld bij de Prinsessenflats in Prinsenland en Korpersteijn 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 2020 is een stadsbrede seniorenmakelaar aangesteld om de vraag naar seniorenwoningen af te stemmen op het aanbod bij de Rotterdamse woningcorporaties.

Niet alle ouderen zijn in staat om geheel zelfstandig te wonen, terwijl een deel te vitaal is voor een verpleeghuis. Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we aan woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Zo richten we twee complexen in als 'Thuisplusflat' met zorg nabij. Daarnaast hebben we speciale aandacht voor kwetsbare ouderen in armere wijken zonder veel voorzieningen. Eenzaamheid is een groot probleem in deze wijken. Het concept Who Cares beoogt vereenzaming van ouderen te voorkomen. Ook hierbij werken we intensief samen met zorgpartijen en de gemeente.

(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. Speciaal voor de groep lagere middeninkomens bieden wij huurwoningen met een afgetopte huurprijs tot € 1.000.

Commerciële activiteiten

Vrije sector verhuur

In 2020 verhuurden we 408 woningen in de vrije sector, ruim 20% minder dan in 2019. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt doordat er in 2020 minder nieuwbouwwoningen in de vrije sector werden opgeleverd. Van de 408 VSH-verhuringen zijn 222 woningen verhuurd voor een reguliere huurprijs en 186 met een afgetopte huurprijs onder de € 1.000, bestemd voor lagere middeninkomens.

Tabel 4 - Verhuringen vrije sector (aantallen)

	2020	2019
woningen	408	523
parkeerplaatsen	113	156
totaal	521	679



Bedrijfsruimten verhuur

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

Tabel 5 - Verhuringen bedrijfsruimten (aantallen)

	2020	2019
horeca	14	7
kantoorruimte	113	98
opslagruimte	22	37
winkelruimte	36	46
zendmast	7	1
maatschappelijk vastgoed	1	0
totaal	193	189

Tabel 6 - Mutatiegraad en leegstand

	mutatiegraad	leegstand
bedrijfshuisvesting	12,20%	3,23%
vrije sector huur	6,32%	1,15%

Van de 328 teruggekochte woningen in 2020 gingen er 274 terug in de verhuur

Koop en verkoop

De vraag naar nieuwbouw en bestaande woningen blijft toenemen. Toch verkochten we, net als in voorgaande jaren, minder woningen uit de bestaande voorraad. Doordat er minder werd verhuisd was er minder aanbod. Daarbij is het bewust beleid om minder (weder) te verkopen: wij willen namelijk zoveel mogelijk homogene complexen om deze in hun geheel te kunnen verduurzamen. Dat is nodig gezien onze enorme opgave rondom verduurzaming. Vanwege datzelfde beleid kochten we ook weer woningen terug. Van de 328 teruggekochte woningen in 2020 gingen er 274 terug in de verhuur (270 sociale huur en 4 vrije sector huur).

Tabel 7 - Verkoop (aantallen)

	2020	2019
bestaande bouw		
MVE wederverkopen	60	88
vrije verkopen	63	108
complexgewijze verkopen	0	0
MVE 1 ^e verkopen	0	0
nieuwbouw	0	0
totaal	123	196

Betaalbaarheid

Huren die onze bewoners kunnen betalen.

Betaalbaar wonen staat hoog op de maatschappelijke agenda. Tijdens de Covid-19 crisis werd dat goed zichtbaar, toen de jaarlijkse huurverhoging leidde tot verontwaardiging en protest. Door de crisis kampten in 2020 meer huurders met betalingsproblemen, vooral in de vrije sector en bij bedrijfshuisvesting.

Huurbeleid

Wij willen onze huurders betaalbare woningen bieden met een goede prijs-kwaliteitverhouding. Ons huurbeleid spitst zich toe op specifieke doelgroepen, inclusief huurders met een middeninkomen. Zo voeren we geen huurverhoging door voor minima met een huur boven de eerste aftoppingsgrens en krijgen huurtoeslaggerechtigden in een sociale huurwoning met een huur boven de liberalisatiegrens een huurverlaging, wanneer ze te maken krijgen met een inkomensval. De huur van vrijesector basishuurwoningen (met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.000) verhogen we slechts met inflatie. Ook berekenen we de kosten van verduurzamingsmaatregelen aan woningen niet door voor zittende huurders. Elk jaar bepalen we welke huurdersgroepen steun nodig hebben.

Huurverhoging tijdens de Covid-19 crisis

Elk jaar passen corporaties op 1 juli de huren aan. Tijdens de Covid-19 crisis is de huurverhoging gewoon doorgevoerd, wat leidde tot landelijke ophef. Ook in Rotterdam werd geprotesteerd. De verontwaardiging is begrijpelijk, maar corporaties stelden zich toch op het standpunt dat het niet mogelijk was om de huurverhoging een jaar over te slaan. Het effect daarvan op de investeringscapaciteit werkt langjarig door en zou de maatschappelijke opgave verder onder druk zetten. Op de lange termijn heeft dit negatieve gevolgen voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming van woningen en de leefbaarheid in wijken.

Woningcorporaties waren dus genoodzaakt om ook in 2020 de huren te verhogen. Want ook de inflatie stijgt jaarlijks. In 2020 was de inflatie met 2,6% fors hoger dan vorig jaar (1,6%) en daarmee verantwoordelijk voor het grootste deel van de huurstijging. Laten we de inflatie buiten beschouwing dan was de reële huurstijging in 2020 juist de laagste in meer dan tien jaar.

Huurverhoging 2020

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 2020 golden de volgende wettelijke huurverhogingspercentages:

- maximaal 5,1% voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot € 737) met een inkomen tot € 43.574
- maximaal 6,6%: voor huishoudens in een sociale huurwoning (huur tot € 737) met een inkomen boven € 43.574
- maximaal 5,1%: voor vrijesector huurwoningen (huur vanaf € 737)

De gemiddelde huurverhoging mocht niet hoger zijn dan de inflatie van 2,6%.

In 2020 kreeg 12% van onze sociale huurders geen huurverhoging. Zo kregen woningen met een slecht energielabel (E, F of G) en een huur hoger dan € 432 geen verhoging, evenals woningen met onderhoudsgebreken die zijn vastgesteld door de Huurcommissie. Bij 54% steeg de huur met maximaal 2,6%. Als gevolg van onze betaalbaarheidsmaatregelen was de gemiddelde huurverhoging voor onze sociale huurwoningen met 2,2% veel lager dan de wettelijk toegestane maxima.

Minimaregeling

Omdat wij het belangrijk vinden dat onze woningen betaalbaar blijven voor minima, verhoogden we in 2020 de huur niet voor huishoudens met de laagste inkomens, die een huur betalen tussen € 619 en € 737, de zogenoemde minimaregeling. Om deze

huishoudens te kunnen ontzien hebben we 6.455 huurders gemaïld die mogelijk aanspraak maakten op een uitzondering op de huurverhoging. Circa 18% van hen reageerde, minder dan in 2019 (21%). Uiteindelijk kregen 750 huurders geen huurverhoging. Dat is 12% van het totaal aantal woningen met een huur boven één van de aftoppingsgrenzen.

Interactieve film

In 2020 hebben we in een interactieve film op de website een laagdrempelige uitleg gegeven over de huurverhoging. Huurders kunnen hun gegevens invullen, waarna het programma stapsgewijs leidt naar het voor hen relevante huurverhogingspercentage. Ook krijgt de gebruiker uitleg over hoe dat percentage is vastgesteld.

Huurverhoging in de vrije sector

Ook de huur van een deel van onze woningen in de vrije sector ging dit jaar omhoog. Deze woningen kennen relatief veel huurders die in meer of mindere mate financieel geraakt konden worden door de Covid-19 crisis, zoals zzp'ers. Omdat vrijesectorhuurders formeel geen bezwaar kunnen maken tegen de huurverhoging, hebben we hen dringend opgeroepen om zo snel mogelijk contact met ons op te nemen als ze door een inkomensdaling financieel in de knel dreigden te komen. Zodat we per geval samen naar een oplossing konden zoeken.



Tabel 8 – Bezwaren tegen de huurverhoging

reden bezwaar	totaal aantal	toegekend aantal	toegekend in %
corona algemeen	9	0	0%
corona inkomensdaling	15	4	27%
inkomensdaling algemeen	131	76	58%
minimaregeling	396	170	43%
overige reden	224	58	26%
totaal sociale huur	775	308	40%
betalingsproblemen	14	0	0%
corona algemeen	10	0	0%
corona inkomensdaling	4	0	0%
lager % vanwege label sociaal+	4	4	100%
overige reden	13	0	0%
totaal vrije sector huur	45	4	9%
overige reden	3	0	0%
totaal overige VHE's	3	0	0%
totaal aantal bezwaren	823	312	38%

Bezwaren tegen de huurverhoging

Er zijn 823 bezwaren ingediend tegen de huurverhoging van 2020, 61% meer dan in het jaar daarvoor. De meeste bezwaren betroffen een verzoek om alsnog in aanmerking te komen voor de huurbevrozing volgens de minimaregeling of om herziening van de Inkomensafhankelijke Huurverhoging van 6,6% vanwege een gedaald inkomen. Ongeveer de helft van de bezwaren is toegekend.

Slechts 38 keer werd de Covid-19 crisis specifiek als reden genoemd om bezwaar te maken, waarvan de helft vanwege een daling van het inkomen. Al heel snel na het uitbreken van de crisis is aan huurders met acute betalingsproblemen uitstel verleend bij de huurbetaling.

Betalingsachterstanden

We kunnen betalingsproblemen steeds beter voorspellen. Slimme data helpen ons bij het voorspellen hoe waarschijnlijk het is dat huurders niet of niet op tijd betalen. We zoeken in een vroeg stadium kwetsbare bewoners actief op om huurachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, schakelen we daarbij onder meer budgetcoaches in. Ook kunnen huurders zelf onder strikte voorwaarden een betalingsregeling treffen via de website.

In 2020 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden licht af ten opzichte van het vorige jaar, terwijl de totale achterstand toenam: 5.466 dossiers met een gezamenlijke achterstand van € 6,17 miljoen tegen 5.714 dossiers en € 5,5 miljoen in 2019. Dit zijn zowel huurders van sociale woningen als van vrijesector huurwoningen en bedrijfsruimten.

Impact Covid-19 op betalingsachterstanden

Sociale huurders: afgezien van een korte piek vlak na het uitbreken van de Covid-19 crisis, zijn betalingsachterstanden van sociale huurders over het gehele jaar niet toegenomen.

Vrije sector huurders: bij woninghuurders in de vrije sector is een toename van betalingsachterstanden zichtbaar van ongeveer 20%. Voor sommige VSH-huurders was de Covid-19 crisis in 2020 een financiële ramp. De overheidsregelingen waren onvoldoende om de vaste lasten te dekken.

We hanteerden maatwerk achteraf in plaats van een algemene maatregel vooraf, zoals huurbevriezing voor iedereen. De Covid-19 crisis trof namelijk lang niet alle huurders financieel, en niet iedereen werd in gelijke mate getroffen. Een op maat gesneden oplossing, gebaseerd op de individuele financiële situatie, is wel zo rechtvaardig. In totaal hebben uiteindelijk 12 huurders van dit maatwerk gebruik gemaakt.

Er zijn 823 bezwaren ingediend tegen de huurverhoging van 2020, 61% meer dan in het jaar daarvoor

Bedrijfshuisvesting: Vooral onder huurders van bedrijfsruimtes namen de huurachterstanden toe door Covid-19. Sinds maart 2020 was sprake van een verdubbeling van de betalingsachterstanden, met pieken tot een verdrievoudiging in mei en juni. We hebben veel gedaan om achterstanden te beperken en ondernemers perspectief te bieden. Naast uitstel van betaling kregen ondernemers als extra maatregel de gelegenheid om de borgsom in te zetten en zo de achterstand te verkleinen of weg te nemen. Ook hebben we de huurverhoging opgeschort en horeca-ondernemers één maand huur kwijtgescholden.

Minder huisuitzettingen

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. 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.

Op 1 juli 2020 werd het nieuwe convenant Preventie Huisuitzettingen van kracht, waarin is opgenomen dat huurders die door corporaties aangemeld worden bij het Meldpunt Preventie Huisuitzetting én die een uitkering volgens de Participatiewet hebben (bijstand), door de gemeente krijgen aangeboden dat in ieder geval de huur (en bij voorkeur alle vaste lasten) worden ingehouden op de uitkering. Zo voorkomen we verdere schulden.

Tijdens de Covid-19 crisis zijn geen huurders van woningen ontruimd op basis van huurachterstand. Dit 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 lijken te profiteren van de niet-ontruimen afspraak aangezegd kunnen worden.

Tabel 9 - Ontruiming huurachterstand (aantallen)

	2020	2019
woningen Woonstad Rotterdam	10	32
woningen Stadswonen Rotterdam	1	5
totaal	11	37

Met ons nieuwe incassobeleid hebben we in 2020 het aantal ontruiming wegens huurschuld teruggebracht naar 11, tegen 37 in 2019 en 113 in 2018.

Kwaliteit van onze woningen

Onderhoud, renovatie, transformatie en nieuwbouw.

Een goede kwaliteit van onze woningen is essentieel. Al jaren verbeteren we de technische en energetische kwaliteit van onze voorraad, waarbij we bouwkundige achterstanden zoals funderingsproblemen, asbest, schimmel en zwam wegwerken. Ook vervangen we versleten binnenpakketten en onveilige installaties. We vernieuwen de voorraad met renovatie, transformatie en sloop/nieuwbouw en verduurzamen door onze woningen aardgasloos(-gereed) te maken en goed te isoleren.

Covid-19

Kort na het uitbreken van de Covid-19 crisis moesten we alle bouw- en onderhoudswerkzaamheden aanpassen. Door de Covid-19 maatregelen hebben we een aanzienlijk deel van de opleveringen noodgedwongen naar 2021 verplaatst. Hierdoor konden we minder woningen vernieuwen dan beoogd: 0,5% in plaats van gemiddeld 1,5% per jaar. Het reguliere onderhoud konden we grotendeels wel uitvoeren. Als grote opdrachtgever hebben wij een verantwoordelijkheid naar mensen werkzaam in de bouw, waaronder veel ZZP-ers. Vanuit dit goed opdrachtgeverschap heeft Aedes op landelijk niveau een protocol opgesteld hoe we de bouwwerkzaamheden kunnen continueren. Zo konden we doorgaan met bouwen en onderhouden, zij het met vertraging door de aangepaste gezondheidsmaatregelen.

Metten is weten

Hoe meer inzicht we hebben in de kwaliteit van onze woningen, hoe efficiënter en effectiever we onderhoud kunnen uitvoeren. Daarom werken we sinds 2019 met het Vastgoed Informatie Programma (VIP), een database waarin we de komende drie jaar alle gegevens over ons vastgoed samenbrengen. We werken toe naar een digitale kopie van al onze woningen op adresniveau, met real time inzicht in kwaliteitsgerelateerde data. Door het koppelen van gegevens kunnen we de technische of onderhoudsrisico's van onze vastgoedportefeuille niet alleen

beter monitoren, maar ook nauwkeuriger voorspellen, en daarmee onze meerjarige investerings- en onderhoudsstrategie aanscherpen. In het verslagjaar begonnen we met het maken van 3D-modellen van onze totale vastgoedportefeuille in het VIP. Eind 2020 was 30% van onze vastgoedvoorraad gemodelleerd, in 2021 zal nagenoeg alles gemodelleerd zijn.

Vernieuwen van de voorraad: renovatie, transformatie en nieuwbouw

Ondanks de Covid-19 maatregelen gingen veel van onze renovatie-, transformatie-, en nieuwbouwwerkzaamheden door in 2020. Wel liepen we soms vertraging op, door zowel de Covid-19 crisis, de stikstofcrisis en door de grote stijging van bouwkosten. We hebben daarom moeten prioriteren, faseren en temporiseren. Vooral het aantal opleveringen was fors lager dan de ambities. In 2020 realiseerden we 945 bouwstarts (planning: 1.373) en leverden we 250 vernieuwde verhuureenheden op (planning: 1.165, de resterende woningen worden in 2021 opgeleverd).

De definitie voor onderhoudsuitgaven is aangescherpt waardoor in vergelijking met 2019 een groter deel van de onderhoudskosten worden verantwoord als investeringsuitgaven onder de activa in de balans. Voor de vergelijkbaarheid met voorgaand jaar zijn de onderhoudsuitgaven die in de jaarrekening verantwoord zijn als investering in tabel 10 meegenomen.

Ook dit jaar werkten we verder aan het verhogen van de efficiëntie in onze onderhoudsprocessen. Zo verbeterden we contracten met aannemers en leveranciers en realiseerden we schaalvoordelen door efficiënte inkoop. Ook begonnen we in 2020 met het implementeren van contractmanagement, waardoor we onze bestaande en nieuwe overeenkomsten optimaliseren en nog beter inzicht hebben in de prestaties van onze partners.

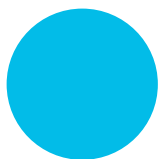


Tabel 10 – Onderhoudskosten (x € 1.000)

	2020	2019
planmatig onderhoud	64.661	69.702
niet-planmatig onderhoud	41.284	45.588
markttechnische ingrepen	3.664	2.335
totaal	109.609	117.625

Tabel 11 – Opleveringen

	aantal	huur/koop	categorie
Renovatie			
Gerdesiaweg	8	huur	niet-DAEB
Gerdesiaweg	2	huur	DAEB
Prinsessenflats F1 Palladio	167	huur	DAEB
Bellevoy III	26	huur	DAEB
Bellevoy III	2	huur	niet-DAEB
Nieuwbouw			
School- en sportgebouw de Sleutel	1	huur	DAEB
School- en sportgebouw de Sleutel (verr.btw)	1	huur	DAEB
Persoonshaven	26	huur	DAEB
Schutterskwartier 2C	17	huur	DAEB
totaal aantal opleveringen	250		



Tabel 12 - Bouwstarts

	aantal	huur/koop	categorie
Transformatie			
Welschen II fase 1	85	huur	DAEB
Kortenaer van Brakel	58	huur	DAEB
Funderingsherstel kop van Noord fase 1	33	huur	DAEB
Funderingsherstel Benthuizer-/Louwerslootstr (BOG)	9	huur	niet-DAEB
Laan van Oud Kralingen 50	16	huur	DAEB
Rechthuislaan, integrale aanpak fase 1	60	huur	DAEB
Geertruidenbergstraat 73-136	64	huur	DAEB
Chinese kerk	8	huur	DAEB
Dr. Zamenhofstraat 57	6	huur	DAEB
Renovatie			
Kortenaer van Brakel	1	huur	niet-DAEB
Kortenaer van Brakel BOG	2	huur	niet-DAEB
Papendrecht-Halsteren (pen5)	48	huur	DAEB
Gerdesiaweg	8	huur	niet-DAEB
Gerdesiaweg	2	huur	DAEB
Funderingsherstel Benthuizer-/Louwerslootstraat	16	huur	DAEB
Prinsessenflats F2 Maderna	167	huur	DAEB
Prinsessenflats F3 Bernini	167	huur	DAEB
Tiengemetenflat Stadsverwarming en renovatie	71	huur	DAEB
Korpersteijn Stadsverwarming en Renovatie	100	huur	DAEB
Nieuwbouw			
Ruivendwarsstraat 5-51, Zwaanshals 29	20	huur	niet-DAEB
Skaeve Huse 2	4	huur	DAEB
totaal aantal bouwstarts	945		

Planmatig onderhoud

Klanttevredenheid planmatig onderhoud

Met planmatig onderhoud verhogen we de kwaliteit van onze woningen en daarmee de klanttevredenheid. Maar het onderhoudsproces zelf kan overlast veroorzaken. Renoveren van onze woningen doen we in bewoonde staat. Een verbouwing kan behoorlijk ingrijpen in het leven van bewoners, maar overlast door geluid, stof en rommel kunnen we helaas niet altijd voorkomen. Daarom investeren we in een heldere dialoog met bewoners. Zo kunnen we snel en adequaat inspelen op specifieke behoeften, omstandigheden en problemen, in samenspraak met onze aannemer. In 2021 integreren we klantparticipatie definitief in alle processen rondom planmatig onderhoud. Het meten van klanttevredenheid leggen we standaard vast in de contracten met aannemers.

Funderingsherstel

Meer dan 20.000 Rotterdamse woningen zijn gebouwd op houten palen. Door de lage grondwaterstand zijn deze de laatste jaren geheel of gedeeltelijk droog komen staan. Funderingen zijn daardoor aangetast. Van minstens 4.500 woningen van Woonstad moeten we de fundering herstellen, de helft zelfs binnen enkele jaren. Deze herstelwerkzaamheden zijn intensief en kunnen veel overlast geven. Met goed opdrachtgeverschap proberen we de overlast te beperken. Zo werken we duurzaam samen met een beperkt aantal partijen, bij voorkeur op basis van co-making, waarbij bewonerscommunicatie en teamprestaties onderdeel uitmaken van het contract met de aannemer. In 2020 is weer een aantal funderingsherstelprojecten gestart.

Niet planmatig onderhoud

Tabel 13 – Niet planmatig onderhoud (x € 1.000)

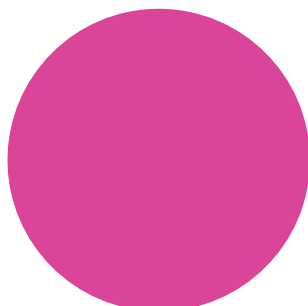
	2020	2019
reparatieverzoeken	18.836	19.193
mutatieonderhoud	22.448	26.395
totaal	41.284	45.588

Ook bij niet-planmatig onderhoud is een optimale klantbeleving cruciaal. Immers, de klanttevredenheid bij reparaties is bepalend voor de klantwaardering voor onze organisatie als geheel. Daarom werken wij actief aan een goede communicatie met onze klanten voor en tijdens de reparatie.

Dagelijks ontvangen we reparatieverzoeken van klanten. Rioolontstopping is een veel voorkomende klacht, die vaak ontstaat door het lozen van materialen die niet thuishoren in het riool. Daarom hebben we een bewustwordingscampagne opgezet gericht op onze klanten. Daarmee willen we het aantal rioolverstoppingen terugbrengen.

Hogere klanttevredenheid op Aedes-benchmark

Aedes maakt jaarlijks een benchmark, waarbij de prestaties van woningcorporaties met elkaar worden vergeleken op onderdelen. De score van onze dienstverlening bleef jarenlang achter bij die van andere prestatievelden die goede tot zeer goede scores lieten zien. In 2020 scoorde onze dienstverlening aanmerkelijk hoger dan het jaar ervoor: de waardering van zowel nieuwe als vertrekkende huurders ging van B naar A. De huurderstevredenheid bij reparatieverzoeken steeg van C naar B. Daarmee lijkt onze aanhoudende inzet om de klantbeleving te verbeteren, voor, tijdens en na reparaties, vruchten te hebben afgeworpen.



Duurzaamheid

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie.

Woonstad Rotterdam is ambitieus en vooruitstrevend op het brede vlak van duurzaamheid. De energietransitie is inmiddels flink op stoom gekomen, op weg naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Door hergebruik van sloopafval en bouwmaterialen willen we bijdragen 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 wij honderden woningen per jaar los van het aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Dat tempo willen we aanhouden. Eind 2020 was bijna 18% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Naar verwachting heeft de voorraad eind 2021 gemiddeld energielabel B en in 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂-neutraal zijn.

Tot nu toe maken we vooral woongebouwen aardgasvrij die we relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen aansluiten. Inmiddels staan we voor de uitdaging om ook andere typen woningen, die verder weg liggen van het warmtenet, aan te sluiten op een alternatieve warmtebron. Bij nieuwbouw zijn we dit sinds 2018 verplicht, en ook bij renovatie onderzoeken we of dit efficiënt en tegen goede voorwaarden kan. We houden nieuwe technologische ontwikkelingen en mogelijke veranderingen in wetgeving scherp in de gaten.

Zo zijn er in 2020 haalbaarheidsonderzoeken gestart naar de toepassing van thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en thermische energie uit afvalwater (TEA). Daarnaast zijn we als partner betrokken in gebiedsaanpakken aardgasvrij (Pendrecht en Prinsenland Het Lage Land). Ook hebben we in negen wijken input geleverd voor de gemeentelijke transitie-

visie warmte, waarover de gemeenteraad in 2021 een besluit neemt.

Steeds minder rode energielabels

Steeds minder woningen hebben een rood energielabel (E, F of G). We vergroten de energiezuinigheid van onze woningen door ze grondig te isoleren, waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. Het energielabel wordt bepaald aan de hand van de Energie Index (EI), waarmee de energieprestatie van een woning nauwkeurig berekend wordt. We liggen stevig op koers om de mijlpaal te halen uit het Energieakkoord uit 2013: alle corporatiewoningen gemiddeld energielabel B in 2021. Dit is een unieke prestatie voor een grootstedelijke corporatie met onze omvang.

