

Jaarverslag 2024.



woonstad.
rotterdam

Inhoud.

Bestuursverslag	
Woonstad Rotterdam in 2024	4
Samenvatting	8
Voorwoord van het bestuur	10
Onze ondernemingsstrategie	13
Onze drie gewaagde doelen	14
Leeswijzer	16
1. Dienstverlening	18
2. Beschikbaarheid	24
3. Betaalbaarheid	38
4. Kwaliteit van onze woningen	42
5. Duurzaamheid	48
6. Leefbaarheid	56
7. Innovatie, digitalisering & technologie	67
8. Personeel en organisatieontwikkeling	68
9. Governance	72
10. Volkshuisvestelijke en financiële continuïteit	80
Verslag Raad van Commissarissen	93
Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam	103
Verslag van de Klantenraad	104
Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen	106
Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	107
Begrippenlijst	108
Jaarrekening 2024	
Geconsolideerde balans per 31 december 2024	2
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	4
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	5
Algemene toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	6
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	23
Toelichting op de geconsolideerde balans	25
Toelichting op de geconsolideerde winst-en verliesrekening.....	51
Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	59
Overige gegevens	81
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	82

Woonstad Rotterdam in 2024.



Verhuureenheden

- 51.383**
Aantal woningen
- 55.610**
Verhuureenheden
- 589**
Opgeleverde eenheden
- 674**
Aantal bouwstarts
(waarvan 558 aardgasvrij(gereed))
- 11.098**
Woningen aardgasvrij
- 2,6%**
Percentage rode energielabels
(2023: 4,7%)
- A**
Gemiddeld energielabel
- 8,3**
Klanttevredenheid nieuwe huurders
- € 176.685.000**
Totaal onderhoudskosten



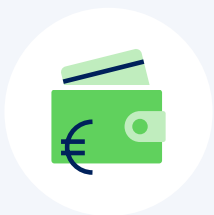
Aedes benchmark

- Huurdersoordeel**
Oordeel B
- Bedrijfslasten**
Oordeel A
- Duurzaamheid**
Oordeel A
- Onderhoud & verbetering**
Oordeel B
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid**
Oordeel B
- 302**
Nieuwbouwwoningen
- Rapportcijfers bewoners Leefbaarheid**
- 6,4**
Veilig gevoel
- 5,8**
Ervaren overlast
- 5,4**
Schoon en net
- 5,3**
Inzet corporatie



Organisatorisch

- 620**
Aantal medewerkers
- 593**
Aantal FTE
- 96%**
Deeltijdfactor gemiddeld
- 12 jaar**
Gemiddelde lengte dienstverband
- 7,44%**
Verzuimcijfer
- 45,8 jaar**
Gemiddelde leeftijd
- 44% / 56%**
Man/vrouw verhouding
- 8,1%**
Equal pay indicator ongecorrigeerd
- 1,6%**
Equal pay indicator gecorrigeerd
- 115**
Instroom nieuwe medewerkers
- 58**
Uitstroom medewerkers
- 11**
Doorstroom medewerkers



Financiële ratio's

- 2,5**
ICR
Norm = >1,4
- 45%**
Loan to Value (LTV)
Norm = <70%
- 46%**
Solvabiliteit beleidswaarde
Norm = >30%
- 29%**
Dekkingsratio
Norm = <70%

Samenvatting.

Woonstad Rotterdam bouwt al ruim 100 jaar aan een leefbare stad. Met meer dan 50.000 verhuureenheden, ruim 100.000 huurders en een team van meer dan 600 gedreven medewerkers zijn wij de grootste woningcorporatie van Rotterdam. 1 op de 6 Rotterdammers noemt een woning van Woonstad Rotterdam hun thuis. Iedere dag zetten wij ons met volle energie in om Rotterdam nog sterker en inclusiever te maken. In deze samenvatting geven we u een overzicht van wat we hiervoor allemaal hebben gedaan in 2024.

Het afgelopen jaar werd de urgentie van bepaalde problemen nóg duidelijker. De golf van explosies in Rotterdamse buurten raakte ons diep. Bewoners voelden zich onveilig en de impact was groot. Dit vroeg om snel en daadkrachtig optreden. We versterkten onze samenwerking met gemeente en politie, scherpten onze crisisstructuren aan en namen maatregelen om veiligheid en vertrouwen te herstellen. Ook de schimmelproblematiek kwam breed in de aandacht. We hebben niet alleen honderden woningen aangepakt, maar ook fundamenteel onze werkwijze veranderd. Waar we vroeger vooral technisch naar keken, stellen we nu de bewoner centraal. We hebben 900 huishoudens gebeld die eerder een melding maakten, hen actief ondersteund en waar nodig herhuisvesting geregeld.