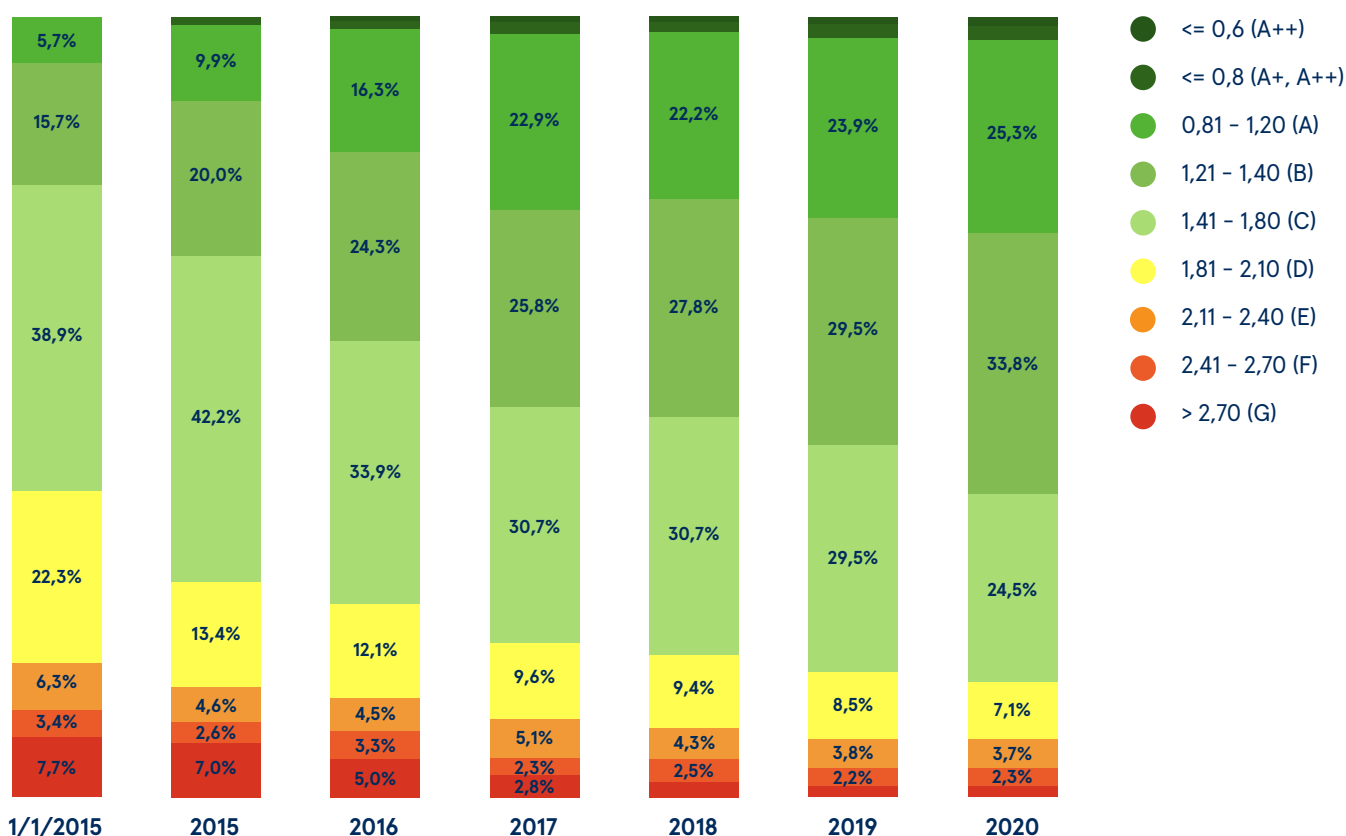
Van het aardgas af

In 2020 hebben we in Rotterdam bijna 800 woningen aangepakt in het kader van aardgasvrij. In Ommoord en Prinsenland begonnen we zes 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 2020 zijn we gestart met de laatste fase, de Prinsessenflats. Ook in Pendrecht zijn weer flinke stappen gemaakt met het gebiedsgewijs afkoppelen van aardgas. De woningen worden straks verwarmd met industriële restwarmte uit het warmtenet, en de bewoners koken elektrisch.

Aardgasloos gereed

Behalve aardgasloos maken wij ook woningen aardgasloos-gereed. Het is in sommige gevallen niet haalbaar om woningen direct aardgasloos te maken, meestal omdat er (nog) geen warmtenet in de buurt ligt, of de alternatieven relatief duur zijn. Aardgasloos opleveren vraagt dan vaak zeer hoge investeringen in bijvoorbeeld all-electric oplossingen. In 2020 waren 150 (renovatie-)bouwstarts aardgasloos gereed. Daarbij bereiden wij een woning bij renovatie of transformatie voor op een toekomstige aansluiting

Grafiek 1 – Ontwikkeling energielabels in de laatste vijf jaar



op het warmtenet of installatie van bijvoorbeeld een warmtepomp, door de juiste isolatiemaatregelen te nemen, vaak ook al elektrisch koken te installeren en waar mogelijk zonnepanelen te plaatsen.

Elektrisch koken

We voeren elektrisch koken in bij nieuwbouw-, renovatie- en transformatieprojecten, en bij niet-planmatig onderhoud, voornamelijk mutatie-onderhoud. In 2020 hebben wij 330 keukens met elektrisch koken opgeleverd in bouwprojecten en 148 via niet-planmatig onderhoud.

Voordeel voor onze bewoners

Na het aardgasvrij maken van onze woningen is het wooncomfort toegenomen door een verhoogde

isolatiewaarde. Gecombineerd met energiezuinige apparatuur leidt dit voor veel huishoudens tot lagere energiekosten. Wel kunnen onze huurders tijdens de werkzaamheden enige tijd overlast ervaren, doordat we renovaties voornamelijk uitvoeren in bewoonde staat. We proberen de overlast tot een minimum te beperken door bewoners actief te betrekken in de planning van het renovatieproces.

Gebiedsgericht werken

In ons energietransitieplan kijken we niet langer naar afzonderlijke wooncomplexen, maar naar gebiedsniveau: onze ambities kunnen alleen gerealiseerd worden als we hele gebieden in één keer verduurzamen. Dat doen we samen met onze partners, zoals energiemaatschappijen, net-

beheerders, andere vastgoedeigenaren, de gemeente Rotterdam en bewoners. Betaalbare woonlasten zijn daarbij belangrijk en ook willen we een maximale CO₂-reductie halen uit onze investeringen. In 2020 sloten we voor Overschie een gebieds- en aansluit-overeenkomst met Eneco en de gemeente Rotterdam.

'Pendrecht: zonder gas vooruit'

Pendrecht is een van de vijf pilotgebieden in Rotterdam die van het aardgas af gaan, en heeft daarmee een voorbeeldrol in de energietransitie. In totaal renoveren we daar 600 woningen, halen ze van het gas af en sluiten ze aan op het warmtenet. In 2020 waren er 283 bouwstarts aardgasloos in Pendrecht.

Woonstad Rotterdam Energie Challenge

In 2019 vroegen we met de Woonstad Rotterdam Energie Challenge marktpartijen om een innovatieve oplossing voor het in bewoonde staat verduurzamen van sociale huurwoningen, die (nog) niet op het warmtenet kunnen worden aangesloten. Welke oplossing levert de meeste CO₂-besparing op tegen de laatste kosten? We vroegen nadrukkelijk om technische verbeteringen te combineren met de belangen van bewoners, want duurzaam wonen slaagt alleen als we samen optrekken met bewoners.

In 2020 gingen de winnaars in bouwteams aan de slag om hun voorstel uit te werken tot concrete, uitvoerbare projectplannen. Covid-19 vertraagde het ontwikkelproces, inclusief de geplande gesprekken met bewoners. Toch gingen we door: met drie van de vijf winnaars sloten we een turn key-overeenkomst. Daarvan is het project van Wocozon/OptiSolar in 2020 uitgevoerd en in gebruik genomen. Bij dit project wordt naast stroom ook warmte van het dak gehaald. De projecten van HR Solar Projects en Breman worden in het voorjaar 2021 opgeleverd. Over het plan van EsCom wordt begin 2021 een besluit genomen. Diverse plannen haalden de top-5 net niet, of waren niet uitvoerbaar binnen deze Challenge. Maar de ideeën waren voor ons dermate interessant dat er in 2020 diverse kleine pilots uit zijn ontstaan, vaak gekoppeld aan planmatig onderhoud of mutatieonderhoud.

Zonnepanelen

In 2020 plaatsten we 2644 zonnepanelen op 969 woningen, met een totaal vermogen van 875 kWp. In totaal lagen er eind 2020 zo'n 12.900 zonnepanelen op ongeveer 3170 woningen verspreid door de stad.

LED-verlichting

Sinds een aantal jaren vervangen we alle verlichting door LED-lampen in de openbare ruimten van onze huur- en MVE-complexen. De afgelopen jaren hebben we al meer dan 50.000 armaturen vervangen door een energiezuinigere variant. In 2020 zijn we hier mee doorgedaan, vooral in de studentcomplexen van Stadswonen. In 2021 ronden we dit project af.

Circulair

Met het programma circulariteit willen we hergebruik van materialen gefaseerd integreren in onze bouwcyclus. Daarbij stimuleren we hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen, en het minimaliseren van verspilling. Samen met onze ketenpartners willen we kringlopen realiseren in de cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie, onderhoud en sloop. We analyseerden materiaalstromen als basis voor een circulaire sloopovereenkomst met één van onze leveranciers. Met schaalbare pilots doen we gerichte kennis op. Ook zien we mogelijkheden voor circulaire toepassingen bij onze investeringsprojecten en in het onderhoudsprogramma. Met een projectmatige aanpak willen we 'leren door te doen'. In projecten doen we ervaring op met de toepassing van hernieuwbare (houtbouw) en hergebruikte materialen (circulair beton).

Circulair slopen

In Pendrecht hebben we in 2020 bakstenen, beton en andere bouwmaterialen geogst van de sloop: urban mining in vakjargon. Daarmee bouwen we nieuwe woningen of renoveren we bestaande woningen. Maar ook keukenblokken, wc-potten, wastafels en overige herbruikbare materialen vinden bij ons een nieuwe bestemming. Dat is circulair slopen, bouwen en verbouwen. Met het project in Pendrecht bespaart Woonstad 650 ton CO₂. Ook komt er 2.000 ton aan betongrondstoffen vrij, waarmee nieuw beton wordt gemaakt.

Aangezien het scheiden van bouwmaterialen bij circulaire sloop arbeidsintensiever is dan bij reguliere sloop, zetten we meer mensen in, zodat het circulaire sloopproces niet meer tijd in beslag neemt. De extra kosten aan mankracht compenseren we met de opbrengsten van sloopoogst.

Behoud en toepassen van hergebruikte materialen

Een belangrijk element bij circulair bouwen is de toepassing van hergebruikte materialen en het zo lang mogelijk gebruiken van bestaande. Bij het project MaJa aan de Mauritsstraat en de Jacobusstraat is door renovatie (in plaats van sloop) veel materiaal behouden. Daarnaast is bij de renovatie gebruik gemaakt van sloopmateriaal en zijn dakpannen hergebruikt. Bij een project aan de Wolphaertstraat zijn diverse materialen hergebruikt, waaronder tegels, dakpannen en gevelplaten. Daarnaast zijn ook circulaire keukens geplaatst, gemaakt van gerecycled materiaal.

Toepassen van duurzame alternatieve materialen

Bij de toepassing van nieuwe bouwmaterialen proberen we de CO₂-impact te verkleinen. Dat kan bijvoorbeeld door te kiezen voor duurzame materialen zoals hout. In Pendrecht werken we aan het ontwerp van hoogbouw grotendeels in hout. Hout is een gezonder materiaal dat CO₂ opslaat en daarnaast duurzaam is (mits afkomstig van duurzaam beheerde bossen).

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, met nu al voelbare effecten als hittestress, overtollig regenwater, bodemdaling en grondwaterproblemen. Voorheen was onze aandacht vooral gericht op het oplossen van klimaatgerelateerde problemen, maar met het programma klimaatadaptief stellen we preventie voorop. Dit doen we met ingrepen die bijdragen aan een klimaatrobuuste leefomgeving. We hanteren een gebiedsprioritering op basis van klimaatrisico's, waarbij we bij bouwprojecten afwegen of we maatregelen moeten nemen. Daarvoor ontwikkelen we een menukaart met klimaatadaptieve maatregelen.

Afgelopen jaar hebben we binnen een aantal projecten maatregelen genomen, waaronder de aanleg van een waterplein in de Staringbuurt. Hierdoor kan tijdens regenbuien meer water worden opgenomen in de bodem en wordt het riool minder belast. Ook hebben we bij een aantal complexen groene daken aangelegd. Groene daken hebben zowel effect op het terugdringen van waterafvoer via het riool als op het binnenklimaat van het gebouw bij warme zomers.

Maatregelen op het vlak van klimaatadaptatie vergen vaak een wijkgerichte aanpak, waarbij afstemming met verschillende partners noodzakelijk is. In 2020 zijn we daarmee gestart in het Oude Noorden, samen met de gemeente en het Hoogheemraadschap. Het doel is om het hemelwater zoveel mogelijk in de wijk te borgen. De aanleg van een Polderdak aan de Moerkapellestraat maakt hiervan deel uit.



Leefbaarheid

Samen werken aan leefbare wijken.

Woonstad Rotterdam werkt samen met bewoners aan een inclusieve stad met leefbare wijken waar het prettig wonen is. Centraal daarbij staan drie pijlers: versterken, steunen en faciliteren. We versterken de relatie met bewoners door hen mee te laten doen en keuzes te bieden bij nieuwbouw, renovatie en vraagstukken rondom leefbaarheid. We steunen bewoners bij tegenslagen, en we denken actief mee met bewoners die willen bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid van de wijk. Daarbij faciliteren we de verwezenlijking van goede bewonersinitiatieven. Zo werken we samen aan leefbare wijken.

Versterken

Werken aan leefbare wijken kunnen wij niet zonder bewoners. Daarom steken wij veel energie in het versterken van de relatie met bewoners. We zoeken bewoners op en luisteren naar hun verhaal, waarna we samen onderzoeken hoe we verbeteringen kunnen realiseren. Daarbij stellen we ons op als een betrouwbare en behulpzame wijkpartner die initiatieven neemt om in gezamenlijkheid de leefbaarheid te vergroten.

Strategische Samenwerkingsverbanden (leren en verbinden)

In 2020 tekenden we een convenant met het Expertisecentrum Maatschappelijke Innovatie (EMI), een onderdeel van Hogeschool Rotterdam, waarin we de intentie uitspreken voor structurele samenwerking in het kader van leren en verbinden. Daarbij voeren studenten projecten uit die Woonstad initieert. In 2021 willen we meer in verbinding komen met strategische partners in de wijk en samenwerking versterken.

Steunen

Wij maken ons sterk voor een inclusieve stad waar ook kwetsbare inwoners volwaardig deel van kunnen uitmaken. Daarom vergroten we het aantal woningen voor kwetsbare personen, waaronder mensen die komen uit instellingen voor geestelijke gezondheidszorg, daklozen, en ouderen met veel zorgbehoefte. Zo willen we met het project Weerbare Wijken op wijkniveau de leefbaarheid verbeteren. Onze focus ligt hierbij op Overschie en Zevenkamp, waarbij we in 2021 starten met een quick scan van de probleemanalyse, die uitmondt in een plan van aanpak.

Housing First en Project 010

Met Housing First en Project 010 wil de gemeente daklozen helpen door hen eerst woonruimte te geven, en daarna pas te werken aan het oplossen van financiële en andere problemen. Woonstad en andere Rotterdamse corporaties zorgen voor geschikte woonruimte. In 2020 zijn in totaal vijftig mensen gehuisvest via Housing First. De verwachting is dat de komende jaren tussen de 50 en 60 personen per jaar een verzoek indienen voor woonruimte via Housing First. Eind 2020 is de tweede tranche van Project010 gestart. Inmiddels zijn 6 jongeren ingestroomd. Deze jongeren moeten begin 2021 een woning krijgen aangeboden. In totaal gaat het om tien jongeren, waarvan wij er 4 moeten huisvesten.

Sociaal Beheer Label (uitbreiding en optimalisatie)

Het Sociaal Beheer Label is een meetinstrument waarmee we op verschillende thema's meten hoe groot de beheeropgave is per wijk, buurt en complex. Daarbij koppelen we kwantitatieve en kwalitatieve data aan externe bronnen, zoals onderzoek van de gemeente Rotterdam. Op basis daarvan stellen we een plan van aanpak op met lokale partners om eventuele problemen vroegtijdig aan te pakken.

Faciliteren

We stimuleren actief bewonersinitiatieven die de leefbaarheid van de wijk vergroten en faciliteren de realisatie daarvan. Daarmee verbeteren we de leefbaarheid van wijken, en vergroten we de zelfredzaamheid van bewoners. Bovendien willen we de invloed van bewoners op de eigen woon- en leefomgeving vergroten.

Herhuisvesting Revisited

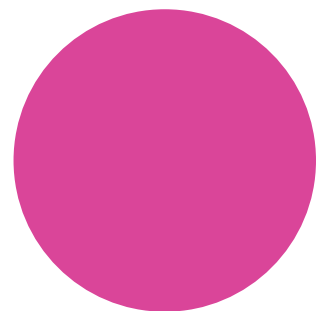
Met het project Herhuisvesting Revisited zoeken we actief naar alternatieve manieren van herhuisvesting, met als doel om bewoners sneller te kunnen herhuisvesten. In 2020 hebben we alle optionele varianten bekeken op haalbaarheid, vanuit de invalshoeken technisch, financieel, juridisch en klant. Daaruit hebben we de kansrijke alternatieven geselecteerd: gebruik van woningen die in tijdelijk beheer zijn ondergebracht, inzetten van wisselwoning bij projecten die in elkaars buurt liggen en de inzet van verplaatsbare containerwoningen.

Mooi, Mooier Middelland

In het programma Mooi, Mooier, Middelland (MMM) werken wij samen met bewoners, ondernemers, en de gemeente Rotterdam aan de verbetering van de wijk Middelland. Daarbij nodigen we bewoners met nadruk uit om te participeren. Met het integrale programma binnen MMM 'We Gaan Door' beogen we de verbetering van zowel de fysieke kwaliteit van de wijk als het sociale domein. Zo werken we in het Oostervantkwartier samen met Bewonersgroep Oostervant om de herhuisvesting van bewoners succesvol te maken. Ook faciliteren we het bewonersinitiatief om 1.000 regentonnen in Middelland te plaatsen.

Covid-19

De Covid-19 crisis maakte het ons in 2020 soms lastig om face to face contact te onderhouden met bewoners. Dat heeft geleid tot stagnaties van diverse projecten van het programma Meedoen en Invloed. Zo zijn we in het programma Langer Thuis bezig met het ontwikkelen van gemeenschappelijke ruimtes, maar tijdens de lockdowns werden deze ruimtes onverhoopt gesloten, waardoor we onze gezamenlijke inspanningen moesten staken. In het project Bewonersinitiatieven lukte het door de Covid-19 maatregelen niet om tot werkafspraken te komen met partners uit de wijken. Ook kon vanwege het Covid-19virus het startfeest voor de bewoners van de Prinsessenflats in Prinsesland niet doorgaan. Om de bewoners een hart onder de riem te steken, organiseerden wij een balkonconcert. Verder hebben we bloemetjes bezorgd bij oudere bewoners die door de Covid-19 crisis sociaal geïsoleerd werden. Zo droegen wij ons steentje bij aan de leefbaarheid in crisistijd.



Next Generation Woonwijken: Prinsenland/Het Lage Land

In de wijk Prinsenland/Het Lage Land werken we samen met de gemeente en vele andere partijen aan de Next Generation Woonwijk (NGW). Gezamenlijk verbeteren we de wijk tot een duurzaam, gezond, levensloopbestendig en betaalbaar woon- en leefgebied. Doel van dit project is om langs de transitiepaden van de Roadmap Next Economy (RNE) een integrale wijkontwikkeling tot stand te brengen, zodat de wijk klaar is voor de toekomst. Werkende weg vinden we een nieuwe manier van wijkgericht samenwerken uit. Hieronder enkele highlights uit 2020 op de verschillende transitiepaden.

Met de gemeente is het doel verder uitgewerkt om in de NGW-wijk 50% van de benodigde energie duurzaam op te wekken

Energietransitie

Samen met de gemeente en Havensteder is verder gewerkt aan een gebiedsplan voor de uitrol van het warmtenet. Met de gemeente is het doel om in de NGW-wijk 50% van de benodigde energie duurzaam op te wekken verder uitgewerkt. Woonstad heeft in dit kader in 2020 voorbereid: de plaatsing van windmolens op studentencomplex 'De Snor' inclusief monitoringsgeld van gemeente, de plaatsing van PV-panelen met opdruk op gevel en de oprichting van een energiecoöperatie. Realisatie begin 2021. In de NGW werken we samen met Havensteder, gemeente en de gebiedsorganisatie aan een duurzaam infopunt in de speeltuin en daaraan gekoppeld de energiecoaching voor bewoners van de wijk.

Klimaatadaptie

Er is een onlinebijeenkomst georganiseerd om klimaatadaptatie in de wijk onder de aandacht te brengen. Een Woonstad/BNA studie naar het gebouw als 'water-machine' voor de karakteristieke portiekflats (de zogeheten GEM-blokken) heeft daarin belangrijke rol gespeeld.

Langer thuis/sociaal (zie ook hoofdstuk beschikbaarheid)

De Ouderenhub (van samenwerkende partijen) heeft een programma opgesteld, waaronder het opzetten van een deelscootmobielproject, het verbeteren van communicatie naar bewoners, het stimuleren van ontmoeten, doorstroming etc. Ook het opzetten en inrichten van Thuisplusflats maakt deel uit van dit programma. Samen met de Leliezorggroep, Buurtwerk en Pameijer werkt Woonstad dit concept uit: zorg/welzijn in de flat en een ontmoetings- en activiteitenplek.

Bewonersinitiatieven

De speeltuinvereniging Het Lage Land en de bewoners van de ERA-flats hebben mede door de samenwerking veel ondersteuning kunnen krijgen voor hun initiatief om respectievelijk de duurzaamste speeltuin te worden en een ontmoetingsplaats te realiseren.

Educatie

Studenten hebben strategieën ontwikkeld om bewoners te betrekken en te empoweren bij de diverse transitieën.

Woonoverlast en woonfraude

Woonfraude

Woonfraude bestaat uit het onderverhuren van woningen, bedrijfsmatig gebruik van de woning (zoals hennepteelt) 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 reageert Woonstad Rotterdam actief en adequaat op meldingen en signalen van woonfraude.

Tabel 14 - Woonfraude (aantallen)

	2020	2019
woningen Woonstad Rotterdam	6	8
woningen Stadswonen Rotterdam	0	0

Woonoverlast

Woonoverlast varieert van lichte tot extreme burenruzie en geluidsoverlast tot vandalisme en vervuiling. We zien een tendens dat mensen die overlast veroorzaken, langer 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 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. Door vroegtijdige signalering en interventies van medewerkers van Woonstad kan soms worden voorkomen dat de overlast escaleert.

Om extreme woonoverlast tegen te gaan hebben we in Rotterdam Skaeve Huse gebouwd, een bijzondere woonvorm van 11 woonunits met verplichte begeleiding en zorg. Deze aanpak blijkt een succes te zijn. Daarom breidt de gemeente de Skaeve Huse uit met vier extra plekken, die naar verwachting in het voorjaar van 2021 worden opgeleverd.

Tabel 15 - Woonoverlast (aantallen)

	2020	2019
woningen Woonstad Rotterdam	7	4
woningen Stadswonen Rotterdam	0	0



Dienstverlening

Digitalisering en organisatie.

Een klantvriendelijke dienstverlening, lage bedrijfslasten en een gezonde bedrijfsvoering zijn essentieel voor een goede uitvoering van onze ambities. In onze dienstverlening staan de wensen en behoeften van klanten centraal. Digitalisering draagt bij aan een betere dienstverlening, efficiënter werken en aan lagere bedrijfslasten. In de voortdurende aandacht voor organisatieontwikkeling staan lerend vermogen en talentontwikkeling centraal. De Covid-19 crisis drukte in 2020 een belangrijk stempel op de bedrijfsvoering.

Dienstverlening

Klantcontact

In 2020 hebben we verder gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening. Leidend daarbij is de ervaring van onze klant. Reparatieverzoeken vormen een belangrijk deel van onze dienstverlening. Klanten verwachten van ons dat wij defecten en andere problemen snel en adequaat oplossen. Wij proberen daarbij zo goed mogelijk in te spelen op de klantverwachting. Covid-19 had in 2020 grote impact op het contact met onze klanten. We hebben onze balies moeten sluiten om klanten en medewerkers te beschermen. Alleen in dringende gevallen kunnen klanten een persoonlijke afspraak maken. Bij Stadswonen Rotterdam kan de balie wel bezocht worden na een telefonische afspraak. Reparaties voerden we in 2020 ongewijzigd uit, met inachtneming van Covid-19 gerelateerde maatregelen.

Steeds meer online contact

Klanten zoeken op verschillende manieren contact met Woonstad Rotterdam. Hoewel het aantal online contacten in de afgelopen jaren gestaag groeide, nemen klanten nog steeds merendeels contact op via traditionele middelen als telefoon, brief en balie. Wij stimuleren online contact, door de website zo gebruiksvriendelijk mogelijk te maken. De MijnWoonstad App is in 2020 beëindigd. Bewoners kunnen hun vragen nu via de MijnWoonstad webformulieren doorgeven.

Door de noodgedwongen sluiting van onze balies in 2020 is het proces van digitalisering van het klantcontact in een versnelling gekomen. Zo kunnen nieuwe huurders het huurcontract digitaal ondertekenen.

Tabel 16 - Klantcontact online en offline (aantallen)

	2020	2019
online klantcontacten		
social media	7.112	3.200
MijnWoonstad App	4.706	15.220
MijnWoonstad webformulieren	25.334	9.394
e-mail	45.482	40.487
totaal online klantcontacten	82.634	68.301
offline klantcontacten		
brieven	1.342	1.979
balie	7.720	27.781
telefoon	249.120	235.694
totaal offline klantcontacten	258.182	265.454
totaal klantcontacten	340.816	333.755

Persoonlijk contact

Naarmate onze dienstverlening verder digitaliseert, wordt persoonlijk contact belangrijker voor de bewoners die dat echt nodig hebben. Als we klanten persoonlijk willen benaderen, is het van belang dat we eerst weten wie zij zijn en wat zij van ons verwachten. Dé klant bestaat niet. Wel onderscheiden we klantgroepen die ieder een eigen klantbenadering en begeleiding van ons vragen. In 2020 zijn onze medewerkers verder getraind in klantspecifieke benadering en zijn verschillende customer journeys uitgevoerd. Ook van onze aannemers verwachten we een klantgerichte houding. Immers, aannemers bedienen onze klanten namens Woonstad, klanten beschouwen hen als Woonstad-medewerkers. Medewerkers van twee aannemersbedrijven zijn getraind in klantgerichtheid, aan de hand van servicegesprekken.

Klantfeedback

De gemiddelde klanttevredenheid is in 2020 gestegen van 7,7 naar 7,9%. Vooral de tevredenheid van nieuwe huurders nam toe.

Tabel 17 – Klanttevredenheid (cijfer)

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

Werken aan reparaties

In 2020 zijn we begonnen met het verbeteren van processen rondom reparaties vanuit klantperspectief. Daarbij fungeert de klantrespons als uitgangspunt voor de opbouw van processen. Dat is ingegeven door de noodzaak om de klanttevredenheid op dit onderdeel te vergroten. Om de klantbeleving goed in kaart te brengen, hebben we een zogenaemde emotiecurve ontwikkeld, vooral op grond van diepte-interviews. Met deze curve brengen we de emotionele hoogte- en dieptepunten van de klant in beeld vanaf de aanvraag voor een reparatie tot en met de uitvoering. De dalen in de curve maken inzichtelijk wat we als corporatie beter kunnen doen in onze dienstverlening. In 2020 hebben we klantbelevingen omgezet in emotiecurves. De komende twee jaar gaan we aan de slag met het herinrichten van processen op grond van de curves.

Casemanagement

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

van de melding. Daarmee vergroten we onze klantvriendelijkheid. Zo dragen onze casemanagers zorg voor klanten die terugkerend meldingen maken van schimmel. Schimmel ontstaat veelal doordat de bewoner onvoldoende ventileert, soms in combinatie met een technisch mankement. In 2020 hebben we ook het proces van klachtafhandeling bij geluidsoverlast onder de loep genomen. Daarbij maken onze casemanagers zich sterk voor het vinden van een oplossing bij overlast, waarbij zij zorgen voor een goede samenwerking van diverse afdelingen binnen Woonstad.

VvE-Vertegenwoordiging

Naast VvE-beheer is sinds twee jaar de afdeling VvE-Vertegenwoordiging actief. Met de oprichting van VvE-Vertegenwoordiging willen we de verschillende rollen die wij hebben bij VvE's duidelijker scheiden. VvE-beheer levert financiële, administratieve en technische dienstverlening aan VvE's. Daarnaast ondersteunt de afdeling besturen van VvE's bij professionalisering. VvE-Vertegenwoordiging vertegenwoordigt Woonstad Rotterdam als (groot)eigenaar of bestuurder bij de vergaderingen in een vereniging. De 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.

Tabel 18 – VvE-beheer (aantallen)

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



Klachtenmanagement

In 2020 ontving Woonstad Rotterdam 1.279 klachten van klanten. Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de afhandeling van een melding, het gevoerde beleid, medewerkers of derden en daarmee een kans voor Woonstad om te verbeteren. Samen met de klant zoeken we naar een oplossing.

De meeste klachten (429) gingen over de afhandeling van reparatieverzoeken (50% van de klachten was gegrond). Op de tweede plaats staan klachten over derden (339, 64% gegrond) en op de derde plaats klachten over onze eigen medewerkers (125, 55% gegrond).

Klachten voor de huurcommissie

In 2020 werden 280 verzoekschriften ingediend bij de huurcommissie. Veruit de meeste klachten gingen over de jaarlijkse huurverhoging en onderhoudsgebreken. In 192 gevallen kreeg Woonstad gelijk, in 9 gevallen de huurder. Over 79 klachten heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan. De onafhankelijke, landelijke huurcommissie buigt zich over geschillen tussen huurders en verhuurders in de sociale sector. Kwesties gaan vooral over de huur, het onderhoud of servicekosten. Een uitspraak van de huurcommissie is bindend.

Tabel 19 - Huurcommissie (aantallen)

	2020	2019
afrekening servicekosten	15	22
jaarlijkse huurverhoging	176	118
onderhoudsgebreken	84	91
toetsing aanvangshuur	2	4
huurverlaging	0	0
hoogte voorschot	1	0
Woningwaardering tussentijds bezwaar	0	2
gedraging van de verhuurder (art. 4.5 UHW)	2	0
totaal	280	237

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van negen woningcorporaties in de regio Rotterdam. De GAC behandelt ook geschillen van bewoners in de vrije sector. Een uitspraak is niet bindend maar wij volgen doorgaans wel het advies. Kwesties zijn technische gebreken, zoals schimmel en zwam en de afhandeling van klachten en reparatieverzoeken. In 2020 zijn er 39 geschillen ingediend, dat is relatief weinig gezien de omvang van onze corporatie.

Digitalisering

Digitale transformatie

Woonstad werkt aan de transformatie naar een digitale woningcorporatie. Dat gaat veel verder dan alleen het digitaliseren van informatie en processen. Digitale transformatie behelst ook zaken als bedrijfsstrategie, medewerkers en bedrijfscultuur. Het technisch faciliteren van thuiswerken valt onder digitale transformatie, evenals het dataficeren van werkprocessen en het gebruik van digitale technieken bij onze werkzaamheden. Wat we willen bereiken met onze digitale transformatie is een grotere klanttevredenheid, meer werkplezier en efficiëntie bij onze medewerkers en verlaging van operationele kosten.

Digitale dienstverlening met een menselijk gezicht

In 2020 hebben we onze dienstverlening verder gedigitaliseerd. Klanten waarderen het gemak om via de website zelf hun zaken te regelen. Digitalisering van de dienstverlening maakt Woonstand Rotterdam als organisatie efficiënter. Daar waar nodig investeren we in persoonlijk contact, met meer tijd, aandacht en maatwerk.

Website

Onze website is het dienstverleningsportaal van Woonstad. Bezoekers kunnen hier zelf snel, efficiënt, goedkoop en intuïtief hun zaken regelen wanneer het hen uitkomt. Zelfservice proberen we daarom actief te bevorderen. In 2020 hebben we onze onlinedienstverlening zover ontwikkeld dat driekwart van de klantvragen met onlinezelfservice kan worden afgehandeld. Zo kan de huurder direct in de agenda van de aannemer een onderhoudsverzoek indienen en de status volgen van een onderhoudsmelding. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan prominent op de homepage. De bezoeker klikt door en regelt zijn of haar zaken direct digitaal. Om onze bezoekers te helpen navigeren, heeft de website een virtuele gids die meebeweegt met veel voorkomende vragen. Zo werken we voortdurend aan een optimale gebruikersvriendelijkheid.

Huurpaspoort

Reageren op een van onze vrijesectorhuurwoningen gaat via het Huurpaspoort. Dit is een online omgeving waar de woningzoekende veilig en snel zijn persoons- en inkomensgegevens verzamelt en deelt. Daarmee hoeven wij niet meermaals contact te zoeken om alle gegevens compleet te krijgen. De potentiële huurder levert alle benodigde informatie digitaal op, en dat levert tijdswinst.

Digitaal ondertekenen huurcontract

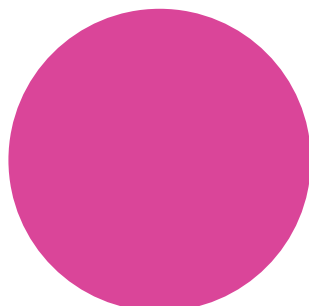
Nieuwe huurders bieden we de mogelijkheid hun huurovereenkomst digitaal te ondertekenen. De huurder krijgt per e-mail een ondertekenverzoek en een betaalverzoek voor de eerste huurtermijn. De nieuwe huurder kan thuis op elk gewenst moment de huurovereenkomst doornemen, ondertekenen en de betaling uitvoeren. Daarmee hoeft de huurder niet meer naar een Woonstad-kantoor voor het ondertekenen van de huurovereenkomst. Zo doen we administratieve handelingen voorafgaand aan de sleuteluitgifte. De sleuteluitgifte zelf gebeurt in de nieuwe woning, waar we de tijd nemen voor uitleg over de woning en het beantwoorden van vragen door huurders. Huurders profiteren, enerzijds door meer gemak met betrekking tot de administratieve afhandeling, anderzijds door een meer persoonlijke benadering bij sleuteluitgifte.

Huismeester-app

Sinds 2019 werken onze huismeesters in de wijk met een speciale app, die hen onder andere in staat stelt om efficiënt dagelijkse controles uit te voeren op het gebied van schoon, heel en veilig, en meldingen te registreren. De meldingen die de huismeester op locatie maakt, verwerken wij direct, waar dit voorheen later op de dag gebeurde. Zo zetten wij een klacht over een niet voldoende schoongemaakt portiek direct door naar het betreffende schoonmaakbedrijf. Dit draagt bij aan een snellere afhandeling voor onze huurders.

Ethisch Kader

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



Tabel 20 – Organisatie (in % en aantallen)

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

Organisatie

Organisatieontwikkeling

Onze werkomgeving verandert voortdurend. Om goed te kunnen anticiperen op deze veranderingen zijn ander gedrag en andere vaardigheden van medewerkers nodig, en een andere manier van leidinggeven. Organisatieontwikkeling gaat steeds meer over leren, aanpassingsvermogen en bijbehorend gedrag. We faciliteren medewerkers om het beste uit zichzelf te halen, hun talenten te ontwikkelen en regie te nemen over de eigen loopbaan.

Leiderschapstraject

In 2020 hebben we het leiderschapstraject doorontwikkeld voor het managementteam en middenmanagement. Centraal daarbij staan onze gedragswaarden: het verschil maken, verantwoordelijkheid voelen en nemen, aanpakken en oplossen en verbinding maken. We willen dat deze kernwaarden zichtbaar zijn in het gedrag van medewerkers. Leiderschap dient dat tot stand te brengen. Daarmee kunnen wij onze strategische doelen halen.

In het leiderschapstraject staan onze kernwaarden centraal: het verschil maken, verantwoordelijkheid voelen en nemen, aanpakken en oplossen en verbinding maken

Strategische personeelsplanning

We bouwden in 2020 ook verder aan de strategische personeelsplanning (SPP), een plan dat medewerkers helpt om de organisatie naar de toekomst te brengen. Met SPP krijgen we inzicht in welke talenten we in huis hebben en welke er voor de toekomst ontbreken. Zo kunnen we loopbaanwensen, talentontwikkeling, en kennis en vaardigheden afstemmen op wat de organisatie nodig heeft om haar ambities waar te maken.

Vitaliteit

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

Covid-19 en organisatie

Covid-19 had in 2020 een drastische impact op onze werkomgeving, aangezien thuiswerken de norm werd. Onze ICT-afdeling heeft vanaf het begin grote inspanningen geleverd om medewerkers te faciliteren op afstand te kunnen werken. Ook zijn we steeds in gesprek gebleven met alle medewerkers en hebben we ingezet op het in stand houden van de sociale cohesie binnen onze organisatie.

Tabel 21 - Ziekteverzuim

	2020	2019	2018
kort	0,49%	1,09%	0,98%
middellang	1,24%	1,27%	0,97%
lang	3,16%	1,82%	2,47%
extra lang	0,28%	0,22%	0,35%
totaal	5,17%	4,40%	4,77%



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 RvB, die bestaat uit:

- drs. M.B.T. (Maria) Molenaar (1958), voorzitter vanaf 2011
- ir. M. (Mohamed) el Achkar MCM (1973), lid vanaf 2019

Maria Molenaar had in 2020 de volgende nevenfuncties:

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

Mohamed el Achkar had in 2020 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Omnia Zorg
- lid Adviescommissie Kansfonds
- lid bestuur Maaskoepel

Deskundigheid

De bestuurders scholen zich permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. De Aedesregeling schrijft 108 PE-punten per drie jaar voor. Door Covid-19 zijn veel scholingsactiviteiten komen te vervallen of in de loop van het jaar anders ingevuld. Dit heeft ook gevolgen voor de bestuurders. Maria Molenaar had 208 punten over de jaren 2017/2018/2019. In 2020 stond haar deelname aan een meerdaagse leergang gepland; deze is geannuleerd. De (vernieuwde) opleiding staat nu gepland voor 2021. Mohamed el Achkar besteedde in 2020 voor zover mogelijk vooral aandacht aan vakinhoudelijke ontwikkelingen. Tabel 23 laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

Directeuren

Woonstad Rotterdam heeft vier directeurposities. In 2020 waren die als volgt ingevuld:

Vastgoedontwikkeling en -beheer

Dennis Lausberg (tot 01-04-20)
Michael de Waal (vanaf 01-12-20)

Commerciële activiteiten en Stadswonen

Edwin Leenhouts

Portefeuillemanagement

Kay Schellen

Verhuur en Beheer

Jenny Vermeeren

Maatschappelijke Visitatie

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

Tabel 22 – Portefeuilleverdeling

Voorzitter	Lid
Stadswonen en Commerciële activiteiten	Vastgoedbeheer en -ontwikkeling
	Verhuur en Wijkbeheer
Strategie en Beleid	Financiën en Control
Portefeuillemanagement	
Marketing en Communicatie	
Bestuurlijk Juridische Zaken	Facilitaire Zaken
Personeel en Organisatieontwikkeling	Informatie en Communicatie Technologie
Digitale Innovatie en Transformatie	Interne Audit Dienst

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

Tabel 23 – PE-punten

	2020	2019	2018	totaal
M.B.T. Molenaar	3	7	54	64
M. el Achkar (1-12-19 in dienst)	33	0	n.v.t.	33

Woonstad scoorde bij de visitatie van 2018 ruim voldoende tot goed

In 2020 heeft de OR zes 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:

- Adviesaanvragen inkoop, data driven team, splitsing strategie en communicatie
- Beleid flexibele arbeid
- Het Medewerkers Motivatie Onderzoek (MMO) en leiderschapsonderzoek
- Covid-19 en de (financiële) gevolgen voor Woonstad
- Bijzondere prestatiebeloning
- Generiek functiehuis
- VOG
- Woonstad werken 2.0 na Covid-19

Voor de onderwerpen generiek functiehuis en Woonstad werken 2.0 is een werkgroep ingesteld waar twee OR-leden aan deelnemen zodat aan de voorkant invloed kan worden uitgeoefend. Ook heeft de OR geadviseerd over de benoeming van twee commissarissen.

Overleg Vakbonden

In 2020 is er een eerste contact geweest met de FNV inzake het Sociaal Statuut, waarvan de looptijd afloopt. Afspraken worden gepland om met de vakbonden verkennend te spreken. Bij dit overleg is de Ondernemingsraad betrokken.

Overleg Klantenraad

De huurders en overige klanten van Woonstad worden vertegenwoordigd door de Stichting Klantenraad. De Klantenraad heeft in 2020 zes nieuwe leden (waaronder de voorzitter) gekregen. Totaal zijn er nu negen leden. Er is meerdere keren overlegd met de RvB.

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). De SHS heeft in 2020 drie keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact. De SHS heeft in 2020 twee nieuwe leden (op een totaal van zeven leden) gekregen. Er is één lid in het voorjaar uit het bestuur gegaan.

Overleg gemeente – Prestatieafspraken

Woonstad heeft in 2019 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en deze besproken met de vertegenwoordiging van de huurders (Klantenraad en SHS). Het betreft afspraken voor twee jaar (2020-2021). In 2020 is de monitor van de Prestatieafspraken 2019 opgeleverd en besproken met de Gemeente en de Klantenraad/ SHS en is de voortgang van de huidige prestatieafspraken geëvalueerd; dit heeft niet geleid tot noemenswaardige wijzigingen. Ten slotte is het proces van totstandkoming van de afspraken 2020/21 besproken met Gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.



De Autoriteit Wonen is in haar integrale oordeelsbrief van 14 april 2020 positief over Woonstad

Woonstad Rotterdam heeft op allerlei niveaus periodiek overleg met de gemeente.

Over de volgende belangrijke onderwerpen zijn afspraken en/of convenanten afgesloten:

- Actieplan Studentenhuisvesting (naast gemeenten ook onderwijsinstellingen, studentenvertegenwoordigers)
- Langer Thuis akkoord (naast gemeente ook marktpartijen, corporaties, zorg- en welzijnspartijen, ouderenbonden)
- Bestuurlijke overeenkomst BOK (afspraken met de gemeente over gemengde wijken en compensatielokaties)
- Doorbouwmanifest (afpraak tussen de gemeente, marktpartijen en woningcorporaties dat de bouw in Rotterdam door gaat tijdens de crisis en zo de woningnood kan verminderen. In 2040 zijn er minimaal 50.000 woningen nodig)
- Overeenkomst Clusteraanpak Overschie Aardgasvrij: overeenkomst om de warmte-transitie voor (een deel van) Overschie verder te onderzoeken, met de intentie om voor 2030 een gebiedsaanpak te kunnen starten.

Overleg Toezichthouders en WSW

In 2020 stond het regulier overleg tussen Woonstad en de Autoriteit Woningcorporaties in het teken van het kennismaken met het nieuwe lid van de RvB en het uitwisselen van verwachtingen over de onderlinge samenwerking. Daarnaast zijn er gedurende het jaar ook telefonische afstemmomenten geweest met de Autoriteit Woningcorporaties en WSW over borgingsplafond, aflossing van de interne lening, DIGH, en Warmte BV.

De Autoriteit Wonen is in haar integrale oordeelsbrief van 14 april 2020 positief over Woonstad. De aangekondigde governance inspectie heeft vanwege Covid-19 niet plaatsgevonden.

Het WSW concludeert in haar brief van 20 april 2020 (borgbaarheidsverklaring) dat Woonstad 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 ongewijzigd. WSW heeft het borgingsplafond 2020 gesteld op € 1.796.214.000.

Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbende partijen. Dit om het wederzijdse beleid en/of ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste relevante belanghebbenden zijn (gemeente, toekomstige) bewoners, toezichthouders en WSW). Daarnaast is in 2020 met een groot aantal partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Verbindingen

Eind 2020 had Woonstad Rotterdam vijf verbindingen:

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

In Woonstad Warmte BV is de WKO-installatie van het Justus van Effencomplex ondergebracht. Onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn om deze installatie onder te brengen bij de Stichting. In Woonstad Vastgoed BV wordt sinds 2019 het BOG/niet-DAEB deel geëxploiteerd van het voormalige douanegebouw aan de Westzeedijk. In Kennis en Energie BV is de WKO-installatie ondergebracht van het Citécomplex. In de andere deelneming en de holding vinden geen activiteiten plaats.

Alle 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. Deze zijn ingeschreven bij de KvK.

Governancecode

Woonstad 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. Het wordt beleefd als een zaak van geheel Woonstad: RvB en management vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich in het algemeen bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag; hierin wordt geïnvesteerd door middel van een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls. Noemenswaardige ontsporingen zijn niet bekend.

Woonstad Rotterdam heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in compliance. Het wordt beleefd als een zaak van geheel Woonstad: RvB en management vervullen hierin een voorbeeldfunctie

Beveiliging Persoonsgegevens / Privacy

De juiste toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vraagt permanente aandacht. Een opgave voor ons allen, waarop een team van interne specialisten onder leiding van de privacyofficer toeziet en dit ondersteunt. Belangrijke aandachtspunten in 2020 waren het verder verbeteren van de datasecurity en het aanscherpen van de privacystatements op de website en de mijn-omgeving.

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

In 2020 zijn enkele interne meldingen gedaan betreffende een incident met gegevens. Geen van de meldingen voldeden aan de criteria van een datalek. Alle meldingen zijn beoordeeld, waar nodig zijn maatregelen ter verbetering getroffen.

Met de Autoriteit persoonsgegevens is over dezelfde zaak contact geweest als in 2019: de wijze waarop Woonstad Rotterdam persoonsgegevens vastlegt bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit heeft niet geleid tot nieuwe maatregelen.

Data-analyses en ethiek

Woonstad Rotterdam gebruikt soms algoritmen om data te analyseren, met als doel om de dienstverlening te verbeteren. Dit is openbaar gemaakt in het privacystatement op de website. Voor een dergelijk datagebruik wordt per geval een DPIA (data protection impact assessment) opgesteld. Aanvullend op de juridische aspecten spelen hierbij ook ethische aspecten een rol. Hiervoor is een Ethisch Kader opgesteld dat het interne gesprek hierover ondersteunt.

Integriteit

Woonstad Rotterdam beschikt over een gedragscode integriteit. Deze code is te raadplegen via de externe website van de organisatie. De gedragscode integriteit geldt voor de Raad van Commissarissen, de Raad van Bestuur, het management, medewerkers, interim-personeel/tijdelijke krachten, stagiaires, aannemers en overige leveranciers en dient te worden nageleefd.

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Daarom zijn we in 2017 gestart met een meerjarig programma gericht op het versterken van de soft controls van de organisatie en het vergroten en faciliteren van het bewustzijn van allen van maatschappelijk gewenst gedrag; dit programma kreeg ook in 2020 een vervolg.

Eind 2019 kwam een incident naar voren waarbij de interne gedragscode mogelijk onvoldoende is nageleefd. Het onderzoek naar dit incident is begin 2020 afgerond. Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is geweest van ernstige overtredingen van de interne gedragscode. Wel zijn er kritische opmerkingen geplaats bij de gang van zaken. Het incident is afgesloten met een brief aan een medewerker. Daarnaast zijn in 2020 geen incidenten naar voren gekomen, waarbij de interne gedragscode onvoldoende is nageleefd.

Toelichting niet-financiële informatie voor organisaties van openbaar belang (OOB)

Woonstad Rotterdam wordt gekwalificeerd met ingang van 1 januari 2020 als OOB. Grote corporaties (met gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers) moeten met ingang van verslagjaar 2020 ook niet-financiële informatie opnemen in het jaarverslag. Deze voorschriften voor de niet-financiële verklaring zijn opgenomen in het 'Besluit bekendmaking niet-financiële informatie' van 14 maart 2017 en vastgelegd in RJ 400.208. Deze bepalingen zijn op Woonstad Rotterdam van toepassing.

[1] Medio 2017 zijn door de Europese Commissie niet-bindende 'Richtsnoeren inzake niet-financiële rapportage, methodologie voor het rapporteren van niet-financiële informatie' (2017/C 215/01) gepubliceerd.

Inhoud niet-financiële informatie

Volgens het besluit bevat de niet-financiële verklaring tenminste mededelingen over de volgende thema's:

1. Het bedrijfsmodel in een korte beschrijving.
Dit betreft een algemene beschrijving van de kernprocessen en activiteiten van Woonstad Rotterdam om de verdere niet-financiële informatie in de juiste context te plaatsen.
2. Het beleid, waaronder de toegepaste zorgvuldigheidsprocedures, alsmede de resultaten van dit beleid, ten aanzien van de volgende thema's: (i) milieu-, sociale en personeelsaangelegenheden, (ii) eerbiediging van mensenrechten, en (iii) bestrijding van corruptie en omkoping.
3. De voornaamste materiële risico's met betrekking tot de onderwerpen genoemd in onderdeel b in verband met de activiteiten, waaronder, indien relevant en evenredig, de zakelijke betrekkingen (business relationships), producten of diensten van de rechtspersoon die waarschijnlijk negatieve effecten hebben op deze onderwerpen en hoe de rechtspersoon deze risico's beheert.
4. Niet-financiële prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

Overzicht in bijlage OOB-tabel

De hiervoor genoemde thema's zijn in dit bestuursverslag toegelicht. In de bijlage OOB-tabel is een overzicht opgenomen waarin op hoofdlijnen een toelichting wordt gegeven op betreffende thema's.