Verder bleven we doorbouwen aan onze stad en leverden een groot aantal nieuwe woningen op. Onze inzet werd beloond met de Bouwdouwersprijs, een erkenning voor de grootste bouwproductie in Rotterdam. Ook op het gebied van duurzaamheid zetten we grote stappen: ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel A en in Pendrecht bouwen we aan het grootste houten wooncomplex van Nederland.

Onze dienstverlening verbeteren en digitaliseren

Als betrokken en betrouwbare huisbaas zetten we de bewoner centraal in alles wat we doen. Hiervoor hebben we in 2024 geïnvesteerd in het verbeteren en digitaliseren van onze dienstverlening. Klanten kunnen zo steeds meer zelf regelen. Via een nieuw track & trace systeem krijgen klanten informatie over de voortgang van hun reparatie-aanvraag. Op die manier zetten we een eerste stap om het reparatieproces transparanter, meer digitaal en gemakkelijker voor onze klanten te maken. En als we feedback krijgen, proberen we hiervan te leren en onze dienstverlening verder aan te scherpen. Dat wierp vruchten af. In 2024 is het aandeel klanten dat ons betrouwbaar vindt en tevreden is met onze betrokkenheid gestegen (betrouwbaarheid; van 46% naar 54%, betrokkenheid; van 34% naar 42%).

Klanten hebben daarnaast behoefte aan persoonlijk contact. De balies van Woonstad Rotterdam werden het afgelopen jaar steeds beter bezocht. In totaal zijn de balies 6.424 keer bezocht in 2024, een flinke stijging ten opzichte van het jaar ervoor (5.537 bezoeken). Daarom verruimen we in 2025 de openingstijden van de balies en openen we twee nieuwe balies in de buurt.

Woonstad Rotterdam ontving in 2024 569 klachten, ongeveer hetzelfde als het jaar ervoor. De meeste klachten (48%) gingen over dagelijks onderhoud, 16% over planmatig onderhoud en 36% over andere activiteiten, zoals VvE, Klantcontact Centrum, Wijkbeheer, Verhuur en Sociaal Beheer).

Doorbouwen aan betaalbare woningen

In 2024 hebben we doorgebouwd aan meer betaalbare woningen in de stad, maar we merken ook dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat. In totaal werden 589 nieuwe eenheden opgeleverd en toegevoegd aan de woning-voorraad van Woonstad Rotterdam, meer dan in 2023 (434 eenheden). Het aantal sociale woningen in de voorraad daalde echter met 778 woningen. Dit kwam door liberalisaties, verkopen en de herontwikkeling van deze woningen.

Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam samen verhuurden in 2024 iets meer woningen dan een jaar eerder: 3.926 sociale huurwoningen. In de vrije sector verhuurden we 495 woningen, een toename ten opzichte van 2023 (451 woningen).

Ondanks het feit dat er nog steeds krapte is op de woningmarkt, daalde de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning gelukkig iets: 27,6 maanden. In 2023 was dit 30,2 maanden. Voor studenten blijft het aanbod aan woningen tamelijk krap. De gemiddelde wachttijd om een woning te vinden steeg van 31 maanden in 2023 naar 33 maanden in 2024.

We zetten ons in voor speciale doelgroepen, zoals kwetsbare en urgent woningzoekenden. Wij verhuurden in 2024 384 woningen aan kwetsbare doelgroepen (2023: 326). We zijn hierbij meer woningen direct gaan bemiddelen. Met de gemeente hebben we hierover afspraken gemaakt. In 2024 hadden we een taakstelling van 253. Uiteindelijk hebben wij 294 huishoudens direct bemiddeld. Ook voor jongeren hebben we ons ingezet. We hebben een Jongeren+ beleid dat jongeren meer kansen moet geven op een woning. Met dit beleid gaan we door, omdat het effectief blijkt.

Betaalbaarheid staat voorop

Betaalbare huren voor onze bewoners staat hoog op de agenda. Ook in 2024 kampten meer huurders met betalingsproblemen, onder andere door de sterk gestegen kosten voor energie, brandstof en levensonderhoud.

Jaarlijks passen we de huren aan. Zo ook afgelopen jaar, we krijgen hier kaders voor vanuit de overheid. Na advies van de Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen, hebben wij afgelopen jaar besloten de huren voor zowel sociale als vrije sector huurwoningen met 5,5% te verhogen. We hebben maatwerk toegepast als huurders aangeven dat de huurstijging of betalingsachterstanden voor meer financiële problemen zorgen. Een oplossing op maat, gebaseerd op de financiële situatie van elke huurder, is eerlijk.

In 2024 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden opnieuw toe. In totaal waren er in het afgelopen jaar 5.791 huishoudens met betalingsachterstanden, tegenover 5.286 huishoudens in 2023. Het totale bedrag aan achterstanden is gestegen naar € 8,7 miljoen (was ultimo 2023 € 7,2 miljoen). Hoewel we streven naar nul huisuitzettingen hebben we in 2024 helaas dertien woningen moeten ontruimen vanwege huurachterstand. Dat ligt in lijn met de aantallen van de afgelopen jaren.

De basis op orde

Bewoners moeten comfortabel en veilig kunnen wonen. Daarom zetten we ons in om onze woningvoorraad op orde te houden. Dat doen we door ze te onderhouden, te verbeteren en te verduurzamen. We hebben relatief veel woningen uit de jaren '70, '80 en '90 waarvoor extra budget nodig is voor onderhoud. In 2024 zijn honderden onderhoudsprojecten gerealiseerd, vaak gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen, en brandveiligheid heeft extra aandacht gekregen. In 2024 gaven we veel geld aan onderhoud, zowel dagelijks als planmatig onderhoud: € 177 miljoen. Ook gaan we de komende jaren door met funderingsherstel voor een groot deel van onze voorraad.

In 2024 kreeg schimmel veel aandacht. Dit naar aanleiding van een groot aantal heftige schimmelgevallen die ons bereikten. Via een belactie hebben we proactief achterhaald waar er nog meer schimmelproblematiek speelt. Dit heeft ertoe geleid dat in totaal 24 gezinnen zijn uitverhuisd en negen huurkortingen zijn doorgevoerd (nog vijftien dossiers zijn in behandeling). We hebben in onze dienstverlening flink ingegrepen. Zo pakken we versneld ruim 5.000 woningen aan die nog geen mechanische ventilatie hebben. Sinds de start van de aanpak is er een speciaal team actief met caseregisseurs Schimmel voor het dagelijks onderhoud. Ook zijn alle medewerkers van het Klantcontact Centrum getraind om complexere schimmelproblematiek beter te herkennen. Daarnaast verbeteren we onze prioritering van onze onderhoudswerkzaamheden op basis van schimmelrisico. In het laatste kwartaal van 2024 hebben we een dashboard ontwikkeld om 'schimmelcomplexen' beter te prioriteren.

Woningvoorraad steeds duurzamer

We vinden het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om in duurzaamheid een voortrekkersrol te nemen, want we zijn er zowel voor onze huurders van nu, als voor de huurders van de toekomst. We werken toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. In 2024 zijn mooie resultaten bereikt, maar er waren ook tegenslagen. Door het nog altijd uitblijven van de nieuwe Wet Collectieve Warmte (WCW) trappen warmtebedrijven op de rem en zijn meerdere gebiedsaanpakken aardgasvrij stopgezet. Hierdoor worden onze ambities op het gebied van het aardgasvrij maken van onze woningvoorraad niet behaald.

Een van de mijlpalen is dat onze woningvoorraad in de loop van 2024 een gemiddeld energielabel A heeft bereikt. In 2024 is het aandeel rode energielabels gedaald naar 2,6%. Dit was in 2023 nog 4,7%. Eind 2024 was bijna 21,6% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. In 2024 hebben we 558 bouwstarts voor aardgasvrije woningen gerealiseerd.