Financiën.

De pandemie die begin 2020 ontstond, zorgde aan het begin van het jaar voor economische onzekerheid. De financiële gevolgen van een lockdown en ook de gevolgen voor de uitvoering van onze projecten waren niet duidelijk. Uiteindelijk is de impact voor Woonstad Rotterdam in 2020 beperkt gebleven en de financiële positie gezond. De maatschappelijke opgave is onverminderd groot, door krapte op de huurmarkt en de vanuit het Rijk opgelegde duurzaamheids- en betaalbaarheidsmaatregelen. Om aan deze opgaven te voldoen zijn middelen nodig en deze staan onder druk. De toenemende belastingdruk en beperkte stijging van de huurinkomsten vragen 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 blijven leveren.

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 BW2 titel 9 en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 de jaarrekening 2020 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

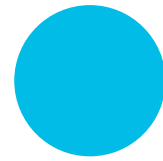
Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een solide financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerder genoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed in 2020 aan de kredietwaardigheidsnorm van WSW. Woonstad Rotterdam monitort de ratio's continu. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt, waarbij we ook rekening houden met zekere verplichtingen na de door het WSW en de Aw gehanteerde tijdshorizon. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses.

De onderpandsratio van het WSW is een nieuwe ratio. In 2020 is deze nog gelijk aan de dekkingsratio omdat al het bezit nog in onderpand is bij het WSW. Wanneer ongeborgde financiering aangetrokken moet worden, zal ook niet-DAEB vastgoed worden onttrokken uit het onderpand van het WSW en gaat het percentage dalen.

Woonstad Rotterdam voldoet in 2020 en verder aan de normen van alle financiële ratio's. De Loan to Value (LTV) van de DAEB beweegt zich onder de norm en is daarmee de kritische ratio. De ontwikkeling van de LTV is bepalen voor de financieringsruimte van Woonstad. De toename van de LTV wordt veroorzaakt door een toenemende schuldlast vanwege de investeringsopgave ten opzichte van een minder hard stijgende beleidswaarde.

Marktwaaarde

Woonstad Rotterdam waardeert haar materiële vaste activa sinds 2012 tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Sinds het invoeren van waardering op marktwaaarde is de marktwaaarde volledig geïntegreerd in de bedrijfsvoering. De marktwaaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 7,2 miljard (2019: € 6,9 miljard). De toename wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed.



Tabel 24 – Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	1,4	2,9	3,0	3,2	3,4	3,4	3,8
Loan to Value	85,0%	48%	50,2%	53,2%	54,5%	56,8%	58,3%
Solvabiliteit	15,0%	48%	50,1%	48,0%	47,4%	48,0%	48,1%
Dekkingsratio	70,0%	33%	37,0%	38,0%	37,3%	36,2%	34,8%
Onderpandsratio WSW	70,0%	33%	32,6%	33,0%	31,9%	32,0%	31,0%

Tabel 25 – DAEB

	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	1,4	2,1	2,7	3,0	3,2	3,1	3,4
Loan to Value	85%	56%	61%	68%	70%	75%	78%
Solvabiliteit	15%	52%	45%	42%	41%	41%	41%
Dekkingsratio	70%	42%	42%	43%	42%	41%	40%

Tabel 26 – Niet-DAEB

	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	1,4	3,2	3,0	3,2	3,4	3,4	3,8
Loan to Value	85,0%	33%	50%	53%	54%	57%	58%
Solvabiliteit	15,0%	67%	50%	48%	47%	48%	48%
Dekkingsratio	70,0%	26%	37%	38%	37%	36%	35%

Beleidswaarde

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

gerealiseerd. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen in lijn 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 waardebeoordeling 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 jaar-

rekening bedraagt ultimo 2020 € 3,7 miljard (2019 € 3,6 miljard). Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Tabel 27 – (x € 1.000)

	2020	2019
marktwaarde verhuurde staat	7.197.600	6.917.796
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-251.084	-503.161
betaalbaarheid (huren)	-1.456.434	-1.213.224
kwaliteit (onderhoud)	-1.158.052	-1.041.231
beheer (beheerkosten)	-646.958	-602.373
beleidswaarde na taxatie	3.685.072	3.557.804

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 eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 3,5 miljard. Dit impliceert dat circa € 3,5 miljard (64,2% van het totale eigen vermogen) niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling in de beleidswaarde

De beleidswaarde stijgt in 2020 met € 127 miljoen (3,6%) ten opzichte van 2019. Dit is voor een groot deel te verklaren door de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat (4%). De belangrijkste verschillen in de afslagen worden hieronder toegelicht.

Betaalbaarheid

De stijging van de afslag wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de parameters met betrekking tot het ingerekende huurbeleid lager zijn dan in 2019. Voor DAEB woningen ligt de huurstijging iets onder inflatie, in 2019 was dit nog inflatie + 0,4% en voor het niet-DAEB bezit is de opslag boven inflatie 0,5 procent lager dan in 2019. Dit leidt tot lagere huurinkomsten en daarmee tot een daling van de beleidswaarde van circa € 190 miljoen.

Daarnaast was de inflatie in 2020 ook lager dan in 2019, circa 0,1%, deze lagere inflatie veroorzaakt structureel later huurinkomsten van circa € 0,4 miljoen per jaar, wat een negatief effect heeft op de waardeontwikkeling van de beleidswaarde van € 68 miljoen.

De ingerekende streefhuur in de beleidswaarde ligt voornamelijk door de stijging van de WOZ waarde hoger dan in 2019. Dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van de beleidswaarde van € 23 miljoen.

Kwaliteit

De onderhoudskosten zijn ten opzichte van 2019 gestegen door een stijging van de bouwkostenindex. Daarnaast is er extra inzet op onderhoud om de achterstand op conditiemetingen te beperken.

VOV portefeuille

Ultimo 2020 heeft Woonstad Rotterdam in totaal 4.606 woningen op de balans geactiveerd die in het verleden zijn verkocht met terugkoopverplichting voor Woonstad. Ultimo 2019 waren dit er 4.933. De actuele waarde van deze woningen bedraagt ultimo 2020 € 1,1 miljard (2019: € 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 verhuurde staat bedraagt ultimo 2020 € 5,5 miljard (2019: € 5,3 miljard).

Fiscale positie

De fiscale positie is gebaseerd op de aangifte tot en met 2018. Hierbij is rekening gehouden met een mate van onzekerheid te zien aanzien van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening in 2018, door te rekenen met het meest waarschijnlijke scenario. De aangifte 2019 en 2020 moet nog plaats vinden. In de jaarrekening 2020 is binnen de vigerende fiscale wet en regelgeving voor 2019 en 2020 ten behoeve van de beoogde aangifte en in de jaarrekening opgenomen latentie gerekend met de begrote resultaten uit de meerjarenbegroting 2020-2024.

Jaarresultaat 2020

Het jaarresultaat 2020 bedraagt € 0,2 miljard (2019: € 0,6 miljard). Het resultaat bestaat evenals in 2019 nagenoeg geheel uit niet gerealiseerde herwaardering vastgoedportefeuille in verband met de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Evenals in 2019 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', vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet, dit leidt tot een stijging van de marktwaarde.

Exploitatieresultaat

Het jaarresultaat op basis van het functioneel model is onder te verdelen in exploitatieresultaat, verkoopresultaat, investeringsresultaat en marktwaardering. In het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn opgenomen: de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2020 € 153 miljoen. Ten opzichte van 2019 is het resultaat € 29 miljoen hoger. Deze stijging wordt veroorzaakt door een toename van de huuropbrengsten met € 9 miljoen, door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie en oplevering van nieuw vastgoed. Daarnaast zijn de onderhouds-

kosten € 21 miljoen lager dan in 2019, dit volledige verschil wordt veroorzaakt door een wijziging van de onderhoudslasten naar investeringsuitgaven. Deze wijziging is gebaseerd op de aangepaste regelgeving vanuit de Autoriteit Wonen. Deze regelgeving is een aanscherping in definities van activiteiten die dienen te worden verantwoord als onderhoudslasten of als investeringsuitgaven. De overige uitgaven zijn ten opzichte van 2019 licht gestegen.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaande bezit bedraagt € 2,2 miljoen (verkoopopbrengst € 29,5 miljoen), dit betreft de verkoop van 144 woningen (2019: 196 woningen). Door de afname van het aantal verkopen is het verkoopresultaat bestaand bezit € 1,3 miljoen lager in vergelijking met 2019.

Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

Onder deze post wordt het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw verantwoord op moment van onomkeerbare besluitvorming. Tevens wordt hierop het resultaat van het terug in verhuur nemen van teruggekochte VoV(Verkoop onder Voorwaarden)-woningen verantwoord. In 2020 zijn diverse besluiten genomen tot het renoveren van een aantal grote complexen. Deze renovaties combineren we met verschillende duurzaamheidsingrepen, zoals isolatie, vervangen van cv ketels en aansluiten op restwarmte en warmtepompen. Dit leidt tot een hoger onrendabel verlies en daarmee een toename van het verlies van het investeringsresultaat. Daarnaast zijn er in 2020 meer woningen terug in verhuur genomen dan in 2019. Mede door een stijgende marktwaarde leidt dit ook tot een toename van het waarderingsverlies ten opzichte van 2019.

Tabel 28 - Ontwikkeling woningportefeuille

	2020	2019
marktwaarde in verhuurde staat (k.k.)	6.989	6.764
leegwaarde	11.186	10.247
disconteringsvoet	6,0%	6,3%
Exit Yield	5,4%	5,4%
mutatiegraad (taxatie)	7,5%	7,6%
aantal woningen	49.651	49.651
marktwaarde per woning	140.800	135.900
leegwaarde per woning	225.300	206.400
marktwaarde/leegwaarde	62,5%	65,8%
BAR (v.o.n.)	4,7%	4,7%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	21,3	21,3
% complexen exploitatie waardering	17,5%	18,4%
marktwaarde 100% exploitatie	6.304	5.913
marktwaarde 100% uitponden	7.167	6.954
marktwaardeontwikkeling	3,6%	11,3%
marktwaardestijging op basis van 100% exploitatie	6,6%	18,0%
ontwikkeling leegwaarde	9,2%	10,4%

Marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2020 weer. In 2020 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in exploitatie uit op € 206,1 miljoen positief (2019 € 618,8 miljoen positief). Voor onze woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt de niet-gerealiseerde waardeverandering € 9,4 miljoen positief (2019 € 11,5 miljoen positief).

Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille middels een full versie waardering. De gebruikte parameterset is conform het Handboek Marktwaarde 2020 zoals gepubliceerd in de Staatscourant. In het overzicht wordt de ontwikkeling van de woningportefeuille getoond ten opzichte van 2019.

Tabel 29 - Ontwikkeling portefeuille BOG/MOG/ZOG

	2020	2019
Marktwaaarde in verhuurde staat (k.k.)	209,4	202,8
m ² VVO	177.283	177.837
aantal eenheden	1.778	1.836
disconteringsvoet	8,3%	8,4%
Exit Yield	8,5%	8,7%
BAR theoretische huur (v.o.n.)	9,4%	9,4%
kapitalisatiefactor (=1/BAR)	10,6	10,6
ontwikkeling		
marktwaaarde totaal	3,3%	7,2%
marktwaaarde standing	-0,8%	7,4%

De leegwaarde van de woningportefeuille is in 2020 met 9,2% (2019 10,4%) gestegen. Deze waarde mutatie wordt veroorzaakt door:

- De woningmarkt, deze vertoont wederom veel dynamiek. Dit resulteert in een forse stijging van de leegwaarde en (in mindere mate) van de markthuur. Tegelijkertijd dalen de mutatiegraden.
- De grote vraag naar beleggingsvastgoed (met name woningcomplexen en zorgvastgoed), bij een beperkt aanbod. Dit vertaalt zich in een lagere disconteringsvoet.
- Er is, in overleg met de taxateurs, extra aandacht besteed aan de kapitaalcorrecties:
 - het achterstallig onderhoud in de projectenportefeuille (vanaf PBO) is geïnventariseerd;
 - voor de afkoop van erfpachtverplichtingen is meer aansluiting gezocht bij het actuele grondbeleid.

De verschillen in rekenregels tussen het Handboek 2020 en het Handboek 2019 hebben geen effect op de marktwaaarde. Taxateurs hebben voldoende vrijheid om tot een juiste marktwaaarde te komen. Het percentage complexen waarbij de waarde op basis van doorexpluiten hoger is dan uitponden, bedraagt in 2020 17,5% (2019: 18,4%).

Vooruitblik 2021

Ambities 2021

Woonstad Rotterdam blijft in 2021, ondanks de onzekerheden over de ontwikkelingen van de pandemie, investeren in de stad. Onze financiële ruimte binnen het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), benutten we maximaal voor onze volkshuisvestelijke doelen. We streven daarbij naar een optimale mix van rendement en risico. Een duurzame (waarde)ontwikkeling van ons vastgoed en bedrijfsexploitatie is essentieel om ook op de lange termijn onze bijdrage aan de stad te kunnen garanderen. De druk op de resultaten neemt de komende jaren fors toe door de gestegen bouwkosten en hogere belastingen. De bovengemiddelde stijgingen van de WOZ-waarde in Rotterdam zorgen voor fors hogere afdrachten aan de verhuurderheffing, omdat de verhuurderheffing rechtstreeks gekoppeld is aan de WOZ-waarde van ons bezit.

Deze initiële ambities voor 2021 resulteren in een totale investering voor nieuwbouw en renovatie van huurwoningen van € 160 miljoen. Naast nieuwbouw en renovatie voert Woonstad ook in 2021 op grote schaal onderhoud uit, hiervoor is € 98 miljoen begroot.



2021 wordt weer een uitdagend jaar

De benodigde uitbreidingsfinanciering ten behoeve van bovengenoemde ambities bestaat uit geborgde leningen, aangezien het voornamelijk investeringen in DAEB bezit betreft.

Door de toename van het aantal huurwoningen, de mutatiegraad en de reguliere huurverhoging nemen de huuropbrengsten de komende jaren toe. In de meerjarenbegroting is ook rekening gehouden met betaalbaarheidsmaatregelen onder andere vanwege COVID-19. Met de aangekondigde huurbevriezing is in de meerjarenbegroting geen rekening gehouden, echter is er voldoende financiële ruimte en heeft dit beperkt effect op de ratio's. De bezetting zal voornamelijk vanwege openstaande vacatures ten opzichte van 2020 nog wat gaan toenemen.

2021 wordt weer een uitdagend jaar, waarin we met oog voor onze bewoners blijven werken aan het verder verbeteren van onze dienstverlening, digitalisering, verduurzaming, de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille en Rotterdam als aantrekkelijke woonstad.

Vestia

In het eerste kwartaal van 2021 kwam een oplossing naar buiten voor Vestia, dat onvoldoende in staat is zijn volkshuisvestelijke taken naar behoren uit te voeren door de enorme rentelast van dure leningen en waarbij de hoge leningportefeuille een risico vormt voor het borgstelsel. Dit ondanks de van ongeveer 10 jaar geleden. Vestia heeft in samenwerking met AEDES een advies opgesteld voor een structurele oplossing, waarbij de hulp van de andere corporaties is ingeroepen. In het advies is het volgende opgenomen: Het verlagen van de hoge jaarlijkse rentelast van Vestia door het ruilen van dure leningen tegen marktconforme leningen binnen de corporatiesector. Daarnaast het splitsen van Vestia in drie sobere corporaties, één in Rotterdam, één in Den Haag en één in Delft/Zoetermeer. Het bezit in de overige gebieden wordt verkocht om dure leningen af te lossen. Vestia zet ook niet-DAEB opbrengsten

in om een deel van de hoge huurlasten te dekken. Door deze oplossingen ontstaat weer perspectief op borgbare corporaties die een bijdrage kunnen leveren aan lokale volkshuisvestelijke opgaven en die binnen een redelijke termijn weer financieel gezond zijn met een aanvaardbaar risicoprofiel voor de borgsteller. De effecten van deze leningruil voor Woonstad Rotterdam op de ratio's zijn reëltief gezien beperkt. We blijven voldoen aan de financiële ratio's. Op basis van het genoemde advies zal de leningruil ongeveer € 0,7 miljoen per jaar gaan kosten. Het raakt de Loan to Value (LTV) niet, daar deze is gebaseerd op nominale waarde van de leningen. De nominale waarde van de leningen blijft bij de ruil ongewijzigd. Voor de ICR is de impact slechts enkele basispunten. Ook de dekkingsratio en onderpand ratio worden maar in beperkte mate geraakt. De marktwaarde van de leningen bij Woonstad Rotterdam zal naar schatting ca. 1,5-2% toenemen, omdat de marktwaarde van de verkregen lening hoger is dan die van de ingeruilde lening. De leningen op de balans worden gewaardeerd tegen reële waarde, waardoor deze ruil de solvabiliteit niet raakt. Over 40 jaar bezien kost de leningruil Woonstad Rotterdam ca. € 27 mln. Dat bedrag is naar verwachting lager dan de eventueel te betalen saneringssteun in de toekomst als de maatregelen uit het advies niet worden opgevolgd en Vestia één corporatie blijft.

Uitgangspunten financieringsbeleid

De balans van Woonstad Rotterdam is administratief gescheiden. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat de DAEB tak en de niet-DAEB tak levensvatbaar en financierbaar zijn op korte en middellange termijn. Woonstad Rotterdam hanteert de volgende uitgangspunten voor het financieringsbeleid. Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) uitsluitend geborgde leningen die zijn toegewezen aan de DAEB tak. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (1 januari 2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt. De interne startlening aan de niet-DAEB tak heeft de volgende 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 vindt 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 lening portefeuille in 34 jaar, waarbij de eerste aflossing in 2021 plaatsvindt.

- Nieuwe financiering voor DAEB wordt aange-trokken 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 markt-condities aangetrokken.
- Indien ongeborgde leningen niet bij externe partijen aangetrokken kunnen worden, dan kan onder voorwaarden door de DAEB tak een aanvul-lende interne lening aan de niet-DAEB tak worden verstrekt. Dit is mogelijk bij herstructurering en renovatie.

Kaders

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

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2020 de treasurytransacties zijn uitgevoerd:

- Korte financiering: maximaal € 85 miljoen kort financieren, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 25 miljoen, kasgeldfaciliteit € 25 miljoen en € 35 miljoen leningen met variabele hoofdsom (LVH).
- Herfinancieringen en renteaanpassingen voor bestaande geborgde leningen: de maximale forward periode voor herfinancieringen is door het WSW vastgesteld op 6 maanden.

Borgingsplafond

Het WSW hanteert het begrip borgingsplafond als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woning-corporatie. Het borgingsplafond was voor 2020 vast-gesteld op € 1,796 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2020 alle activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2020 is € 1,754 miljard. Het renterisico-profiel vormt een randvoorwaarde voor financierings-acties. Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is goed gespreid en in geen enkel jaar bovenmatig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 2,41% per jaar over de periode 2020-2062. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De renteaanpassingen vormen zekere renterisico's. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille. De beschikbaarheid van deze variabele hoofdsom-leningen is tot 2024 gegarandeerd.

Renterisicomanagement

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

Treasurycommissie

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 2020 is de treasurycommissie twee keer bijeen geweest.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2020

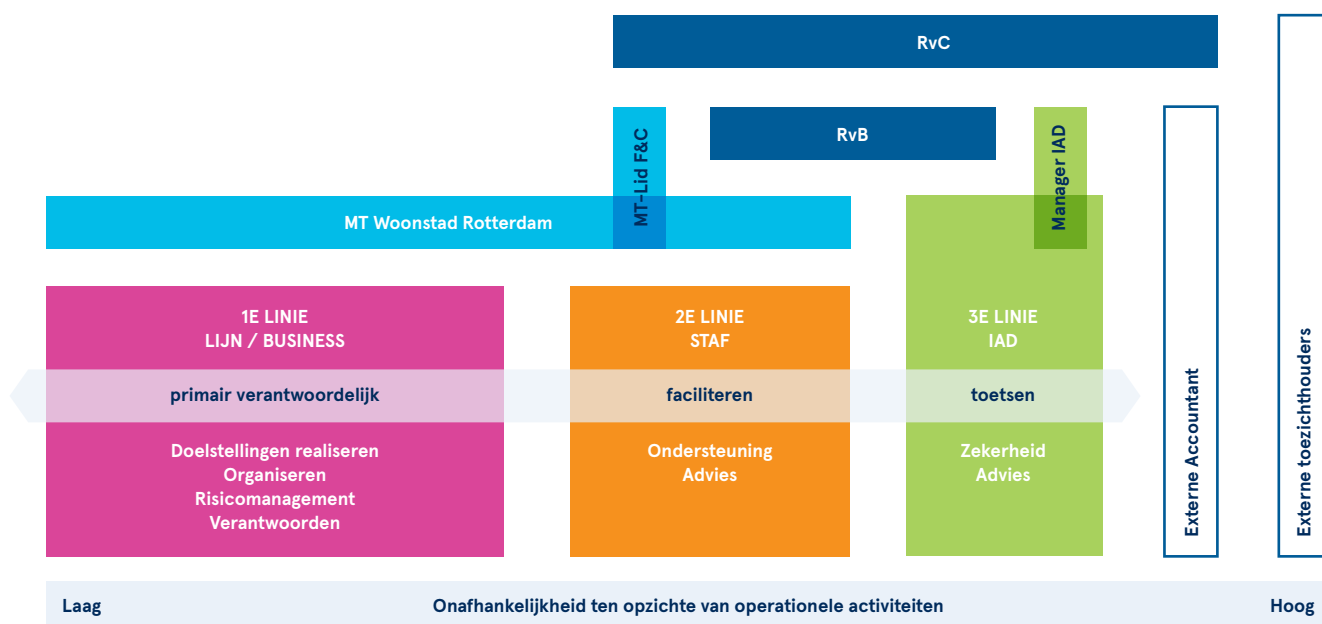
De obligoverplichting WSW in de jaarrekening opgenomen als niet uit de balans blijvende verplichting bedraagt voor Woonstad Rotterdam per 31 december 2020 € 67,2 miljoen (2019: € 63,7 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Control raamwerk

Eind 2018 heeft Woonstad Rotterdam het risicomanagementbeleid vastgesteld. Hierin zijn de kaders vastgelegd voor de diverse uit te voeren (organisatiebrede) activiteiten op het gebied van risicomanagement. Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam. Risicomanagement wordt in alle lagen van onze organisatie erkend als een belangrijk proces. Het systeem van risicomanagement is van de raad van commissarissen en de raad van bestuur ('tone at the top') tot de operationele afdelingen verankerd in de organisatie (soft controls). Iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en het weloverwogen kiezen van de juiste risicostrategie: beheersen van het risico middels (extra) maatregelen, het risico verzekeren, het risico accepteren of de ambitie/doelstelling bijstellen.

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

Schema 1 - Control raamwerk



1e lijn (lijnmanagement)

Uitgangspunt is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor haar eigen processen en de daarbinnen vereiste mate van beheersing. De raad van bestuur en alle de proceseigenaren (domeindirecteuren en afdelingsmanagers) hebben begin 2021 over verslagjaar 2020 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 & interne beheersing', 'compliance' en 'integriteit' terug.

Begin 2020 is de notitie van de rol van proces- en risico-eigenaar geactualiseerd, waarin dit ook wordt benadrukt.

2e lijn (risicomanagement, business control en compliance)

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

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

Vanuit de tweede lijn worden proceseigenaren ook ondersteund met risicoanalyses voor hun processen en projecten. Uitgangspunt daarbij is dat risicoanalyses in breed verband worden opgesteld. Bewaking van de kwaliteit van de vastlegging ervan wordt gecoördineerd door het team Risk & Control. Dit proces wordt sinds 2019 ondersteund met specifieke software. De (operationele) risicoanalyses worden onder meer gebruikt als basis voor de uit te voeren interne audits.

3e lijn (interne audit dienst)

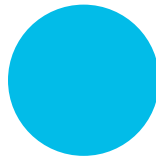
De Interne Audit Dienst (IAD) helpt Woonstad Rotterdam om haar doelstellingen te realiseren door met een systematische aanpak de kwaliteit en effectiviteit van de processen van risicomanagement, interne beheersing, compliance en besturing te evalueren. De missie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden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

In 2020 heeft de IAD de volgende interne audits uitgevoerd:

- Taxeren bezit
- Verhuren eenheden
- Bouworganisatievorm en inkoopmethodiek
- P&O-beleid en P&O-diensten
- Wijzigingen in huurprijs en huurbetaling als gevolg van Corona
- Frauderisico's in betalingen

Ook heeft de IAD ieder kwartaal de besluiten met verstreckende (financiële) gevolgen getoetst. In 2020 zijn twee integriteitsonderzoeken uitgevoerd.

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



Risicomanagement

Strategische risico's

In tabel 30 zijn de belangrijkste risico's bij de ondernemingsstrategie 2018-2020 kort toegelicht en is aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om die risico's te beheersen.