Onze inspanningen op het vlak van duurzaamheid worden in de Aedes benchmark beoordeeld met een A-score. Daarmee behouden we onze (triple) A status. Hiermee wordt wederom bevestigd dat Woonstad Rotterdam in Nederland binnen de groep XL-corporaties (meer dan 25.001 verhuureenheden) een koploper is in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

Samenwerken aan fijn leven in buurten

Woonstad Rotterdam ziet de buurt als haar werkgebied. Sinds de start van onze ondernemingsstrategie zijn we ook onze organisatie meer gaan inrichten op dit buurtperspectief. Onze focus op de buurt heeft in 2024 vruchten afgeworpen. In 2024 groeide het aantal bewonersinitiatieven verder, implementeerden we een werkwijze die bewoners actiever betreft bij planvorming, ondertekenden we het Stedelijk Sociaal Statuut voor gelijke participatierechten, breidden we het aantal thuisplusflats uit naar vier en sloten we nieuwe samenwerkingen binnen wonen en zorg. Verder hebben we in 2024 vijf buurten aangewezen om met een nieuwe aanpak Focusbuurten aan de slag te gaan. De focusbuurten zijn de vijf buurten waarvan onze bewoners zeggen dat ze het leven in hun buurt het minst prettig ervaren.

In 2024 waren er wederom veel explosies en schietincidenten. De gevolgen zijn enorm groot voor het doelwit, de slachtoffers, de omwonenden en de professionals in de buurt. In 2024 vonden 55 schietincidenten en 95 explosies plaats in Rotterdam. Ongeveer een derde daarvan gebeurde bij corporatiewoningen, waarvan de meeste incidenten bij onze bewoners. De explosie aan de Allard Piersonstraat maakte de grootste impact op ons, de bewoners en de buurt. 34 huishoudens moesten evacueren, veertien woningen zijn onbewoonbaar en de schade-post is ongeveer € 2 miljoen.

Onze digitale transformatie

Woonstad Rotterdam zette het afgelopen jaar belangrijke stappen richting een meer digitale en dus flexibele dienstverlening. En een stabiele en toekomstbestendige IT-omgeving. Een van de meest ingrijpende beslissingen was de uitfasering van onze bestaande vastgoedverhuur software. Een andere belangrijke stap was de implementatie van een nieuw CRM-systeem. Dit is een systeem om klantinformatie in bij te houden. Naast de introductie van een nieuw CRM-systeem, voerden we in 2024 nog andere digitale verbeteringen door. Zo introduceerden we de Woningcheckapp en Stickerapp, waarmee vastgoed- en buurtbeheer efficiënter worden ondersteund. Verder vernieuwden we de gebruikersschermen voor storingsmeldingen en onderhoudsverzoeken. Hiermee dragen we bij aan betere digitale interactie met onze klanten. Tot slot troffen we de voorbereidingen voor de vernieuwing van onze website.

Betrokken en bevlogen medewerkers

Woonstad Rotterdam wil een organisatie zijn waarin betrokken en bevlogen medewerkers eigenaarschap tonen en het beste uit zichzelf halen voor onze klant. En we willen een organisatie zijn die aantrekkelijk is voor onze huidige en toekomstige medewerkers. In 2024 gaven we onze organisatie verder vorm in de richting van het perspectief van de klant. Dat noemen we onze veranderopgave.

Woonstad Rotterdam telde het afgelopen jaar 620 medewerkers in dienstverband. Dat is een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor. De stijging is te verklaren door enerzijds het succesvol invullen van langdurige vacatures, anderzijds door de intensivering

van de werkzaamheden die nodig zijn om de klant centraal te stellen. Daarnaast was het doel in 2024 om het aantal externen te verminderen en meer interne medewerkers aan te stellen. Met de inrichting van het nieuwe kwartier ID&T nam echter het aantal externen bij dit kwartier toe. Het aantal externen in 2024 was 121 (16,3%), inclusief de flexibele inhuur bij het Klantcontact Centrum.

Het blijft de laatste jaren uitdagend om goede medewerkers te werven, specifiek in de techniek, financiële sector en informatietechnologie. In 2024 hebben we daarom vol ingezet op het imago van Woonstad Rotterdam als werkgever. We introduceerden hiervoor de vernieuwde website werkenbij.woonstadrotterdam.nl. Er zijn in 2024 maar liefst 115 nieuwe medewerkers in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam, tegen 58 medewerkers die de organisatie hebben verlaten.

Wij scoren goed als het gaat om vrouwen in leidinggevende posities; 51% van de leidinggevendenden (inclusief teamleiders) is vrouw. In de Raad van Bestuur is de verhouding tussen mannen en vrouwen gelijk. Om de tevredenheid van onze medewerkers te meten, voeren we jaarlijks een medewerkersonderzoek uit. Op zes verschillende thema's is onderzocht hoe die bijdragen aan de bevlogenheid en betrokkenheid van onze medewerkers. Dat zijn gezondheid, ontwikkeling & groei, management, organisatie, sfeer en werk. Gemiddeld kwam de score uit op: 7,3.

Financieel gezond

Op dit moment is Woonstad Rotterdam financieel gezond. Het jaarresultaat 2024 bedraagt € 792 miljoen (2023: -/- € 687 miljoen). Het jaarresultaat is opgebouwd uit het exploitatieresultaat, het verkoopresultaat, het investeringsresultaat en de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Om ook in de toekomst financieel gezond te blijven, hebben we in de begroting voor de komende jaren keuzes gemaakt die gericht zijn op het verjongen en onderhouden van onze woningvoorraad. We kunnen daarnaast onze woningvoorraad uitbreiden als we genoeg inkomsten genereren, vooral uit de huur-opbrengsten of de verkoop van huurwoningen. Deze keuzes zijn essentieel voor onze continuïteit, zodat we ook op lange termijn onze bijdragen aan de stad kunnen blijven leveren.

Voorwoord van het bestuur.

Met trots presenteren wij het jaarverslag 2024 van Woonstad Rotterdam. Een jaar waarin we, samen met bewoners en partners, verder hebben gebouwd aan een sterke, inclusieve en toekomstbestendige stad. We nemen onze verantwoordelijkheid in de volkshuisvesting serieus en gaan uitdagingen niet uit de weg. Waar problemen zijn, pakken we ze aan. En waar kansen liggen, grijpen we die om Rotterdam een nog betere plek te maken om te wonen.

Wonen is de basis van een fijn leven

Een woning is meer dan vier muren en een dak boven je hoofd. Het is de plek waar je thuiskomt na een lange dag, waar je kinderen opgroeien en waar je een toekomst opbouwt. Daarom werken we niet alleen aan betaalbare woningen, maar ook aan sterke buurten waar bewoners zich veilig en thuis voelen. We geloven in buurten van kwaliteit – met voldoende voorzieningen, groen, goede bereikbaarheid en sociale samenhang.

Van urgentie naar actie: schimmel en veiligheid

2024 was een jaar waarin de urgentie van bepaalde problemen nóg duidelijker werd. De golf van explosies in Rotterdamse buurten raakte ons diep. Bewoners voelden zich onveilig en de impact was groot. Dit vroeg om snel en daadkrachtig optreden. We versterkten onze samenwerking met gemeente en politie, scherpten onze crisisstructuren aan en namen maatregelen om veiligheid en vertrouwen te herstellen.

Ook de schimmelproblematiek kwam breed in de aandacht. Als woningen niet gezond zijn, raakt dat direct het welzijn van bewoners. Daarom hebben we niet alleen honderden woningen aangepakt, maar ook fundamenteel onze werkwijze veranderd. Waar we vroeger vooral technisch keken, stellen we nu de bewoner centraal. We hebben 900 huishoudens gebeld die eerder een melding maakten, hen actief ondersteund en waar nodig herhuisvesting geregeld. En we blijven leren: als we fouten maken, lossen we ze op en zorgen we dat ze niet opnieuw gebeuren.

Resultaten om trots op te zijn

Ondanks de uitdagingen hebben we in 2024 veel bereikt. We bouwden door en leverden een groot aantal nieuwe woningen op. Onze inzet werd beloond met de Bouwdouwersprijs, een erkenning voor de grootste bouwproductie in Rotterdam. Ook op het gebied van duurzaamheid zetten we grote stappen: ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel A en in Pendrecht bouwen we aan het grootste houten wooncomplex van Nederland.

We zien dat onze focus op klantgericht werken effect heeft. De klanttevredenheid steeg, terwijl ontevredenheid afnam. Onze medewerkers maken daarin het verschil: in ons medewerkersonderzoek scoorden we boven de 7 op alle hoofdthema's, met een recordaantal ingevulde enquêtes. Dit laat zien dat we een organisatie zijn waarin mensen zich gewaardeerd voelen en samen werken aan onze missie.

Toekomstbestendig bouwen en financieren

Betaalbaar wonen staat onder druk. De stijgende kosten voor onderhoud, bouw en verduurzaming vragen om scherpe keuzes en een sector die zich uitspreekt en inzet voor een toekomstbestendig financieel model. We willen blijven investeren in betaalbare woningen en leefbare buurten, maar dat vraagt om structurele financiering en realistische randvoorwaarden. Daarom blijven we lobbyen, zowel lokaal als landelijk, voor meer investeringsruimte en een eerlijke verdeling van middelen.