Tabel 30

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

Risicobereidheid

In 2019 is de risicobereidheid bepaald. 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. Woonstad Rotterdam hanteert voor haar risicobereidheid de volgende indeling:

Tabel 31

#	Categorie	Omschrijving	Betekenis/consequenties
1	Avers	We vermijden risico's zoveel als mogelijk.	<ul style="list-style-type: none">• Zeer lage bereid om onzekerheid te accepteren.• Beleid is gericht op zoveel mogelijk voorkomen van het risico. <p>Activiteiten die het risico veroorzaken worden eventueel gestaakt.</p>
2	Beperkt / defensief	We geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen.	<ul style="list-style-type: none">• Bereid om enige onzekerheid te accepteren, maar bij voorkeur zo beperkt mogelijk.• Beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij het zekere voor het onzekere wordt genomen.
3	Voorzichtig / neutraal	We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.	<ul style="list-style-type: none">• Bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen.• Beleid is gericht op beheersing van het risico, met afweging van kosten en baten van beheersmaatregelen.
4	Flexibel / offensief	We accepteren risico's, ook als de voordelen onzeker zijn.	<ul style="list-style-type: none">• Bereid om onzekerheid te accepteren, ook als de potentiële voordelen onzeker zijn.• Beleid is gericht op (beperkte) beheersing van het risico vooraf, en daarnaast op bewaken van de restrisico's.
5	Open / risicozoekend	We zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken.	<ul style="list-style-type: none">• Bereid om een hoge mate van onzekerheid te accepteren en om extra te investeren in activiteiten die het risico veroorzaken.• Beleid is gericht op het bewaken van het risico.

Voor onze strategische thema's heeft Woonstad Rotterdam haar risicobereidheid als volgt vastgesteld:

Tabel 32 – Strategisch thema (ambitieniveau)

Strategisch thema (ambitieniveau)	Risicobereidheid
1. Kern van ons bestaan	
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 zoveel 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.
2. De menselijke maat	
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.
3. Duurzaamheid	
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.
4. Digitale transformatie	
Basis ICT omgeving	Beperkt / defensief: We geven de voorkeur aan weinig risico's te lopen.
Digitalisering	Voorzichtig / neutraal: We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.
5. Excellente exploitatie en ontwikkeling	
	Voorzichtig / neutraal: We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.
6. Vitale en lerende organisatie	
	Voorzichtig / neutraal: We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.
7. Financiën	
	Avers: We vermijden risico's zoveel als mogelijk.
8. Compliance	
	Avers: We vermijden risico's zoveel als mogelijk.

Door het gesprek met elkaar te blijven stimuleren, wordt het algemene integriteitsklimaat in positieve zin beïnvloed

Risicoregisters (risk control matrices)

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.

Operationele (fraude)risico's

De belangrijkste operationele risico's hebben betrekking op ontoereikende controletechnische functiescheiding in processen en systemen, met als mogelijk gevolg dat fouten niet of niet tijdig intern worden ontdekt. Bovendien ontstaat door onvoldoende controletechnische functiescheiding het risico op fraude (gelegenheid tot fraude neemt toe). Woonstad Rotterdam beheerst operationele (fraude) risico's door:

- Implementatie van adequate controletechnische functiescheiding
- Regeling van bevoegdheden (w.o. procuratieregeling)
- Procesbeschrijvingen en risicoregisters
- Periodieke interne reviews en audits van de belangrijkste processen

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 het MT vastgesteld. De frauderisicoanalyse wordt onder meer gebruikt voor de jaarlijkse fraudediscussie binnen het MT. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. Over 2020 heeft Woonstad Rotterdam geen frauderisico's onderkend die niet of onvoldoende worden beheerst.

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' onderkent Woonstad Rotterdam ook nadrukkelijk het belang van 'soft controls', zoals voorbeeldgedrag en 'tone at the top'. In oktober heeft voor de derde keer voor alle medewerkers, inclusief externe medewerkers, een dilemmatraining plaatsgevonden. Naast een online vragenlijst met dilemma's en stellingen, wordt de nadruk binnen het integriteitstraject voornamelijk gelegd op 'het goede gesprek met elkaar' en het delen van (integriteits) dilemma's. Dit vindt in teamverband plaats. Veelal blijkt in de praktijk dat er voor een integriteitsdilemma niet altijd één juiste reactie bestaat, maar dat vaak sprake is van een 'grijs gebied'. Door het gesprek hierover met elkaar te (blijven) stimuleren, wordt het algemene integriteitsklimaat in positieve zin beïnvloed.



Voldoen aan de privacywetgeving maakt dan ook onderdeel uit van het compliance-beleid van Woonstad Rotterdam

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.

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:

- Accountantscontrole van de jaarrekening en overige financiële verantwoordingsinformatie (dVi);
- Interne controle van financiële verslaggeving;
- Uitgangspunten ten aanzien van schattingsposten worden onderbouwd middels 'position papers' en intern gecontroleerd.

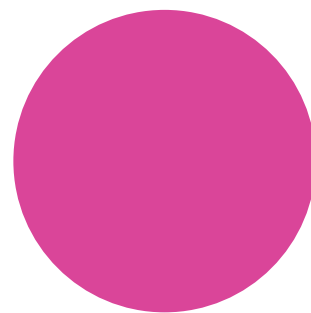
Risico's wet- en regelgeving

Woonstad Rotterdam is risicoavers als het gaat om risico's op overtredingen op het gebied van wet- en regelgeving (compliance). Er is geen acceptatie van overtredingen van wet- en regelgeving. Voldoen aan de privacywetgeving maakt dan ook onderdeel uit van het compliancebeleid 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 imago schade. Om risico's op het gebied van compliance te mitigeren:

- Beschikt Woonstad 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.
- Is er binnen Woonstad een compliance officer aangewezen die een centrale rol vervult bij het uitvoeren van de compliancetaak.
- Zijn er binnen Woonstad Rotterdam proces- en wetgevingseigenaren aangewezen en is er een multidisciplinair complianceteam. In dit team zitten de compliance officer en medewerkers van de Intern Audit Dienst, Finance & Control en de afdeling 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 de afdeling 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.
- Het Team Risk & Control dat bestaat uit Business Controllers, Projectcontrollers en Medewerkers Risicomanagement. Zij zien er op 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 van de Raad van Commissarissen.

Voorwoord van de voorzitter

De Raad kijkt terug op een ingrijpend jaar. Nooit eerder kregen de organisatie en haar klanten te maken met een pandemie. Ingrijpend voor onze huurders: met name voor degenen waarvan inkomsten sterk onder druk kwamen te staan. Ingrijpend voor de medewerkers: hoe houd je de dienstverlening gaande als je afstand moet houden en soms letterlijk niet over de vloer mag komen. We hebben diep respect hoe ieder ermee is omgegaan: uiteindelijk zijn, met dank aan alle collega's, de gevolgen beperkt gebleven. Woonstad heeft opnieuw een goede bijdrage geleverd aan de stad Rotterdam. Een heuglijk moment was het bereiken van de B-status (goede score) voor de dienstverlening in de Aedes-benchmark. Nieuwe en vertrekkende huurders gaven ons zelfs een A (topcategorie). Ook voor de RvC zelf was 2020 bijzonder. Twee mutaties in de loop van het jaar en twee met de jaarwisseling 2020-2021. De Raad dankt de afgetreden collega's Annemiek Rijckenberg, Farid Darkaoui, Thomas Heerkens en Rein Breeman, die allen gedurende twee volle termijnen (acht jaar) met enthousiasme en deskundigheid hun bijdrage aan de toegelaten instelling hebben geleverd.

mr. C.A. Fonteyn, voorzitter

Over besturen en toezichthouden

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 de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonstad elke vier jaar laat uitvoeren.

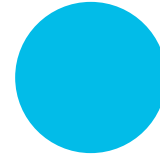
Legitimatie, Governancecode

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 onverlet. De Raad handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en de uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties. In één geval gebeurt dat niet: dat wordt elders in dit jaarverslag toegelicht. De Raad heeft diverse aspecten m.b.t. 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 over de verantwoording over 2019 en de plannen voor 2021. Daarnaast is gesproken over (het functioneren van) de Raad zelf: gewenste samenstelling, profielen en de benoeming van een aantal leden van de Raad. Ook heeft de Governancecode de nodige aandacht gekregen. Per 1 januari 2020 is een nieuwe versie in werking getreden: deze is besproken.



Verslag vanuit de werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur / aanstelling

Maria Molenaar is sinds 2011 voorzitter en Mohamed el Achkar sinds 1 december 2019 lid van de Raad van Bestuur. De Woningwet gaat uit van een benoemings-termijn van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden bestaat een uitzonderingsmogelijkheid. De Raad van Commissarissen maakt voor Maria Molenaar van deze mogelijkheid gebruik.

Honorering

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

Functioneren

De remuneratiecommissie heeft in april drie gesprekken met de RvB gevoerd over het functioneren. Er is één op één en gezamenlijk gesproken. Gespreksonderwerpen waren: executive agenda 2020, onderlinge samenwerking als bestuur, persoonlijke ambities, politiek krachtenveld, innovatie en verbinding met de organisatie.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

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

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De Raad vult haar rol als klankbord voor het bestuur langs een aantal lijnen in. Allereerst door tijdens de reguliere vergadering de tijd te nemen om met bestuur en management van gedachten te wisselen over relevante thema's.

In 2020 waren dat de thema's:

- Middenhuur en middengroepen (maart)
- Woonstad en de Covid-19-pandemie (mei)
- Duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptie (juni)
- Betalingsproblemen, huisuitzettingen en bestrijden dakloosheid (december)

De Raad heeft daarnaast in een afzonderlijke bijeenkomst met een aantal externe deskundigen aandacht besteed aan digitale transitie, een belangrijk middel voor Woonstad om gelijktijdig de dienstverlening te verbeteren en de organisatiekosten te beheersen. Ook heeft de Raad met het bestuur in een afzonderlijke bijeenkomst gesproken over de verhuurdersheffing en mogelijkheden om hiertegen effectief bezwaar te maken.

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

Ten slotte 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 van de raad

De RvC bestond in 2020 uit zes leden.

- Op 6 februari eindigde de tweede termijn van mw. Rijckenberg als lid op voordracht van de huurders. In haar plaats is per 24 augustus dhr. Van de Donk benoemd.
- Op 1 november eindigde de tweede termijn van de heer Darkaoui als lid op voordracht van de huurders. Hij werd per 9 december opgevolgd door dhr. Ebeid.
- Op 1 januari 2021 eindigde de tweede termijn van dhr. Breeman als voorzitter en van dhr. Heerkens als lid. Met ingang van diezelfde datum zijn dhr. Fonteijn als voorzitter en mw. Verschoor als lid benoemd.

Samenstelling op 31 december 2020

Drs. A.M. Breeman (1949)

Commissaris en grootaandeelhouder van het Europees opererende industrial maintenance bedrijf Metal Treatment Technology. Onder dit bedrijf valt onder andere het familiebedrijf Vecom Group. Daarnaast is de heer Breeman voorzitter van de Aufsichtsrat Derustit van GmbH, bestuurslid van het Stichting Onafhankelijkheidsdag Nederland en is hij voorzitter van de Beleggingsstudie Club voor diverse investeringsfondsen.

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

Ir. T.V.M. Heerkens (1965)

Onafhankelijk bestuurder / toezichthouder / adviseur. Voorheen was hij onder meer CEO / algemeen directeur van Landal GreenParks en voordien financieel directeur bij dezelfde onderneming. Voorheen werkzaam als CFO/lid Raad van Bestuur van SNT Group en principal consultant bij OC & C Strategy Consultants. De heer Heerkens is tevens lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Concert- en Congresgebouw De Doelen, lid van het verenigingsbestuur van het Nederlandse Rode Kruis en lid van Raad van toezicht van Stichting Plezierrivier de Rotte. De heer Heerkens is per 1 januari 2013 benoemd. Hij is tevens voorzitter van de Auditcommissie en vanaf 6 februari vice-voorzitter van de Raad. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2021.

Drs. H.H.H. Wieleman RA (1955)

De heer Wieleman is lid van de Raad van bestuur van ziekenhuis Franciscus Gasthuis & Vlietland. Daarnaast is hij voorzitter van de Raad van Toezicht van de zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam en lid van de Raad van Toezicht van de scholengemeenschap LMC Rotterdam met 24 scholen in het (voorbereidend) middelbaar onderwijs. De heer Wieleman was tot 31 december 2019 lid van de Raad van Bestuur/CFO van de Reinier Haga Groep, topklinische ziekenhuisgroep. Daarvoor was hij partner in Deloitte en lid van de Raad van Toezicht Amateurvoetbal KNVB. Zijn ervaringsgebieden zijn financiën en treasury, ICT, vastgoed, risico-management en facilities. Hij is lid van de Auditcommissie. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 18 oktober 2022.

Ing. C. J. Schippers MSUS (1965)

Met ingang van 1 juni 2020 is mevrouw Schippers werkzaam bij de Gemeente Delft als Gemeentedirecteur van het Cluster Ruimte en Economie. Van 2007-2020 was zij werkzaam bij de Gemeente Den Haag, 2007-2016 als Stadsdeeldirecteur, aansluitend als manager bij het Projectmanagementbureau Den Haag en van december 2017- mei 2020 was zij manager van de afdeling Stedenbouw en Planologie bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Voorheen bekleedde zij diverse functies binnen de publieke en semipublieke sector op de beleids terreinen Stedelijke Vernieuwing respectievelijk Vastgoed. Mevrouw Schippers was juryvoorzitter van de Kartiniprijs 2015. Met ingang van november 2020 is zij lid van de raad van toezicht van de Stichting The Social Hub. Zij is voorzitter van de remuneratiecommissie. Mevrouw Schippers is op 1 januari 2015 op voordracht van de Ondernemingsraad benoemd. In 2018 is zij herbenoemd. Haar tweede zittingsperiode loopt tot 1 januari 2023.

Drs. M.A. van de Donk (1970)

Senior adviseur en trainer bij RadarAdvies, 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 was hij dagelijks bestuurder van de Deelgemeente Noord en zat 7 jaar in de

raad van de gemeente Rotterdam. Eerdere nevenfuncties omvatten onder andere voorzitterschap van het Programmabeleid Bepalend Orgaan van RTV Rijnmond en jurylid van de Rotterdamse Vrijwilligersprijs.

M. Ebeid MSc (1985)

De heer Ebeid is werkzaam als zelfstandig strategisch adviseur op het gebied van strategieontwikkeling, alsmede fusies en overnames. Hij is expert op het gebied van digitalisering, IT en e-commerce. Is bestuurder (secr.) bij de vereniging Ettaouhid.

De heer Ebeid is per 9 december 2020 op voordracht van de klantenraad benoemd.

Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 9 december 2024.

Afgetreden in 2020:

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

Voorheen onder meer wethouder Ruimtelijke Ordening en Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht en tien jaar lid van de VROM-raad. Is zelfstandig adviseur en onderzoeker. Zij is lid van de Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Kinderopvang/Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang en voorzitter van de stichting "Trillende Lucht". Mevrouw Rijckenberg heeft ervaring met studentenhuysvesting en bewonersparticipatie.

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

Ing. F. Darkaoui (1974)

DGA van Zaken Expert BV, Rotterdam Investment BV en Discovery Invest BV. Hij is RvB/mede-eigenaar van Zorgfamilie BV en voorzitter van stichting Zorgfamilie. Ook is hij voorzitter van de Ondernemersfederatie PRIO, lid Adviesraad InHolland, voorzitter Business Club BMDE en voorzitter stichting Martial Arts Rotterdam.

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

Benoemd per 1 januari 2021:

Mr. ir. W. B. Verschoor (1974)

Mevrouw Verschoor is een vastgoedsspecialist, -bestuurder en toezichthouder.

Sinds april 2018 eigenaar van Videres BV. Een boetiek adviesbureau, werkzaam op het gebied van onder meer strategie, leiderschap en governance. Daarnaast is zij als toezichthouder actief bij Bouwinvest Real Estate, Stichting Ascort en Pleijsier Bouw.

Hiervoor was zij als bestuurder actief bij CBRE Nederland als Head of Client Care en bij Arcadis Nederland als directeur Gebouwen. Tevens was ze voorzitter van de Supervisory Board van het Centrum Veilig Wonen (CVW) en directeur van het agrarisch vastgoedfonds Fagoed. Daarvoor was ze als director Real Estate Advisory verantwoordelijk voor de vastgoedadviespraktijk van PwC Nederland.

Mevrouw Verschoor is per 1 januari 2021 benoemd. Zij is tevens lid van de Auditcommissie. Haar eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2025.

Mr. C.A. Fonteijn (1955)

De heer Fonteijn is sinds 2018 is partner bij Flint-Global, adviseur regulering, beleid en politiek; ook is hij (vanaf mei 2020) Kwartiermaker Toekomst Accountancysector namens de Minister Financiën. Hiervoor was hij Bestuursvoorzitter Autoriteit Consument en Markt (2013-2018); Bestuursvoorzitter van Nederlandse Mededingingsautoriteit (2011-2013); Collegevoorzitter en CEO van de OPTA (2005-2013). Sinds 1980 was de heer Fonteijn werkzaam als advocaat bij Nauta Dutilh, internationaal advocatenkantoor Rotterdam/Amsterdam, vanaf 1990 als partner. De heer Fonteijn is Lid Curatorium Europa Instituut Universiteit Leiden.

De heer Fonteijn is per 1 januari 2021 benoemd als voorzitter. Zijn eerste zittingsperiode loopt tot 1 januari 2025.



Aandachtsgebieden en taakverdeling

Navolgende overzichten geven de situatie in 2020 weer.

Tabel 33 – RvC aandachtsgebieden

	Breeman	Van de Donk	Wieleman	Heerkens	Ebeid	Schippers	Darkaoui
1. Governance en Openbaar bestuur	++	++	+			+	
2. Volkshuisvesting en Stedelijke ontwikkeling	+	++				++	++
3. Ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van vastgoed		+	++	++	+	+	+
4. Financiën, bedrijfseconomie en treasury	+		++	++	+		+
5. Juridische zaken, risk-management en compliance	++		+	+			
6. Organisatieontwikkeling, HRM en ICT	+	+		+	++	++	++

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

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

Tabel 34 – RvC taakverdeling

	Breeman	Van de Donk	Wieleman	Heerkens	Ebeid	Schippers	Darkaoui
Leiding	voorzitter			Vice-voorz.			
Remuneratiecommissie	lid					voorzitter	
Auditcommissie			lid	voorzitter			
Ondernemingsraad						contact	
Huurders		contact			contact		contact

Auditcommissie

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

De AC heeft onder andere vergaderd over de jaarrekening 2019 en bijbehorende rapportage alsmede het controleplan en de interimrapportage 2020 van PWC. Ook is gesproken over de (meerjaren)begroting, de accountantsopdracht, fiscale aangelegenheden, ontwikkelingen van de ratio's, het Auditplan en het verslag van de Interne Audit Dienst, de Aedes Benchmark, treasuryrapportages en de leningenportefeuille, het continuïteitsoordeel en de drie-maandelijke bestuursrapportages. Uiteraard is ook stilgestaan bij Covid-19: scenario's zijn besproken m.b.t. kasstromen en financieringsbehoefte. De AC bestond uit de heren Heerkens (voorzitter) en Wieleman. In 2020 is de commissie vijf keer bijeen geweest. Ook is, buiten aanwezigheid van de RvB, gesproken met de manager Interne Audit Dienst en met de externe accountant.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB. In 2020 waren vier benoemingsprocedures aan de orde. Van de beide commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, liep de tweede en laatste benoemingstermijn af in dit jaar.

Met de klantenraad en de SHS is afgesproken om met een gemeenschappelijke werving- en selectiecommissie te werken hetgeen tot twee benoemingen heeft geleid. De remuneratiecommissie dankt de klantenraad en de SHS voor de goede samenwerking. Daarnaast liep per 1 januari 2021 de tweede en laatste benoemingstermijn af van de voorzitter en van de vicevoorzitter van de raad. Opvolgers zijn tijdig benoemd.

De Remuneratiecommissie heeft daarnaast gesproken over het functioneren (individueel en gezamenlijk) en over de permanente educatie van de Raad van Bestuur. Ook besprak de commissie het functioneren van de Raad van Commissarissen alsmede de permanente educatie van de Raad.

De Remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Schippers (voorzitter), de heer Breeman en mevrouw Rijckenberg (tot 6 februari 2020).

Functioneren van de Raad

Onafhankelijk

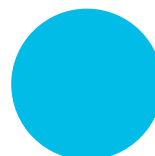
De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de Raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken. Onafhankelijkheid is ook een belangrijk onderwerp geweest bij de benoeming van de nieuwe leden van de Raad. Bij twee leden bestaat een zeer geringe kans dat er bij een enkel dossier in de toekomst sprake zou kunnen zijn van belangenverstremgeling. Met hen beiden zijn daarover schriftelijke afspraken gemaakt. Dit is besproken met de AW.

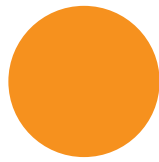
Zelfevaluatie

De verplichte zelfevaluatie had in 2020, mede door Covid-19 een ander karakter dan gebruikelijk. In diverse onderlinge contacten en als onderdeel van de reguliere agenda is stilgestaan bij de gewenste profielen van vier (van de zes) te werven leden.

Externe Visitatie en AW governance-inspectie

In 2018 vond de vierjaarlijkse visitatie plaats, de eerstvolgende is in 2022. De AW was voornemens in 2020 een governance-inspectie uit te voeren, maar zag daar i.v.m. Covid-19 vanaf. De AW gaf daarbij aan dit verantwoord te vinden gezien de eerdere inspectie en de externe visitatie.





Tabel 35 - PE-punten

	totaal 2020	collectief 2020	individueel 2020	totaal 2019
Breeman	3	3	0	10
Van de Donk (v.a. 24 augustus)	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Wieleman	26	3	23	56
Heerkens	9	3	6	18
Ebeid (v.a. 9 december)	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Schippers	9	3	6	7
Darkaoui (tot 1 november)	3	3	0	13
Rijckenberg (tot 6 februari)	3	3	0	9

Deskundigheidsbevordering

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

Op 4 februari is, met inschakeling van enkele externe deskundigen, een interne studiemiddag georganiseerd, met als thema Digitalisering en Smart Cities. Het theoretisch kader werd gekoppeld aan ervaringen uit de praktijk. De middag was bedoeld als deskundigheidsbevordering van de RvC. Deze collectieve activiteit is opgenomen met 3 PE-punten. Overeenkomstig de bepalingen uit de Governancecode is voor de nieuwe leden van de raad een introductieprogramma gemaakt. Eén van hen heeft dat programma eind 2020 doorlopen: in overleg met de remuneratiecommissie is geconstateerd dat er geen noodzaak is om specifieke opleidingsafspraken te maken. De drie andere nieuwe commissarissen voltooien hun introductieprogramma in 2021.

Bezoldiging

De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld op 80% van het maximum volgens de beroepsregel van de VTW: voor 2020 voor een lid € 16.080 en voor de voorzitter € 24.120.

Vergaderingen en overleg

Overleg met het bestuur

In 2020 heeft de Raad zeven keer vergaderd met de Raad van Bestuur: vijf reguliere vergaderingen, een informatieve bijeenkomst over de verhuurdersheffing, en een themabijeenkomst over digitale transitie. De geplande dag om op werkbezoek te gaan kwam door Covid-19 te vervallen.

De belangrijkste onderwerpen staan in tabel 36.

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

2 juli: Voorgenomen benoeming dhr. Van de Donk als lid RvC

24 augustus: Definitief besluit benoeming dhr. Van de Donk als lid RvC

7 oktober: Voorgenomen benoeming mw. Verschoor als lid RvC

14 oktober: Voorgenomen benoeming dhr. Ebeid als lid RvC

29 oktober: Voorgenomen benoeming dhr. Fonteijn als voorzitter RvC

Tabel 36

Datum	Besluitvormend	Ter bespreking/informatie
3 maart	Aanpak ondernemingstrategie	Q4 bestuursrapportage
	Aanpak vacatures RvC 2020	Executive agenda 2020
	Q4 voortgang executive agenda	Aedes Benchmark
		Marktupdate Q4
		Medewerkers Motivatie onderzoek
		Fiscale druk woningcorporaties
5 mei	Jaarstukken incl. Treasury	Frauderisico analyse
	Decharge RvB	Governance inspectie
	Papendrecht-Halsterenstraat	Accountantsverslag PWC
	Vacatures Breeman en Heerkens	Evaluatie aankoop Douanegebouw
	Eindrapportage IAD 2019	Notitie cassatieprocedure
9 juni	Benoeming Vicevoorzitter RvC	Q1 bestuursrapportage
		Ontwikkelingen mbt COVID-19
		Agenda werkbezoek
		Marktupdate Q1
		Organogram Woonstad Rotterdam
29 september	Executive agenda 2020	Q2 bestuursrapportage
	St. Janshaven	Q1+2 Executive agenda
	De Eerste Steen	Aedes Governancecode 2020
	Class action verhuurdersheffing	Procedure RvC-vacatures
		Opgave & Middelen AEDES
		Marktupdate Q2
		Ziekteverzuim
	Jaarverslag Geschillencie	
9 december	Meerjarenbegroting 20-24	Q3 bestuursrapportage
	Begroting en jaarplan 2021	Planning en verzamelagenda 2021
	Def besluiten benoemingen drie RvC leden	Managementletter accountant
	Honorarium RvC 2021	
	Audit jaarplan 2021	



**Ook in 2021
gaat Woonstad
door met haar
maatschappelijke
taak in Rotterdam.
Een jaar waarin
naast de
verhuurdersheffing
voor het eerst
vennootschaps-
belasting betaald
moet gaan
worden. Minstens
twee maanden
huuropbrengsten
gaan verloren voor
onze huurders in
Rotterdam**

Overleg Klantenraad en SHS

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 de huurders van Stadswonen, vertegenwoordigd door de SHS. Een aantal gesprekken gingen over de benoeming van de huurderscommissarissen, daarnaast is gesproken over de effecten van Covid-19 en de samenwerking in het algemeen.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen heeft gesproken met een delegatie van de Ondernemingsraad over de vacatures in de raad, de effecten van Covid-19 en de samenwerking met het bestuur.