In Maaskoepel-verband speelden we een actieve rol in de succesvolle campagne Gewoon Wonen, waarmee we landelijke aandacht vroegen voor de noodzaak van meer sociale woningbouw. Want naast bouwen en verbeteren, hebben we als sector ook politieke en maatschappelijke steun nodig om onze opgave te kunnen realiseren.

Update mei 2025: de voorgenomen huurbefrozing heeft potentieel grote impact op de financiën van corporaties en dus ook op Woonstad Rotterdam. Het is nog onduidelijk of en hoe corporaties hiervoor worden gecompenseerd. De impact op strategische doelen van Woonstad Rotterdam kan pas later bepaald worden. Het is een reële verwachting dat het behalen van onze strategische doelen hierdoor ernstig wordt gehinderd.

Bouwen aan de toekomst, samen met bewoners

Onze ambitie stopt niet bij stenen. We werken aan buurten waar mensen zich thuis voelen. In 2024 hebben we fors geïnvesteerd in bewonersparticipatie. Via buurttafels en directe gesprekken met bewoners hebben we inzicht gekregen in wat er écht speelt en hoe we samen kunnen verbeteren. In wijken als Bloemhof en Tarwewijk hebben we laten zien dat meedenken van bewoners leidt tot zichtbare verbeteringen.

Samen maken we het verschil

We sluiten 2024 af met trots, maar ook met een scherpe blik op de toekomst. Het verbeteren van leefbaarheid, het op orde brengen en houden van woningen, het versnellen van woningbouw en het zorgen voor een financiële continuïteit blijven onze speerpunten. De uitdagingen zijn groot, maar onze energie en betrokkenheid zijn dat ook. We willen niet alleen een huisvestingspartner zijn, maar een organisatie die het verschil maakt in het leven van bewoners.

“We willen niet alleen een huisvestingspartner zijn, maar een organisatie die het verschil maakt in het leven van bewoners.”

Dank aan iedereen die zich in 2024 heeft ingezet voor Woonstad en voor Rotterdam: onze huurders, medewerkers, samenwerkingspartners, de OR en de RvC. Samen blijven we bouwen aan een stad waar iedereen zich thuis voelt.



Het bestuur van Woonstad Rotterdam

Miriam Hoekstra-van der Deen
en Mohamed el Achkar



Onze ondernemingsstrategie.

Over Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam bouwt al ruim 100 jaar aan een leefbare stad. Met meer dan 51.000 woningen in bezit, waarin ruim 92.000 Rotterdammers wonen, en een team van zo'n 620 gedreven medewerkers zijn wij de grootste woningcorporatie van Rotterdam. Bijna 1 op de 7 Rotterdammers woont in een woning van Woonstad. Iedere dag zetten wij ons met volle energie in om Rotterdam nog sterker en inclusiever te maken.

Onze missie

Samen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam, voor nu en later. Dat is wat ons drijft. Letterlijk bouwen: we realiseren en onderhouden goede, betaalbare woningen. Maar we doen veel meer. We investeren in de leefbaarheid van buurten, versterken de sociale samenhang en verbeteren continu onze dienstverlening. Wij willen dat iedere Rotterdammer zich thuis voelt in zijn of haar wijk, ongeacht levensfase, achtergrond of grootte van de portemonnee. En omdat de toekomst telt, werken we aan duurzame, toekomstbestendige woningen en buurten.

Onze kernwaarden

Samenwerken

We doen het samen met bewoners en partners.

Oplossen

We gaan uitdagingen niet uit de weg, maar pakken ze aan.

Verschil maken

We zijn er om impact te maken, voor bewoners en voor Rotterdam.

Onze ondernemingsstrategie

Onze missie realiseren we met een gedurfde ondernemingsstrategie. Drie ambitieuze doelen sturen onze koers. In het afgelopen jaar hebben we daarin flinke stappen gezet. We zien kansen, maar ook uitdagingen. Hierover rapporteren we uitgebreid in dit jaarverslag.