Dialogoog met stakeholders

Er is dit jaar geen specifieke bijeenkomst belegd voor het overleg stakeholders en RvC/RvB. Wel was er ruim tijd uitgetrokken als onderdeel van het jaarlijkse werkbezoek om uitgebreid met de belangrijkste stakeholders (onze huurders) te spreken en een aantal directe contacten in de wijken; dit werkbezoek moest helaas doorgeschoven worden naar 2021. Veel contacten tussen individuele leden van de Raad en stakeholders vinden plaats buiten reguliere vergaderingen om, in de persoonlijke netwerken.

Tot slot

Ook in 2021 gaat Woonstad door met haar maatschappelijke taak in Rotterdam. Een jaar waarin naast de verhuurdersheffing voor het eerst vennootschapsbelasting betaald moet gaan worden. Minstens twee maanden huuropbrengsten gaan verloren voor onze huurders in Rotterdam. 2021 is ook het jaar van verkiezingen en een nieuw kabinet. Er wordt veel gesproken over verlichting van de lasten voor corporaties, we kijken uit naar de daden op dit gebied.

Voor het bestuur, management en medewerkers was 2020 een uitzonderlijk jaar. Er is erg veel werk verzet onder zware omstandigheden, ook door de klantenraad en SHS. De Raad dankt eenieder voor hun inzet en de geleverde prestaties.

De Raad van Commissarissen heeft in mei 2021 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2020.



Verslag van de Ondernemingsraad.

Een nieuwe ondernemingsraad

In januari ging een nieuwe OR van start. Voor de negen zetels, verdeeld over vijf kiesgroepen, hadden zich acht kandidaten gemeld, waaronder twee leden van de vorige OR die zich herkiesbaar hadden gesteld. Hierdoor waren er geen verkiezingen nodig en werden de kandidaten automatisch geplaatst als OR-lid voor de aankomende drie jaar. Met deze nieuwe ploeg koos de OR ook voor een nieuwe werkwijze. Voorheen kwam de OR gemiddeld een keer per maand bij elkaar. Tussentijds waren er incidentele overleggen van de verschillende OR-commissies. Met ingang van 2020 hebben we gekozen voor een wekelijks overleg op een vast dagdeel. De goede faciliteiten die Woonstad Rotterdam biedt voor het werk voor de medezeggenschap worden hiervoor optimaal benut (6,5 uur/week vrijstelling van eigen werkzaamheden voor OR-leden, 15,6 uur/week voor leden van het Dagelijks bestuur: voorzitter en plaatsvervangend voorzitter, bijgestaan door de ambtelijk secretaris). Het wekelijks overleg werd gehouden op de externe vergaderlocatie van Woonstad Rotterdam. Zodat zowel in tijd, als in plaats, OR-leden zich volledig konden focussen op het OR-werk. Deze nieuwe aanpak bleek een zegen toen we half maart overvallen werden door de Covid-19-crisis.

Covid-19 en medezeggenschap

Sinds 16 maart 2020 hebben we te maken met een immense transformatie. De OR is trots op de daadkracht die onze organisatie heeft getoond in de beginfase. We hebben door onze contacten met heel veel ondernemingsraden van andere corporaties, organisaties en bedrijven gezien en ervaren dat Woonstad vooropliep in de aanpassing aan de nieuwe realiteit.

Binnen twee weken was vrijwel de gehele bedrijfsvoering digitaal. En toen het weer mogelijk werd (beperkt) te werken op locatie, heeft de afdeling Facilitaire zaken het anderhalve-meter concept perfect uitgerold op de kantoorlocaties. Daarnaast werden buitendienstmedewerkers en ketenpartners gefaciliteerd. Dat alles door een interdisciplinair Covid-19team, met volledig mandaat van het bestuur. En met een goed, regelmatig contact met de OR-voorzitter.

Het spreekt voor zich dat het OR-werk grotendeels werd en wordt bepaald door deze crisis. Zo gingen de gesprekken en discussies het afgelopen jaar over faciliteiten voor thuiswerken. De vraag welke werkzaamheden persé op kantoor of op locatie moesten plaatsvinden. De handhaving van de Covid-19-maatregelen, en het welzijn en welbevinden van collega's die alle ballen in de lucht moesten houden als medewerker en/of docent, en/of mantelzorgers. Discussies, en dossiers, waar we nu nog steeds mee bezig zijn.

Nog meer nieuw

2020 was ook een jaar met een nieuw collegiaal bestuur. Mohamed El Achkar trad aan als nieuw bestuurslid en nam sinds september deel aan de overlegvergaderingen van de OR met het bestuur. De OR ervaart dagelijks de kracht van een constructieve samenwerking en ziet die in het bestuur dan ook als een inspirerend voorbeeld voor de hele organisatie.

Verslag van de Klantenraad.

Na een minder mooie periode, waarin het vertrouwen over en weer ver te zoeken was, heeft de Klantenraad een aantal nieuwe leden, inclusief een nieuwe voorzitter. Eind 2020 bestond de Klantenraad uit negen leden. Zowel Woonstad Rotterdam als de nieuwe Klantenraad hebben uitgesproken toe te willen werken naar een betere samenwerking. Daar is vanaf juli 2020 hard aan gewerkt. Het bestuur heeft met de individuele leden van klantenraad gesproken en er is een aanpak beschreven om de samenwerking te verbeteren.

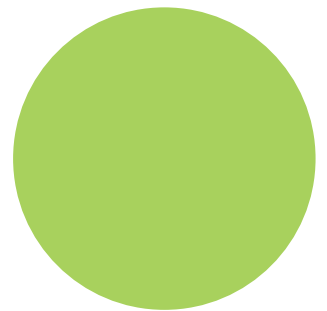
We zijn langs drie lijnen aan de slag gegaan:

1. Samen toewerken naar een samenwerkingsovereenkomst (SOK)
2. De advisering en instemming op onderwerpen goed regelen
3. Samen weer workshops en kennissessie organiseren

Vanaf augustus werkten Woonstad en de Klantenraad aan een nieuwe SOK. Eerst hebben we besproken hoe we over samenwerking denken, vervolgens hebben we een kennissessie over de Overlegwet en Woningwet gehad en de uitgangspunten voor de SOK bepaald. Tussen eind oktober en begin december zijn we gaan schrijven. De Klantenraad werd daarbij ondersteund door de Woonbond. In de laatste fase hebben we de concrete teksten met elkaar besproken en klaar voor ondertekening gemaakt. Eind december was de Sok op een enkel puntje na gereed. Naar verwachting zal de nieuwe SOK begin 2021 ondertekend worden.

Wat betreft advisering en instemming is de Klantenraad actief geïnformeerd over de actualisatie van de prestatieafspraken en de begroting. Verder is een begin gemaakt met kennisuitwisseling over bijvoorbeeld de voorraadstrategie, dienstverlening (huis/ buurtmeesters) en het voorkomen van huisuitzettingen. Het is voor beide partijen nog zoeken naar een goede en efficiënte werkwijze. Er komt veel op de nieuwe Klantenraad af.

Verder heeft de Klantenraad diverse malen gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Zo is er onder andere gezamenlijk opgetrokken bij de selectie, voordracht en benoeming van twee leden van de RvC.



Verslag van de Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS).

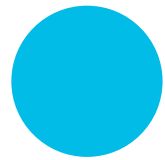
De huurders van het bedrijfsonderdeel Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). De SHS is gesprekspartner voor zaken die uitsluitend betrekking hebben op Stadswonen Rotterdam en haar huurders (studentenhuisvesting). De SHS heeft in 2020 drie keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er regelmatig informeel contact

Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover is gesproken zijn de handhaving campuscontracten; beschikbaarheid (de SHS heeft mede het actieplan studentenhuisvesting ondertekend); de teruggave energielasting en Kennisglas.

De SHS heeft in 2020 twee nieuwe leden (op een totaal van zeven leden) gekregen. Er is één lid in het voorjaar uit het bestuur gegaan.

Vanwege de wisselingen in het bestuur en ervaringen uit het verleden, is uitgebreid stilgestaan bij de samenwerking tussen de SHS en Woonstad (Stadswonen). Deze gesprekken worden in 2021 voortgezet, waarbij het streven is om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst te sluiten.

Verder heeft de SHS enkele malen gesproken met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, en is gezamenlijk met de klantenraad opgetrokken bij de selectie, voordracht en benoeming van twee leden van de RvC.



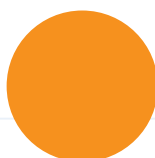
Bijlage OOB-tabel.

Tabel 37 - OOB

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)
1. Milieu aangelegenheden	
a. Energietransitie	<ul style="list-style-type: none">• 2013: Energieakkoord voor duurzame groei• 2018 - 2028: € 170 miljoen de komende 10 jaar• 2019: volledig gasloze nieuwbouw• 2020: volledig gasloze transformaties• 2021: EI = 1,40• 2022: individuele gasketels worden niet meer vervangen• 2022: minder dan 5% EFG labels• 2040: totale voorraad CO₂-neutraal (mits de verhuurdersheffing terugvloeit naar de sector)
2. Sociale aangelegenheden	
a. Leefbaarheid in wijken en buurten	Wijken in Balans, NPRZ, Toepassen Rotterdamwet, Actieve bestrijding Woonfraude, Convenant regionale aanpak/actieplan woonoverlast, Convenant Bloemhof-Hillesluis, inbraakpreventie, Inzet huismeesters SHV
b. Vroegsignalering en schuldhelpverlening	Incassobeleid gericht op voorkomen huisuitzettingen via o.a. betalingsregelingen en deelname aan Convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, afspraken met Kredietbank, maatwerk inkomensdaling door corona
c. Toewijzingsbeleid woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none">• Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel• Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD)• Voorrangsregeling art.9 op grond van WBMGP• Inzet jongerencontracten
2. Personeelsaangelegenheden	
a. De juiste persoon op de juiste plek	<ul style="list-style-type: none">• Organisatieontwikkelingsbeleid: talentgericht leidinggeven en werken• Levensfasebeleid• Arbobeleid, nieuwe beoordelen
b. Duurzame inzetbaarheid van medewerkers	<ul style="list-style-type: none">• Stagebeleid, leiderschapsontwikkeling, Agressiebeleid• CAO

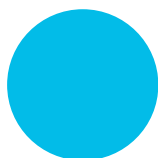
Additioneel: privacy en dataprotectie

Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
<ul style="list-style-type: none"> 2020: bijna 800 woningen aardgasloos (totaal bijna 18% van de totale voorraad) 2020: 150 woningen aardgasloos gereed 	Betaalbaarheid, zowel voor de huurders als voor Woonstad Rotterdam	<ul style="list-style-type: none"> Lobby tegen de verhuurdersheffing Benutten schaalgrootte om scherpe tariefafspraken te maken 	<ul style="list-style-type: none"> Totale CO₂-reductie Hoogte energielasten bewoners Wooncomfort bewoners
Een aantrekkelijkere woonstad en woonwijken	Verdringing sociale huurders en bewoners zonder inkomen uit werk	Monitoring regulier verhuurde woningen, limiteren aantal wijken/straten Rotterdamwet	Aantal afgehandelde meldingen/zaken overlast, shv & woonfraude, wijkprofiel, objectieve veiligheid: inbraken.
Jaarlijks weer minder uitzettingen, huurverlagingen toegepast in verband met corona/inkomensdaling	Oneigenlijk gebruik, inkomstenderving	Monitoring en maximeren inzet in tijd	Aantal uitzettingen, aantal betalingsregelingen, aantal corona-regelingen
Kansenverevening doelgroepen regulier en urgenten	Verdringing van bepaalde doelgroepen	Monitoring, regionaal en stedelijk	Slaagkans, aantal verhuringen
Medewerkers meer bewust van zijn bekwaamheden, zijn opener en de wil en wens om te ontplooiën is hoog. Collegialiteit en samenwerking binnen teams is groot. Ze zijn trots en enthousiast over hun werk en op de organisatie, voelen zich erg verantwoordelijk, hebben plezier in hun werk en doen waar ze goed in zijn	<ul style="list-style-type: none"> Afstand tot collega's in andere teams toegenomen (eilandvorming). Meer balans zoeken tussen systeem- en leefwereld. 	Projectgroepen op risico's die dit aanpakken	<ul style="list-style-type: none"> Interne mobiliteit Ziekteverzuim Verloop Uitkomsten MMO en leiderschap



Tabel 37 – OOB vervolg

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)
3. Eerbieding van mensenrechten	
a. Huisvesten van kwetsbare groepen	Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (HBD), diverse overeenkomsten met zorginstellingen, project010, Langer Thuis, Housing First, Skaeve Huse
b. Legitimatie via o.a. prestatieafspraken	Afspraken worden gemaakt op basis van de volgende convenanten en programma's: <ul style="list-style-type: none">• Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)• Projectplan stedelijke organisatie buurtbemiddeling en mediation• Convenant Preventie Huisuitzettingen• Convenant gegevensuitwisseling• Convenant Huisvesting Bijzondere doelgroepen 2015 (HBD)• Convenant regionale aanpak woonoverlast



Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
Creëren van kansen op wonen en leven voor kwetsbare doelgroep	Verdringing andere (kwetsbare) doelgroepen, Veerkracht in wijken	Toets aan kader HBD, monitoring HBD	Aantal gehuisveste kwetsbaren
Zie andere onderdelen: output is zichtbaar in afspraken over verhuringen, inzet op gebied van leefbaarheid en bouwproductie	Beleid gemeente wijkt af van landelijk beleid en van missie en visie van Woonstad	Continu in gesprek met de gemeente op politiek en ambtelijk niveau. Alsmede gezamenlijkheid zoeken met andere corporaties	Verhuringen, bouwstarts, inzet in leefbaarheid

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, 4 mei 2021

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

Ir. M. el Achkar MCM
lid Raad van Bestuur

voor goedkeuring was getekend: Raad van Commissarissen, 4 mei 2021

Mr. C.A. Fonteijn (voorzitter)

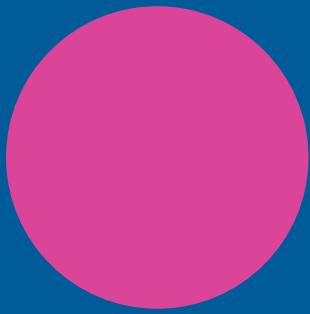
Ing. C. J. Schippers MSUS

Drs. M. van de Donk


Mr. ir. W.B. Verschoor

M. Ebeid MSc

Drs. H.H.H. Wieleman RA



Meer weten?

 (010) 440 88 00

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

woonstad.
rotterdam

Jaarrekening 2020

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	2020	2019
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.567.975	5.308.390
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.629.625	1.609.404
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.134.213	1.096.940
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1	49.548	39.744
		8.381.361	8.054.478
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	15.716	15.405
roerende zaken in exploitatie	2	4.177	3.743
		19.893	19.148
financiële vaste activa	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	62.813	61.392
overige vorderingen	3.3	4.088	4.419
		66.990	65.900
som der vaste activa		8.468.244	8.139.526
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.176	8.681
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.697	4.751
		14.873	13.432
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.003	4.586
overheid en gemeente	6.2	410	351
vorderingen op verbonden partijen	6.3	143	2
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	812	2.054
overige vorderingen	6.5	284	14
overlopende activa	6.6	505	818
		6.157	7.825
liquide middelen	7	2.105	1.179
som der vlottende activa		23.135	22.436
totaal activa		8.491.379	8.161.962

Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2020	2019
groepsvermogen	8	5.483.464	5.296.376
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	57.214	43.523
overige voorzieningen	9.2	2.263	1.158
		59.477	44.681
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	38.224	45.188
leningen kredietinstellingen	10.1	1.661.325	1.526.242
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.072.616	1.042.953
waarborgsommen	10.3	2.912	3.261
		2.775.077	2.617.644
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.582	4.157
schulden aan kredietinstellingen	11.1	71.509	104.461
schulden aan leveranciers	11.2	23.975	17.239
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.999	5.081
overige schulden	11.5	9	2
overlopende passiva	11.6	67.740	71.783
schulden aan verbonden partijen	11.7	547	537
		173.361	203.260
totaal passiva		8.491.379	8.161.962

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

x € 1.000	ref	2020	2019
huuropbrengsten	12	339.149	330.242
opbrengsten servicecontracten	13.1	25.024	24.033
lasten servicecontracten	13.2	-25.917	-24.894
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-20.925	-20.299
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-109.876	-130.792
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-53.974	-53.742
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		153.481	124.548
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.183
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		51	-1.800
toegerekende organisatiekosten		44	-85
toegerekende financieringskosten		-13	-51
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	82	1.247
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		27.799	36.061
toegerekende organisatiekosten		-1.229	-890
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-24.355	-31.646
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.215	3.525
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-123.033	-63.153
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	206.159	618.814
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	9.360	11.534
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-321	-314
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		92.165	566.881
opbrengsten overige activiteiten		3.195	3.151
kosten overige activiteiten		-7.313	-7.090
nettoresultaat overige activiteiten	20	-4.118	-3.939
overige organisatiekosten	21	-9.818	-9.480
leefbaarheid	22	-5.890	-5.853
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	1.871	1.561
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-44.322	-50.030
saldo financiële baten en lasten		-42.451	-48.469
resultaat voor belastingen		185.666	628.460
belastingen	24	1.422	-3.899
resultaat deelnemingen	25	0	0
resultaat na belastingen		187.088	624.561
geconsolideerd resultaat na belastingen		187.088	624.561

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020

volgens directe methode (x € 1.000)	2020	2019
ontvangsten		
huren	343.276	329.693
vergoedingen	24.695	26.672
overige bedrijfsontvangsten	7.313	7.957
ontvangen renteontvangsten	10	0
saldo ingaande kasstromen	375.294	364.322
Uitgaven		
personeelsuitgaven	45.033	39.352
onderhoudsuitgaven	90.319	119.321
overige bedrijfsuitgaven	71.400	74.919
rente-uitgaven	46.759	51.116
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	268	379
verhuurderheffing	28.480	29.327
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.547	2.684
saldo uitgaande kasstromen	283.806	317.098
kasstroom uit operationele activiteiten	91.488	47.224
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	13.150	18.426
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	14.337	17.879
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoongelegenheden	0	5.693
verkoopontvangsten grond	379	0
tussentelling ingaande kasstroom MVA	27.866	41.998
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	56.949	41.786
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	53.474	35.049
aankoop (niet)woongelegenheden	64.965	80.081
nieuwbouw verkoop (niet) woongelegenheden	0	7.529
aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	14.005	15.683
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	9.959	1.112
investeringen overig	14.416	11.028
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	213.768	192.268
kasstroom uit (des)investeringen	-185.902	-150.270
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe geborgde leningen	187.500	195.000
nieuwe ongeborgde leningen	0	1.500
uitgaven		
aflossingen geborgde leningen	96.307	101.773
aflossingen ongeborgde leningen	100	0
kasstroom uit financieringsactiviteiten	91.093	94.727
mutatie geldmiddelen	-3.321	-8.319
wijzigingen kortgeldmutaties	20.000	0
liquide middelen per 1 januari	-14.574	-6.255
liquide middelen per 31 december	2.105	-14.574

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2020

overzicht x € 1.000	2020	2019
geconsolideerd netto resultaat na belastingen, toekomend aan rechtspersoon	187.088	624.561
herwaardering materiële vaste activa	0	0
afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	0	0
gerealiseerde herwaardering ten laste van eigen vermogen	0	0
totaal rechtstreekse mutaties in eigen vermogen rechtspersoon als onderdeel groepsvermogen	0	0
totaalresultaat rechtspersoon	187.088	624.561

Grondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

Covid-19

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. 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.

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 sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk 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 grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

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

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woonstad Rotterdam is 24041502

Groepsverhoudingen

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

x € 1.000	KvK nummer	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	eigen vermogen	resultaat
geconsolideerde maatschappijen					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	-198	230
-Woonstad Warmte BV	24368841	Rotterdam	100%	-276	-13
-Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.467	243
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	312	-29
niet-geconsolideerde maatschappijen					
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	24140008	Rotterdam	1,1%	17.272	479

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 2019 gepresenteerd.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

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

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

Verbonden partijen

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Woonstad Rotterdam in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Stichting Woonstad Rotterdam verwerkte een deel van deze kosten tot vorig jaar nog als onderhoudslasten. De gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

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

Fiscale positie

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

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

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

Marktwaarde

De definitie van de marktwaarde is als volgt:

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonstad Rotterdam heeft geen financiële derivaten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde, gebaseerd op marktwaarde

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Verwerking groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Latente belastingvorderingen

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

Deze actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonstad Rotterdam geldende rente voor langlopende leningen, 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 een pensioenregeling bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De regeling die zich kenmerkt als middelloonregeling, wordt gefinancierd door afdrachten aan SPW. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de *verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering*. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Per 31 december 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,4% (ultimo 2019: 113,2%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. Het minimum vereist eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,6% (2019: 125,3%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2020 heeft het fonds een reservetekort. Het fonds heeft voor 1 april 2018 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.

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. Voor 2020 geeft de tabel de maximale huurverhoging per inkomensgroep weer.

inkomen	maximale huurverhoging	totaal %
<= € 43.574 (inkomensjaar 2018)	inflatie + 2,5%	5,10%
> € 43.574 (inkomensjaar 2018)	inflatie + 4,0%	6,60%

De inflatie bedraagt 2,6%.

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder *toerekening baten en lasten*. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat deelnemingen

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

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 2019					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.065.239	727.354	562.951	92.093	3.447.637
cumulatieve herwaarderingen	3.560.977	945.515	533.989	1.574	5.042.055
cumulatieve waardeverminderingen	-317.826	-63.465	0	0	-381.291
subsidies	0	0	0	-5.030	-5.030
voorziening	0	0	0	-92.416	-92.416
boekwaarde per 31 december 2019, incl voorziening	5.308.390	1.609.404	1.096.940	-3.779	8.010.955
presentatie onder voorziening onrendabele investerings	0	0	0	43.523	43.523
presentatie onder overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies	0	0	0	0	0
boekwaarde per 31 december 2019	5.308.390	1.609.404	1.096.940	39.744	8.054.478
mutaties					
investerings	42.129	8.216	-73.023	134.164	111.486
desinvesterings	-1.308	-4.360	0	0	-5.668
categoriewijziging	1.875	-1.875	0	0	0
opleverings	70.359	2.546	0	-72.905	0
opleverings naar resultaat	0	0	0	-4.207	-4.207
subsidies	0	0	0	-6.392	-6.392
inbreng vastgoed in project	-30.945	-1.686	0	32.632	1
herwaarderingen	187.455	13.781	110.296	-580	310.952
waardeverminderingen en terugnemings	-9.981	3.600	0	-1.989	-8.370
overlopende passiva/nog te ontvangen facturen projecten	0	0	0	-86.127	-86.127
presentatie mutatie onder voorziening onrendabele investering	0	0	0	-10.850	-10.850
presentatie mutatie onder overlopende passiva - nog te ontvangen subsidies	0	0	0	10.652	10.652
totaal mutaties 2020	259.584	20.222	37.273	-5.602	311.477
31 december 2020					
cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.209.203	738.845	489.928	168.941	3.606.917
cumulatieve herwaarderingen	3.675.157	953.409	644.285	994	5.273.845
cumulatieve waardeverminderingen	-316.385	-62.629	0	0	-379.014
subsidies	0	0	0	-11.422	-11.422
voorziening	0	0	0	-167.894	-167.894
boekwaarde per 31 december 2020, incl voorziening	5.567.975	1.629.625	1.134.213	-9.381	8.322.432
presentatie onder voorziening onrendabele investerings	0	0	0	57.215	57.215
presentatie onder overlopende passiva - nog te besteden subsidies	0	0	0	1.714	1.714
totaal vastgoedbeleggingen per 31 december 2020	5.567.975	1.629.625	1.134.213	49.548	8.381.361

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 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
leegwaardestijging	5,50%	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	woongelegenheden	parkeergelegenheden	bedrijfsmatig onroerend goed	zorgvastgoed
schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	Verhuurderheffing bij complexmatige verhuurde woningen	n.v.t.
markthuur	3,0% - 6,5% van de leegwaarde	€ 25 - € 160 per stuk / maand	€ 40 - € 400 per m ² /jaar	€ 75 - € 200 per m ² /jaar
markthuurstijging	2,0% per jaar	2,0% per jaar	2021 0,5% 2022 1,0% 2023 1,5% 2024 e.v. 2,0%	2021 0,5% 2022 1,0% 2023 1,5% 2024 e.v. 2,0%
exit yield	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald	voornamelijk modelmatig bepaald
leegwaarde	€ 1.600 - € 6.000 per m ²	€ 5.000 - € 35.000 per stuk	n.v.t.	n.v.t.
leegwaardestijging	2021 2022 e.v.	2021 2022 e.v.	n.v.t.	n.v.t.
laag	4% 2%	4% 2%	n.v.t.	n.v.t.
middel	4% 2%	4% 2%		
top	5% 2%	5% 2%		
disconteringsvoet	4,5% - 7,25%	5,75% - 8,0%	7,25% - 10,0%	5,5% - 10,0%
onderhoud	€ 400 - € 2.750 (exploitatie) € 150 - € 1.750 (uitponden)	€ 30 - € 180 per stuk/jaar	€ 5,40 per m ² BVO/jaar	€ 8,60 per m ² BVO/jaar
technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
mutatie en verkoopkans	4% - 35%	6%	n.v.t.	n.v.t.
erfpacht (incl. bijbetalingsregeling)	€ 200 - € 70.000	n.v.t.	22% van WOZ-waarde	22% van WOZ-waarde
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencomplexen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Methode

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

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

Taxatie

In 2020 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 2020 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

Complexindeling

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

gemiddeld per woongelegenheden	31 december 2020	31 december 2019
leegwaarde	€ 225.300	€ 206.400
leegwaardestijging jaar 1	5,0%	7,0%
markthuur	€ 876	€ 833
mutatiekans	7,5%	7,6%
disconteringsvoet	6,0%	6,3%
exit yield	5,4%	5,4%
onderhoud/woning	€ 988	€ 937

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 2021 is ingeschat op 4% tot 5%, variërend per buurt.

Markthuur

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

Markthuurstijging

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Disconteringsvoet

Woonstad heeft ondersteund door de externe taxateurs de basis disconteringsvoet verlaagd met 0,2%. Dit vanwege de grote vraag naar beleggingsvastgoed, bij een beperkt aanbod van woningcomplexen. Om de risico-opslagen op complexniveau te bepalen is gebruik gemaakt van de modelmatige methodiek die met taxateurs en collega-corporaties is ontwikkeld.

Exit Yield

De eindwaarde is in alle gevallen berekend conform het Handboek, de taxateurs hebben deze in enkele gevallen bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

Onderhoud

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

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

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

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

De verkoopbeperking die voortvloeit uit de Woningwet is – indien van toepassing – volledig ingerekend in de kasstromen. Bij grotere complexen (vanaf 20 eenheden) heeft Woonstad, 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 en een ondergrens van 5,5% bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed. Daarnaast wordt een maximale risico-opslag van 5,0% gehanteerd. Alle woning- en parkeercomplexen vallen binnen deze bandbreedte. Bij het overig vastgoed wordt daar incidenteel op afgeweken.

Bijzondere omstandigheden

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

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

	DCF	markthuur jaar 1	leegwaarde jaar 1	marktwaarde ontwikkeling
basis TMS	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%	4,87%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	4,80%	6,00%	gem. 5,0%	0,78%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	4,80%	-2,00%	gem. 5,0%	-0,60%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	4,80%	2,00%	9,00%	1,28%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	4,80%	2,00%	1,00%	-0,89%

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

- zakelijke lasten en verhuurderheffing conform de wettelijk dan wel lokaal vastgestelde tarieven.

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

Woonstad Rotterdam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	31 december 2020	31 december 2019
streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	90,2%	91,2%
onderhoudsnorm	€ 2.163	€ 2.106
beheerlasten	€ 1.065	€ 1.083
disconteringsvoet	5,6%	5,9%

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 disconterings- voet + 0,25%	sensitiviteit scenario 2 disconterings- voet - 0,25%	sensitiviteit scenario 3 instandhoudings- onderhoud + 5%	sensitiviteit scenario 4 streefhuur - 5%
x € 1.000						
DAEB	5.530.138	2.341.840	2.176.249	2.481.118	2.160.900	2.037.318
niet-DAEB	1.458.319	1.114.659	1.050.836	1.218.131	1.105.226	1.058.942
totaal	6.988.456	3.456.499	3.227.084	3.699.249	3.266.126	3.096.260

	beleidswaarde als % marktwaarde	Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3	Sensitiviteit bij scenario 4
DAEB	42%	-61%	-55%	-61%	-63%
niet-DAEB	76%	-28%	-16%	-24%	-27%
totaal	49%	-54%	-47%	-53%	-56%

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 2020	31 december 2019
marktwaarde verhuurde staat	7.197.600	6.917.793
beschikbaarheid (doorexpluiten)	-251.084	-503.161
betaalbaarheid (huren)	-1.456.434	-1.213.224
kwaliteit (onderhoud)	-1.158.052	-1.041.231
beheer (beheerkosten)	-646.958	-602.373
correctie op marktwaarde ivm afslagen risico's	0	0
beleidswaarde na taxatie	3.685.072	3.557.804

Verschillenanalyse beleidswaarde

De beleidswaarde stijgt in 2020 met € 127 miljoen (3,6%) ten opzichte van 2019, wat voor een groot deel is te verklaren door de stijging van de Marktwaarde Verhuurde Staat (4%). De belangrijkste verschillen in de afslagen zijn hieronder toegelicht.

Beschikbaarheid (+ € 252 miljoen)

In 2020 is het verschil tussen exploitatie en uitponden kleiner geworden door het markteffect. De taxateurs hebben ook expliciet aandacht gegeven aan het exploitatiescenario. Dit vertaalt zich in een lagere afslag voor beschikbaarheid.

Betalbaarheid (- € 243 miljoen)

De stijging in de afslag voor betaalbaarheid wordt voor € 235 miljoen verklaard door de volgende punten:

- Het huurbeleid is ingericht op basis van het vastgestelde huurbeleid. De parameters ontwikkelen zich over de eerste 5 jaren als volgt:

	2020	2019
DAEB	iets onder inflatie	inflatie + ca 0,4%
niet-DAEB	inflatie + 0,5%	inflatie + 1%

- Dit leidt tot circa € 2 miljoen lagere huurinkomsten, cumulatief per jaar in de eerste 5 jaar. Structureel is het effect hierdoor circa € 10 miljoen per jaar lagere inkomsten. Het waarde-effect van de lagere huurverhoging is circa € 190 miljoen lagere beleidswaarde.
 - De streefhuur is € 16 per maand per eenheid hoger. Dit leidt tot circa € 10 miljoen aan extra huurpotentie. De hogere streefhuur wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere WOZ-waarde, waardoor de WWS punten zijn gestegen. Het effect leidt structureel tot circa € 2,1 miljoen per jaar aan extra huurinkomsten. Dit laat de beleidswaarde stijgen met € 23 miljoen.
 - De inflatie was in 2020 circa 0,1% lager dan voorzien en in de jaren erna met ongeveer 1% lager per jaar. Dit leidt tot € 0,4 miljoen per jaar structureel lagere huurinkomsten en omdat het verschil over meerdere jaren zit, wordt dit ook versterkt. Structureel dalen de huurinkomsten door de lagere inflatie met € 5 miljoen per jaar. Het effect op de beleidswaarde is - € 68 miljoen.

Kwaliteit (- € 117 miljoen)

De onderhoudskosten zijn ten opzichte van 2019 gestegen (norm per woning is € 57 hoger) door een stijging van de bouwkostenindex en daarnaast extra inzet op onderhoud om de achterstand op conditiemetingen te beperken.

Zekerheden

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

WOZ-waarde

De vastgestelde waarde van onroerende zaken in exploitatie volgens de meest recente WOZ-beschikking bedraagt € 9,2 miljard (waardepeildatum: 01-01-2020).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2020.

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 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 2019	513	3.954	344	122	4.933
terugkopen	-8	-293	-18	-8	-327
verkocht tot en met 2020	505	3.661	326	114	4.606

2 Materiële vaste activa

saldo per 31 december 2019	kantoorpand en inrichting	computer systemen	bedrijfsmiddelen in uitvoering	vaste erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
aanschaffingswaarde	19.139	1.845	1.337	4.257	9.071	35.649
cumulatieve afschrijvingen	-9.827	-1.346	0	0	-5.328	-16.501
boekwaarde 31 december 2019	9.312	499	1.337	4.257	3.743	19.148

mutaties in het boekjaar 2020

investeringen	413	1.467	0	0	1.203	3.083
categoriewijziging	689	0	-689	0	0	0
afschrijvingen	-741	-377	0	0	-667	-1.785
desinvestering	0	0	0	-451	-156	-607
desinvestering deel afschrijvingen	0	0	0	0	54	54
	361	1.090	-689	-451	434	745

saldo ultimo 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

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

	31 december 2020	31 december 2019
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89

verloop van de post deelnemingen	2020	2019
boekwaarde per 1 januari	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december	89	89

3.2 Latente belastingvordering

	31 december 2020	31 december 2019
latente belastingvordering(en)	62.813	61.392
totaal	62.813	61.392

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

Er is nog geen overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de ingediende aangifte 2018. Daarmee is rekening gehouden in de waardering van de latenties.

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 2020-2029. Woonstad maakt gebruik van de fiscale herinvesteringsreserve, daarom is alleen een latentie opgenomen voor de verkopen waarbij naar verwachting een fiscaal verkoopverlies wordt verwacht.

Voor het deel van het bezit waarvoor de contante waarde van de latentie op nihil is gewaardeerd bedraagt het nominale waarderingsverschil € 2,6 miljard (2019: € 2,6 miljard). De nominale waarde van de passieve belastinglatentie inzake het fiscaal verkoopverlies bedraagt € 658,7 miljoen (2019: € 652,0 miljoen).

Latentie voor leningen

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

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).

Ultimo 2020 is het opgebouwde saldo niet aftrekbare rente voor Woonstad €60,0 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 fiscale meerjarenprognose voor de komende 9 jaar is inschatting dat Woonstad het saldo volledig kan verrekenen. Daarom is hiervoor een actieve latentie opgenomen.

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

Na verrekening van de fiscale winst 2020 bedraagt het beschikbare compensabele verlies eind 2020 € 337,0 miljoen. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht tot welk bedrag de verliezen gecompenseerd kunnen worden. Voor het deel dat naar verwachting verrekend kan worden met toekomstige winsten is de latentie gewaardeerd.

Verloop belastinglatenties

	Vastgoed – toekomstige sloop en verkoop	vastgoed – afschrijvings- potentieel	langlopende leningen	renteaftrek- beperking	verliescom- pensatie	latentie onderhouds- voorziening	totaal
boekwaarde per 1 januari	9.462	4.345	220	0	47.365	0	61.392
mutatie belastinglatentie	176	-329	-86	13.520	16.001	-27.861	1.421
boekwaarde per 31 december	9.638	4.016	134	13.520	63.366	-27.861	62.813
nominale waarde ultimo 2020	10.144	4.647	113	15.000	66.603	-29.718	66.789
realisatie binnen een jaar	-1.156	-445	-102	238	-11.421	-8.378	-21.264

3.3 overige vorderingen

	31 december 2020	31 december 2019
overige vorderingen	4.088	4.419
totaal	4.088	4.419

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

	31 december 2020	31 december 2019
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	8.176	8.681
totaal	8.176	8.681

voorraadverloop teruggekochte MVE/MGE woningen (in aantallen)	2020	2019
beginvoorraad teruggekochte woningen	39	52
teruggekochte woningen	328	334
verkochte woningen	-60	-83
woningen terug naar verhuur	-274	-264
eindvoorraad teruggekochte woningen	33	39

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31 december 2020	31 december 2019
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	6.697	4.751
totaal	6.697	4.751

5 Onderhanden projecten

5 Onderhanden projecten

	31 december 2020	31 december 2019
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
gefactureerde termijnen	0	0
totaal	0	0

Afhankelijk van de stand van uitvoering van het werk wordt deze post als actief dan wel passief verantwoord. Deze wordt over 2019 en 2020 verantwoord onder post 11.3.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2020	31 december 2019
huurdebiteuren	6.002	5.850
voorziening wegens oninbaarheid	-2.009	-1.283
	3.993	4.567
huurdebiteuren vertrokken huurders	476	544
voorziening wegens oninbaarheid	-466	-525
	10	19
totaal	4.003	4.586

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

6.2 overheid en gemeente

	31 december 2020	31 december 2019
vorderingen op overheid	0	0
vorderingen op gemeente	410	351
totaal	410	351

De vordering in 2020 op de gemeente betreft met name nog te ontvangen bijdragen bodemsaneringskosten (vanuit KPSV-budget) en huur inzake Putseplein 18 en 20.

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

	31 december 2020	31 december 2019
VvEs	37	3
voorziening VvEs	-1	-1
deelnemingen	107	0
totaal	143	2

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2020	31 december 2019
omzetbelasting	800	2.054
loonheffing en premies sociale verzekeringen	12	0
totaal	812	2.054

In 2020 zijn de BTW-suppleties over de jaren 2014, 2015 en 2016 afgewikkeld. Het nog openstaand saldo heeft betrekking op de BTW-suppleties voor de jaren 2017 tot en met 2020.

Onder nummer 11.4 is de acute schuld opgenomen.

6.5 Overige vorderingen

	31 december 2020	31 december 2019
debiteuren (niet-huurders)	306	14
voorziening	-22	0
	284	14
te ontvangen koopsommen en depotbedragen	0	0
voorziening	0	0
	0	0
totaal	284	14

De debiteuren (niet-huurders) ultimo 2020 betreft voornamelijk een afwikkeling van een borgstelling jegens DIGH.

De te ontvangen koopsommen hebben betrekking op de ultimo van het jaar in rekening gebrachte termijnen van verkochte woningen en nog te ontvangen bedragen verkopen bestaand bezit, gepasseerd bij de notaris. Ultimo 2020 is de stand nog te ontvangen koopsommen nihil.

6.6 Overlopende activa

	31 december 2020	31 december 2019
vooruit betaalde bedragen	483	730
vooruit ontvangen facturen	0	0
nog te ontvangen bedragen	22	88
totaal	505	818

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

	31 december 2020	31 december 2019
liquide middelen	2.105	1.179

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

Passiva

8 Groepsvermogen

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

8 Groepsvermogen

	31 december 2020	31 december 2019
overige reserve	277.050	405.097
herwaarderingsreserve	5.206.414	4.891.279
totaal	5.483.464	5.296.376

overige reserves

	2020	2019
boekwaarde per 1 januari	405.097	435.141
resultaat boekjaar	-171.846	-66.259
realisatie door verkopen	10.396	9.520
realisatie door sloop	33.080	19.396
realisatie door overige mutaties	323	7.299
boekwaarde per 31 december	277.050	405.097

Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 5.206,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 4.891,3 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 € 3.518 miljoen (2019: € 3.360 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstad Rotterdam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

herwaarderingsreserve

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2019	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
realisatie door verkopen	-6.434	-3.086	0	-9.520
mutatie door sloop	-17.570	-1.826	0	-19.396
overige mutaties	-7.567	268	0	-7.299
herwaardering	425.044	189.345	76.431	690.820
boekwaarde per 31 december 2019	3.212.597	920.558	758.125	4.891.280
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
boekwaarde per 31 december 2020	3.394.672	943.322	868.420	5.206.414

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, herstructureringen en einde exploitatie

	2020	2019
saldo per 1 januari	43.523	34.990
dotatie	48.450	33.346
onttrekking	-34.759	-24.813
saldo per 31 december	57.214	43.523

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

9.2 Overige voorzieningen

	2020	2019
saldo per 1 januari	1.158	954
onttrekking	-501	-157
dotatie	2.000	550
vrijval	-394	-189
saldo per 31 december	2.263	1.158

Deze voorziening bestaat uit:

- € 0,2 miljoen uit verplichtingen vanuit het Loopbaan Ontwikkelingsbudget (cao Woondiensten).
- € 0,7 miljoen voor bestaande verplichtingen inzake jubileumuitkeringen. Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,2 miljoen garantstelling jegens BNG voor stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,2 miljoen voor bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden die op de balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. Deze voorziening is langlopend van aard.
- € 0,9 miljoen inzake aanspraak huurprijsvermindering als gevolg van COVID-19. Deze voorziening is kortlopend van aard.

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	2020	2019
schuldrestant per 1 januari	1.664.223	1.544.494
nieuwe leningen	187.500	196.500
aflossingen	-96.407	-76.771
schuldrestant per 31 december	1.755.316	1.664.223
aflossingsverplichting komend boekjaar	-55.767	-92.793
schuldrest. per 31 dec. langlopende schulden	1.699.549	1.571.430
leningen overheid	38.224	45.188
leningen kredietinstellingen	1.661.325	1.526.242
	1.699.549	1.571.430
leningsdeel met een looptijd >5 jaar	1.579.514	1.434.874

Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2020 bedraagt 2,35% (2019: 2,81%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2020 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2020 € 2,25 miljard (2019: € 2,01 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2020 € 2,35 miljard (2019: € 2,07 miljard).

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

	2020	2019
boekwaarde per 1 januari	1.042.953	1.042.841
mutaties		
mutaties voorgaande jaren	0	0
terugkopen	-71.273	-64.785
einde terugkoopplicht	0	0
eerste verkopen	0	0
oplevering nieuwbouw	0	0
wederverkopen	0	0
afname voorraad in ontwikkeling	0	0
herwaardering	100.936	64.897
saldo mutaties	29.663	112
boekwaarde per 31 december	1.072.616	1.042.953

10.3 Waarborgsommen

	2020	2019
ontv. waarborgsommen per 1 januari	3.261	3.164
mutaties		
ontvangen waarborgsommen	757	837
uitbetaalde waarborgsommen	-1.106	-742
vrijval waarborgsommen	0	2
totaal mutaties	-349	97
ontv. waarborgsommen per 31 december	2.912	3.261

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

	31 december 2020	31 december 2019
kortlopende deel van de langlopende schulden	4.257	4.084
overige schulden aan overheid	325	73
totaal schulden aan overheid	4.582	4.157

	2020	2019
kortlopende deel van de langlopende schulden	51.509	88.708
overige schulden aan kredietinstellingen	20.000	15.753
totaal schulden aan kredietinstellingen	71.509	104.461

11.2 Schulden aan leveranciers

	31 december 2020	31 december 2019
schulden aan leveranciers	23.975	17.239

11.3 Onderhanden projecten

	31 december 2020	31 december 2019
gefactureerde termijnen	0	0
kostprijs onderhanden koopprojecten verkochte woningen	0	0
totaal	0	0

	31 december 2020	31 december 2019
debetstand onderhanden projecten	0	0
creditstand onderhanden projecten	0	0
totaal	0	0

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

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2020	31 december 2019
omzetbelasting	3.165	3.260
vpb	0	0
loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.834	1.821
totaal	4.999	5.081

11.5 Overige schulden

	31 december 2020	31 december 2019
te betalen netto lonen	9	2

11.6 Overlopende passiva

	31 december 2020	31 december 2019
niet vervallen rente	18.245	21.461
(vooruit) ontvangen huur	8.438	7.502
nog te verrekenen servicekosten	5.932	6.518
overige overlopende passiva	35.125	36.303
totaal overlopende passiva	67.740	71.784

	31 december 2020	31 december 2019
overige overlopende passiva		
nog niet gefactureerde prestaties lopende projecten	6.837	5.423
nog niet gefactureerde prestaties onderhoud	7.483	6.233
nog niet gefactureerde prestaties apparaatskosten	1.047	388
nog niet gefactureerde prestaties externen	1.155	1.757
overige overlopende passiva	2.569	3.161
nog te besteden investeringssubsidies	16.034	19.340
totaal	35.125	36.302

11.7 Schulden aan verbonden partijen

	31 december 2020	31 december 2019
VvE's	547	537
totaal	547	537

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 157,5 miljoen (2019: € 111,1 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit (planmatig) onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers) onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten. Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 67,2 miljoen (2019: € 63,7 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningportefeuille.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 50,0 miljoen. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde roll-over kredietfaciliteit van € 35,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 7,0 miljoen moet worden opgenomen. Van de kredietfaciliteit is € 20,0 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
2021	89
2022	89
2023	0
2024	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	353
tussen één en vijf jaar	617
meer dan vijf jaar	0
totaal	970

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. MVE-D kent geen terugkoopverplichting, maar wel een terugkooprecht. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D. Ultimo 2020 heeft Woonstad Rotterdam 748 MVE-D woningen met een terugkooprecht.

Heffing saneringsfonds

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 17,0 miljoen moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2020 1 bankgarantie afgegeven, totaal € 0,4 miljoen (LD1935700001).

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2020 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

	2020	2019
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	333.517	322.103
onroerende zaken niet zijnde woningen	14.740	14.620
	348.257	336.723
huurderving wegens frictieleegstand	-4.418	-3.433
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-1.713	-1.511
mutatie voorziening huurdebiteuren	-2.977	-1.537
totaal	339.149	330.242

Ten opzichte van 2019 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 2020 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 2020 golden de volgende wettelijke huurverhogingspercentages:

	huurverhoging
huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot € 43.574	maximaal 5,1%
huishoudens in een sociale huurwoning met een komen boven € 43.574	maximaal 6,6%
vrijesector huurwoning	maximaal 5,1%

De gemiddelde huurverhoging mocht niet hoger zijn dat de inflatie van 2,6%.

In 2020 kreeg 12% van onze sociale huurders geen huurverhoging. Zo kregen woningen met een slecht energielabel (E, F of G) en een huur hoger dan € 432 geen verhoging, evenals woningen met onderhoudsgebreken die zijn vastgesteld door de Huurcommissie. Bij 54% steeg de huur met maximaal 2,6%. Als gevolg van onze betaalbaarheidsmaatregelen was de gemiddelde huurverhoging voor onze sociale huurwoningen met 2,2% veel lager dan de wettelijk toegestane maxima.

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

	2020	2019
overige goederen, leveringen en diensten	25.024	24.033
totaal	25.024	24.033

De stijging van de opbrengsten en lasten servicecontracten ten opzichte van 2019 wordt met name veroorzaakt door hogere internetkosten en daarmee een stijging van de in rekening gebrachte voorschotten.

13.2 Lasten servicecontracten

	2020	2019
opbrengstenderving wegens leegstand	665	353
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	822	895
overige goederen, leveringen en diensten	24.430	23.646
totaal	25.917	24.894

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
toegerekende personeelskosten	17.858	17.303
toegerekende overige organisatiekosten	2.519	2.633
toegerekende afschrijvingen	548	363
totaal	20.925	20.299

15 lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
onderhoudslasten (niet cyclisch)	43.379	47.077
onderhoudslasten (cyclisch)	51.773	69.702
toegerekende personeelskosten	13.236	11.713
toegerekende overige organisatiekosten	1.094	2.081
toegerekende afschrijvingen	394	219
totaal	109.876	130.792

De daling ten opzichte van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door de doorvertaling van het begrippenkader zoals gedefinieerd in het memo Onderhoud, Verbetering en Beheer met als gevolg een verschuiving van onderhoudslasten naar investeringen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
zakelijke lasten	21.747	19.992
toegerekende overige organisatiekosten	3.361	2.436
verhuurderheffing	28.866	31.314
bijdrage saneringssteun	0	0
totaal	53.974	53.742

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
opbrengst verkopen projecten	0	2.082
bij: resultaatneming op projecten	0	1.101
totaal omzet	0	3.183
<hr/>		
totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-51	1.800
<hr/>		
toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
overige organisatiekosten	-44	85
financieringskosten	13	51
totaal toegerekende kosten	-31	136
<hr/>		
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	82	1.247

De lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling 2020 betreft de financiële afwikkeling/vrijval van de reservering van afgesloten koopprojecten.

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
opbrengst verkopen bestaand bezit	29.546	38.416
direct toerekenbare kosten	-1.747	-2.355
boekwaarde	-24.355	-31.646
toegerekende organisatiekosten	-1.229	-890
verkoopresultaat bestaand bezit	2.215	3.525

In het boekjaar zijn 144 eenheden verkocht (2019: 196), waarvan 20 eerste verkopen MVE-D (2019: 22), 60 teruggekochte MVE/MGE woningen zijn opnieuw verkocht (2019: 88), 64 eenheden zijn vrij verkocht (2019: 86) en 0 woningen zijn complexmatig verkocht (2019: 0).

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
vastgoed in ontwikkeling	-123.033	-63.153

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

	2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie		
toename marktwaarde	287.732	488.854
afname marktwaarde	-95.155	-37.103
totaal DAEB vastgoed in exploitatie	192.577	451.751
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
toename marktwaarde	61.248	184.430
afname marktwaarde	-47.666	-17.367
totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.582	167.063
totaal	206.159	618.814

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

	2020	2019
toename marktwaarde	111.729	83.606
afname marktwaarde	-1.463	-7.175
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-100.906	-64.897
totaal	9.360	11.534

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2020	2019
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	321	314
totaal	321	314

20 Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
overige activiteiten	4.118	3.939
totaal	4.118	3.939

21 Overige organisatiekosten

	2020	2019
communicatiekosten	453	382
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	258	322
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.022	1.171
algemene kosten	1.649	1.985
personeelskosten	6.436	5.620
totaal	9.818	9.480

22 leefbaarheid

	2020	2019
leefbaarheid	5.890	5.853
totaal	5.890	5.853

Financiële baten en lasten

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

	2020	2019
rente beleggingen lange termijn	0	0

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
rente op uitgezette middelen	26	32
rente tijdens de bouw	1.825	1.526
overige rentebaten	20	3
totaal	1.871	1.561

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
rente langlopende schulden	43.858	49.642
overige rentelasten	464	388
totaal	44.322	50.030

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

24 Belastingen

	2020	2019
acute vennootschapsbelasting	0	0
latente vennootschapsbelasting	1.422	-3.899
totaal	1.422	-3.899

25 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
resultaat deelnemingen	0	0

Specificatie berekening vennootschapsbelasting 2020

	2020	2019
groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	185.666	628.460
herberekening verkoopopbrengsten	-4.748	-5.959
herberekening toegerekende rente projecten	-865	-758
herberekening voorzieningen	0	0
herberekening resultaat projecten	0	-5.834
herberekening niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-215.198	-630.879
herberekening onderhoudslasten	-76.883	-29.856
herberekening verhuurderheffing	-10.078	0
herberekening afschrijving op activa	-9.758	-11.232
fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-682	-473
commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.118	689
correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	123.033	63.153
beperking renteaftrek door ATAD	29.878	28.508
aftrekbeperking gemengde kosten	113	112
correctie voorziening LOB	11	14
fiscale vrijval agio leningen O/G	263	682
fiscaal resultaat (winst)	21.870	36.627
verrekening met compensabele verliezen	-21.870	-36.627
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 2021 t/m 2038 met betrekking tot langlopende leningen:	-85	-31
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2021 t/m 2029 met betrekking tot de verwachte verkopen:	-1.115	753
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van compensabele verliezen in verband met verschuiving van de jaren van verliesverrekening op basis van de fiscale meerjarenprognose:	16.001	-9.051
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2021 t/m 2030 met betrekking tot verwachte sloop:	1.292	85
mutatie actieve belastinglatentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode 2021 t/m 2061 met betrekking tot afschrijvingspotentieel:	-329	0
mutatie latentie uit hoofde van in aftrek beperkte rente, verrekenbaar in latere jaren:	13.520	0
mutatie latentie uit hoofde van fiscale onderhoudsvoorziening:	-27.861	0
latente vennootschapsbelasting	0	4.345
totale latente vennootschapsbelasting	1.422	-3.899

Het effectieve belastingtarief bedraagt -0,8% (2019: 0,62%).

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2020	2019
activa ten dienste van exploitatie	1.118	689
roerende zaken in exploitatie	0	0
totaal	1.118	689

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

	2020	2019
lonen en salarissen	29.975	28.695
sociale lasten	4.548	4.799
pensioenlasten	4.987	4.511
totaal	39.510	38.005

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2020 had Woonstad gemiddeld 522,8 fte werknemers in dienst (2019: 522,6 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

	2020	2019
wonen (verhuur en verkoop)	240,0	245
nieuwbouw	18,3	26
beheer	68,7	63
strategie en communicatie	19,2	19
financiën	45,8	45
overige	130,8	130
totaal	522,8	528

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

	2020	2019
controle van de jaarrekening	308	274
andere controlewerkzaamheden	9	18
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
totaal	317	292

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 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2020	2019
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.567.975	5.308.390
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.627.065	1.606.927
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.134.213	1.096.940
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	49.548	39.744
		8.378.801	8.052.001
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	15.716	15.405
roerende zaken in exploitatie	2	4.177	3.743
		19.893	19.148
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.955	1.754
latente belasting vordering	3.2	62.813	61.392
overige vorderingen	3.3	4.088	4.419
		68.856	67.565
som der vaste activa		8.467.550	8.138.714
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	8.176	8.681
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.697	4.751
		14.873	13.432
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.001	4.581
overheid en gemeente	6.2	410	351
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	143	92
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	805	2.054
overige vorderingen	6.5	268	19
overlopende activa	6.6	316	639
		5.943	7.736
liquide middelen	7	1.287	388
som der vlottende activa		22.103	21.556
totaal activa		8.489.653	8.160.270

Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	2020	2019
eigen vermogen	8	5.483.464	5.296.376
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	57.214	43.523
overige voorzieningen	9.2	2.230	1.158
		59.444	44.681
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	38.224	45.188
leningen kredietinstellingen	10.1	1.660.025	1.524.842
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.072.616	1.042.953
waarborgsommen	10.3	2.906	3.261
		2.773.771	2.616.244
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.582	4.157
schulden aan kredietinstellingen	11.1	71.409	104.360
schulden aan leveranciers	11.2	23.916	17.206
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.996	5.065
overige schulden	11.5	9	2
overlopende passiva	11.6	67.515	71.642
schulden aan verbonden partijen	11.7	547	537
		172.974	202.969
totaal passiva		8.489.653	8.160.270

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2020

x € 1.000	toelichting	2020	2019
huuropbrengsten	12	338.980	330.151
opbrengsten servicecontracten	13.1	24.691	24.033
lasten servicecontracten	13.2	-25.708	-24.894
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-20.893	-20.282
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-109.793	-130.792
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-53.954	-53.742
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		153.323	124.474
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.183
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		51	-1.800
toegerekende organisatiekosten		44	-85
toegerekende financieringskosten		-13	-51
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	82	1.247
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		27.799	36.725
toegerekende organisatiekosten		-1.229	-1.090
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-24.355	-32.110
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.215	3.525
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-123.033	-63.153
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	206.075	619.489
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	9.360	11.534
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-321	-314
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		92.081	567.556
opbrengsten overige activiteiten		3.195	3.151
kosten overige activiteiten		-7.313	-7.117
nettoresultaat overige activiteiten	20	-4.118	-3.966
overige organisatiekosten	21	-9.818	-9.480
leefbaarheid	22	-5.890	-5.853
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	1.871	1.561
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-44.291	-50.015
saldo financiële baten en lasten		-42.410	-48.444
resultaat voor belastingen		185.465	629.059
belastingen	24	1.422	-3.899
resultaat deelnemingen	25	201	-599
resultaat na belastingen		187.088	624.561
resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		187.088	624.561

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 2020

1 Vastgoedbeleggingen

	31 december 2020	31 december 2019
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.629.625	1.609.404
activa Woonstad Holding BV	-2.388	-2248
activa Kennis en Energie BV	-172	-229
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.627.065	1.606.927

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31 december 2020	31 december 2019
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	1.554	1.324
Kennis & Energie BV	312	341
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.955	1.754

6.1 huurdebiteuren

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.003	4.586
Woonstad Holding BV	-2	-5
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.001	4.581

6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	143	2
Woonstad Holding BV	0	90
saldo enkelvoudige jaarrekening	143	92

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	812	2.054
Woonstad Holding BV	-3	0
Kennis en Energie	-4	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	805	2.054

6.5 Overige vorderingen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	284	14
Woonstad Holding BV	-16	5
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	268	19

6.6 Overlopende activa

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	505	818
Woonstad Holding BV	-1	-1
Kennis en Energie BV	-188	-178
saldo enkelvoudige jaarrekening	316	639

7 Liquide middelen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.105	1.179
Woonstad Holding BV	-755	-736
Kennis en Energie BV	-63	-55
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.287	388

8 Eigen Vermogen

	31 december 2020	31 december 2019
overige reserve	277.132	405.097
herwaarderingsreserve	5.206.332	4.891.279
totaal	5.483.464	5.296.376

8.1 Overige reserves

	31 december 2020	31 december 2019
boekwaarde per 1 januari	405.097	435.141
resultaat boekjaar	-171.764	-66.259
realisatie door verkopen	10.396	9.520
realisatie door sloop	33.080	19.396
realisatie door overige mutaties	323	7.299
boekwaarde per 31 december	277.132	405.097

8.2 Herwaarderingsreserve

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2019	2.819.124	735.857	681.694	4.236.675
realisatie door verkopen	-6.434	-3.086	0	-9.520
mutatie door sloop	-17.570	-1.826	0	-19.396
overige mutaties	-7.567	268	0	-7.299
herwaardering	425.044	189.345	76.431	690.819
boekwaarde per 31 december 2019	3.212.597	920.558	758.125	4.891.279
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	29.162	110.295	358.850
boekwaarde per 31 december 2020	3.394.672	943.240	868.420	5.206.332

9.2 Overige voorzieningen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.263	1.158
Woonstad Holding BV	-33	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.230	1.158

10.1 Leningen kredietinstellingen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	1.661.325	1.526.242
Woonstad Holding BV	-1.300	-1.400
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	1.660.025	1.524.842

10.3 Waarborgsommen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.912	3.261
Woonstad Holding BV	-6	0
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.906	3.261

11.1 Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	71.509	104.461
Woonstad Holding BV	-100	-101
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	71.409	104.360

11.2 Schulden aan leveranciers

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	23.975	17.239
Woonstad Holding BV	-53	-16
Kennis en Energie BV	-6	-17
saldo enkelvoudige jaarrekening	23.916	17.206

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.999	5.081
Woonstad Holding BV	-3	-16
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.996	5.065

11.6 Overlopende passiva

	31 december 2020	31 december 2019
saldo geconsolideerde jaarrekening	67.740	71.784
Woonstad Holding BV	-118	-37
Kennis en Energie BV	-107	-104
saldo enkelvoudige jaarrekening	67.515	71.642

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

25 Resultaat deelnemingen

	2020	2019
resultaat deelnemingen	201	-599
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
totaal resultaat deelnemingen	201	-599

Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 2020	DAEB 2019
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	5.567.975	5.308.390
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	987.629	955.617
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	45.158	31.451
		<hr/>	<hr/>
		6.600.762	6.295.458
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	11.396	10.844
roerende zaken in exploitatie	2	4.100	3.667
		<hr/>	<hr/>
		15.496	14.511
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.306.899	1.271.259
overige financiële vaste activa	3.2	17.644	16.660
overige vorderingen	3.3	3.916	4.236
interne lening	3.4	430.000	430.000
		<hr/>	<hr/>
		1.758.459	1.722.155
som der vaste activa		8.374.717	8.032.124
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	683	413
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		<hr/>	<hr/>
		683	413
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	3.589	3.806
gemeenten	6.2	402	145
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	677	1.725
overige vorderingen	6.5	23	13
overlopende activa	6.6	264	556
		<hr/>	<hr/>
		4.955	6.245
liquide middelen	7	0	0
som der vlottende activa		5.638	6.658
totaal activa		8.380.355	8.038.782

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 2020	DAEB 2019
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	4.181.397	3.904.240
overige reserves	8.2	1.302.068	1.392.136
		<u>5.483.465</u>	<u>5.296.376</u>
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	51.300	43.219
overige voorzieningen	9.2	946	705
		<u>52.246</u>	<u>43.924</u>
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	38.224	45.188
leningen kredietinstellingen	10.1	1.660.025	1.524.842
interne lening	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	934.746	908.965
waarborgsommen	10.3	202	220
		<u>2.633.197</u>	<u>2.479.215</u>
kortlopende schulden	11		
schulden aan kredietinstellingen	11.1	119.684	133.689
schulden aan overheid	11.1	4.582	4.157
schulden aan leveranciers	11.2	20.850	13.250
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.452	1.525
overige schulden	11.5	8	2
overlopende passiva	11.6	61.401	66.174
schulden aan verbonden partijen	11.7	470	470
		<u>211.447</u>	<u>219.267</u>
totaal passiva		8.380.355	8.038.782

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

x € 1.000	ref	DAEB 2020	DAEB 2019
huuropbrengsten	12	264.195	256.979
opbrengsten servicecontracten	13.1	22.408	21.832
lasten servicecontracten	13.2	-23.209	-22.353
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-17.834	-18.069
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-93.481	-110.923
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-44.249	-45.183
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		107.830	82.283
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
toegerekende organisatiekosten			16
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	16
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.887	10.759
toegerekende organisatiekosten		-1.044	-932
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.562	-9.098
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.281	729
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-111.585	-63.663
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	192.577	451.750
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	7.775	7.697
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-291	-298
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		88.476	395.486
opbrengsten overige activiteiten		0	0
kosten overige activiteiten		-3.188	-3.288
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.188	-3.288
overige organisatiekosten	21	-8.341	-8.053
leefbaarheid	22	-5.890	-5.853
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1		0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	14.560	14.120
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-44.267	-49.976
saldo financiële baten en lasten		-29.707	-35.856
resultaat voor belastingen		150.461	425.464
belastingen	24	985	-16.064
resultaat deelnemingen	25	35.642	214.935
resultaat na belastingen		187.088	624.335

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)

	DAEB	DAEB
	2020	2019
ontvangsten		
huren	272.819	263.182
vergoedingen	22.411	24.232
overige bedrijfsontvangsten	3.547	4.185
renteontvangsten	12.857	12.857
saldo ingaande kasstromen	311.634	304.456
uitgaven		
personeelsuitgaven	37.828	31.729
onderhoudsuitgaven	79.014	99.427
overige bedrijfsuitgaven	59.728	64.281
rente-uitgaven	46.717	51.116
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	225	318
verhuurdersheffing	23.977	24.250
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.546	2.684
saldo uitgaande kasstromen	249.035	273.805
kasstroom uit operationele activiteiten	62.599	30.651
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	8.731	12.456
tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.731	12.456
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	53.697	26.139
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	50.717	32.722
aankoop (niet)woongelegenheden	59.683	74.219
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	9.211	842
investeringen overig	12.408	9.667
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	185.716	143.589
kasstroom uit (des)investeringen	-176.985	-131.133
financieringsactiviteiten ingaand		
nieuwe geborgde leningen	187.500	195.000
uitgaven		
aflossingen geborgde leningen	96.307	101.772
kasstroom uit financieringsactiviteiten	91.193	93.228
mutatie geldmiddelen	-23.193	-7.254
wijziging kortgeld	20.000	0
liquide middelen per 1 januari	-45.082	-37.828
liquide middelen per 31 december	-48.275	-45.082

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 2020	niet-DAEB 2019
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
niet-DAEB in exploitatie	1	1.627.065	1.606.927
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	146.584	141.323
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	4.390	8.293
		1.778.039	1.756.543
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	4.320	4.561
roerende zaken in exploitatie	2	77	76
		4.397	4.637
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.955	1.754
overige financiële vaste activa	3.2	45.170	44.732
overige vorderingen	3.3	172	183
interne lening	3.4	0	0
		47.297	46.669
som der vaste activa		1.829.733	1.807.849
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	7.493	8.268
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	6.697	4.751
		14.190	13.019
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	412	775
gemeenten	6.2	8	206
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	143	92
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	129	329
overige vorderingen	6.5	245	6
overlopende activa	6.6	52	83
		989	1.491
liquide middelen	7	49.562	29.717
som der vlottende activa		64.741	44.227
totaal activa		1.894.474	1.852.076

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 2020	niet-DAEB 2019
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	1.025.021	987.039
overige reserves	8.2	281.878	284.219
		<u>1.306.899</u>	<u>1.271.258</u>
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	5.915	304
overige voorzieningen	9.2	1.284	453
		<u>7.199</u>	<u>757</u>
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	0	0
leningen kredietinstellingen	10.1	0	0
interne lening	10.1	430.000	430.000
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	137.870	133.988
waarborgsommen	10.3	2.704	3.041
		<u>570.574</u>	<u>567.029</u>
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.1	0	0
schulden aan leveranciers	11.2	3.066	3.956
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	544	3.540
overige schulden	11.5	1	0
overlopende passiva	11.6	6.114	5.469
schulden aan verbonden partijen	11.7	77	67
		<u>9.802</u>	<u>13.032</u>
totaal passiva		1.894.474	1.852.076

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000	ref	niet-DAEB 2020	niet-DAEB 2019
huuropbrengsten	12	74.785	73.172
opbrengsten servicecontracten	13.1	2.283	2.201
lasten servicecontracten	13.2	-2.499	-2.541
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-3.059	-2.213
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-16.312	-19.869
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-9.705	-8.559
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		45.493	42.191
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.183
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		51	-1.800
toegerekende organisatiekosten		44	-101
toegerekende financieringskosten		-13	-51
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	82	1.231
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		18.911	25.966
toegerekende organisatiekosten		-185	-158
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-17.793	-23.012
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	933	2.796
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-11.448	510
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	13.499	167.739
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.585	3.837
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-30	-16
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.606	172.070
opbrengsten overige activiteiten		3.195	3.151
kosten overige activiteiten		-4.125	-3.829
nettoresultaat overige activiteiten	20	-930	-678
overige organisatiekosten	21	-1.477	-1.653
leefbaarheid	22	0	0
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten			
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	10	10
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	168	298
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-12.881	-12.896
saldo financiële baten en lasten		-12.703	-12.588
resultaat voor belastingen		35.004	203.369
belastingen	24	437	12.165
resultaat deelnemingen	25	201	-599
resultaat na belastingen		35.642	214.935

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

volgens directe methode (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	2020	2019
ontvangsten		
huren	70.265	66.411
vergoedingen	2.284	2.440
overige bedrijfsontvangsten	3.386	3.575
ontvangen intrest	10	0
saldo ingaande kasstromen	75.945	72.426
Uitgaven		
personeelsuitgaven	7.206	7.623
onderhoudsuitgaven	11.197	19.821
overige bedrijfsuitgaven	11.377	10.397
rente-uitgaven	12.857	12.857
sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	43	61
verhuurdersheffing	4.504	5.077
saldo uitgaande kasstromen	47.184	55.836
kasstroom uit operationele activiteiten	28.761	16.590
MVA ingaande kasstroom		
verkoopontvangsten bestaande huur-, (niet)woonwoongelegenheden	4.420	5.970
verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	14.337	17.879
verkoopontvangsten nieuwbouw, (niet)woonwoongelegenheden	0	5.693
verkoopontvangsten grond	379	0
tussentelling ingaande kasstroom MVA	19.136	29.542
MVA uitgaande kasstroom		
nieuwbouw huur-, (niet) woongelegenheden	3.252	15.647
woningverbetering, (niet)woongelegenheden	2.757	2.327
aankoop (niet)woongelegenheden	5.281	3.001
nieuwbouw verkoop (niet) woongelegenheden	0	7.528
aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	14.005	15.683
sloopuitgaven (niet) woongelegenheden	749	270
investeringen overig	2.008	1.362
tussentelling uitgaande kasstroom MVA	28.052	45.818
kasstroom uit (des)investeringen	-8.916	-16.276
mutatie geldmiddelen	19.845	314
liquide middelen per 1 januari	29.717	29.403
liquide middelen per 31 december	49.562	29.717

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 2020 € 431.474 (2019: € 388.163). 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 heer el Achkar is in dienst getreden per 1 december 2019.

Met de bestuurders zijn geen afspraken gemaakt over een variabele beloning op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 94.108 (2019: € 100.840) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2020 ongewijzigd:

- mevrouw drs. M.B.T. Molenaar (1958), voorzitter
- de heer ir. M. el Achkar MCM (1973), lid

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

Portefeuilleverdeling

De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat corporatiestrategie, portefeuillestrategie, vastgoedsturing, digitale innovatie en transformatie, reputatie en communicatie, human resources, 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 2020 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 2020 is € 201.000.

bezoldiging Raad van Bestuur

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
bezoldiging		
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
totaal bezoldiging 2020	230.474	201.000
bedrag overschrijding	29.474	0
redenen waarom de overschrijding is toegestaan	overgangsrecht WNT-1	n.v.t.

gegevens 2019

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

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

Onder de WNT geldt tevens een publicatieverplichting in de jaarrekening voor overige functionarissen (niet zijnde topfunctionarissen) die de WNT norm overschrijden. Dat is bij Woonstad Rotterdam in 2020 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 de heer Van de Donk benoemd met ingang van 24 augustus 2020 en de heer Ebeid met ingang van 9 december 2020 benoemd voor een periode van vier jaar.

Met ingang van 1 januari 2021 is 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. A.M. Breeman (voorzitter)	01-01-2021	nee
drs. H.H.H. Wieleman RA	18-10-2022	ja
drs. A. Rijckenberg	06-02-2020	nee
drs. M.A. van de Donk	24-08-2024	ja
M. Ebeid MSc	09-12-2024	ja
ing. F. Darkaoui	01-11-2020	nee
ir. T.V.M. Heerkens	01-01-2021	nee
ing. C.J. Schippers MSUS	01-01-2023	nee

Woonstad Rotterdam behoort op basis van aantal vhe's in eigendom tot de hoogste bezoldigingsklasse (VTW Beroepsregel J). De VTW heeft als bindende beroepsregel de volgende maximale honoraria 2020 voor deze klasse vastgesteld:

- voor een lid € 20.100 per jaar
- voor de voorzitter (toeslag 50%) € 30.150 per jaar

De honorering van de voorzitter (€ 24.120) en leden (€16.080) 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	drs. A.M. Breeman (voorzitter)	drs. H.H.H. Wieleman RA	drs. A. Rijckenberg	ing. F. Darkaoui
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2020	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 06.02	01.01 - 31.10
bezoldiging				
totale bezoldiging	24.120	16.080	1.626	13.400
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	2.032	16.750
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2020	24.120	16.080	1.626	13.400
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2019

functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2019	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging				
totale bezoldiging	23.240	15.520	15.520	15.520
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2019	23.240	15.520	15.520	15.520
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	ir. T.V.M. Heerkens	ing. C.J. Schippers MSUS	drs. M.A. van de Donk	M. Ebeid MSc
functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2020	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	24.08 - 31.12	09.12 - 31.12
bezoldiging				
totale bezoldiging	16.080	16.080	5.711	1.010
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	7.139	1.263
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2020	16.080	16.080	5.711	1.010
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2019

functiegegevens	lid RvC	lid RvC	-	-
aanvang en einde functievervulling 2019	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	-	-
bezoldiging				
totale bezoldiging	15.520	15.520	0	0
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.400	19.400	0	0
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2019	15.520	15.520	0	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2020 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 4 mei 2021

drs. M.B.T. Molenaar
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 2020 en besluit deze vast te stellen.

Was getekend, Raad van Commissarissen, 4 mei 2021

mr. C.A. Fonteijn
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

Download hier de controleverklaring van Woonstad Rotterdam 2020.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2020

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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met 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.

Z6MYCKWM4HEC-759765691-55

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstad Rotterdam zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

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 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 de paragrafen 'Oordelen en schattingen' en 'Vastgoedbeleggingen' binnen de grondslagen en in paragraaf '1 vastgoedbeleggingen' in de toelichting op de jaarrekening heeft Stichting Woonstad Rotterdam de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT en de verantwoording van de fiscale positie.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €85.100.000.
- Specifieke materialiteit: €3.951.000.

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.

Materialiteit voor de groep	€85.100.000
Specifieke materialiteit	€3.951.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.</p>

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 informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €4.250.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €197.000 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 van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonstad Rotterdam zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Door bovengenoemde werkzaamheden 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.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden 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 rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware 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 Standaard 3000A-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat het rekenmodel in Reaturn TM 5.0 in alle van materieel belang zijnde opzichten ingericht is op de berekening van een marktwaarde en de beleidswaarde overeenstemmend met de uitgangspunten voor de waardering van vastgoed, zoals vastgesteld in de richtlijnen zoals zijn beschreven in het Waarderingshandboek 2020 full-versie.

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 accountant van genoemde serviceprovider.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of een vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij de raad van bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen. Wij verwijzen naar de paragraaf 'Financiën' in het bestuursverslag, waarin de raad van bestuur hun (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en reflecteert over deze risico's.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving en het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding.

Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de raad van bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde</i> <i>Paragraaf 1 Vastgoedbeleggingen</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.	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.

Kernpunten

Voor deze waardering past Stichting Woonstad Rotterdam de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur.

De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuurl belangrijke assumpties 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 en afgezet tegenover de uitkomsten van de externe taxateurs.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de raad van bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de raad van bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd. Hierbij hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt.

Wij hebben de waarde per balansdatum ook onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast heeft de raad van bestuur diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huurleegwaardeverhouding, die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe en interne taxateur 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.

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. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. 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.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Woonstad Rotterdam die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving.

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Woonstad Rotterdam en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 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.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, 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 meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Kernpunten

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Woonstad Rotterdam worden gebruikt.

Ook hebben wij gezocht naar tegenstrijdige informatie. Hiervoor hebben wij onder andere kennisgenomen van de door de organisatie ingediende dPi en interne rapportages. Dergelijke tegenstrijdige informatie hebben wij niet waargenomen.

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 2020 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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag;
- de Overige gegevens.

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.

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 daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 3 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 jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

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, 5 mei 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 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.