Daarnaast hebben we in 2024 een mid-term review uitgevoerd, waarin we onze koers hebben geëvalueerd en de strategie waar nodig hebben aangescherpt. De belangrijkste uitkomsten:

- Onze missie, visie, kernwaarden en ambities zijn nog steeds actueel en zeer relevant.
- Door veranderingen in de externe omgeving, vooral financieel, moeten we onze doelen op basis van (financiële) haalbaarheid aanpassen. Stap voor stap bijsturen is noodzakelijk.
- We verhogen ons onderhoudsbudget met € 30 miljoen per jaar (van € 150 miljoen naar € 180 miljoen) om de kwaliteit en verjonging van ons bezit te verbeteren.
- We handhaven onze ambitie om 5.000 woningen aan Rotterdam toe te voegen. In de periode tot 2035 voegen we 3.500 woningen toe.
- Om deze 3.500 woningen daadwerkelijk te realiseren, zetten we in op een grotere planvoorraad (overprogramming) en een wendbare portefeuillesturing.

Deze inzichten zijn verankerd in onze strategie en werkwijze. Daarmee vormen ze een integraal onderdeel van ons jaarplan- en begrotingsproces voor 2025. Ook zetten we in op een verbeterde strategische aanpak door onze ondernemingsstrategie, organisatieontwikkeling en interne communicatie sterker met elkaar te verbinden. Dit vergroot de wendbaarheid van de organisatie en stelt ons in staat om flexibel in te spelen op externe ontwikkelingen en interne ambities. Het reviewen van de strategie doen we vanaf nu jaarlijks.

Onze drie gewaagde doelen.

Gewaagd doel 1



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

Onze bewoners vinden ons als een zeer betrouwbare en betrokken huisbaas

Onze bewoners staan centraal in alles wat we doen. We luisteren, houden ons aan afspraken en zijn er in iedere levensfase – van jongeren en studenten tot gezinnen en senioren. Voor kwetsbare bewoners zetten we een extra stap. Daarnaast zorgen we voor goed onderhouden, veilige woningen met een sterke basiskwaliteit. Want een fijn thuis begint bij een woning waar je op kunt bouwen.

Het afgelopen jaar heeft duidelijk gemaakt dat de basis van onze woningen nog niet overal op orde is. Problemen zoals schimmel en achterstallig onderhoud vragen om een stevige en structurele aanpak. Daarom verhogen we ons jaarlijks onderhoudsbudget en versnellen we de verjonging van ons bezit. We investeren fors in het verbeteren van de basiskwaliteit van onze woningen, zodat iedere bewoner kan rekenen op een gezond en comfortabel thuis. Dit betekent snellere oplossingen voor vocht- en schimmelproblemen, betere isolatie en goed functionerende installaties. De basis op orde brengen is een absolute prioriteit.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 1



Hoofdstuk 4



Hoofdstuk 7



Gewaagd doel 2



Fijn leven in de buurt.

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

Een fijne buurt is essentieel voor een goed leven. Daarom werken we actief aan het versterken van buurten. We kennen onze buurten, weten wat er speelt en zoeken met bewoners en partners naar slimme oplossingen. Afgelopen jaar vroegen we bewoners naar hun ideeën voor buurtinitiatieven. Maar liefst 62 van de 68 buurten reageerden met plannen. Dit onderstreept de betrokkenheid van onze bewoners én onze rol als aanjager van positieve verandering.

Toch blijven er uitdagingen. Armoede is een blijvend probleem en meer huurders kampen met betalingsachterstanden. We zetten preventieve maatregelen in en zoeken samen naar oplossingen. Het onderzoek Fijn leven in buurten bracht ons duidelijkheid over wat bewoners echt belangrijk vinden en van ons verwachten. In inspiratiesessies met bewoners en partners verkennen we hoe we buurten nog sterker kunnen maken.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 6



Gewaagd doel 3



Bouwen van 5.000 extra woningen.

Woonstad Rotterdam bouwt ten minste 5.000 extra betaalbare woningen in Rotterdam en verlaagt haar CO₂-uitstoot.

We voegen deze betaalbare woningen toe aan de stad (ten opzichte van 1-1-2022). Vanwege financiële kaders hebben we ons oorspronkelijke doel van 5.000 woningen in 10 jaar bijgesteld naar 3.500 woningen tot 2035 en de overige 1.500 in de periode daarna. Om deze ambitie te realiseren, zetten we in op een grotere planvoorraad en wendbare portefeuilliesturing. We breiden ons woningaanbod uit met sociale huurwoningen, jongeren- en studentenwoningen en middenhuur woningen. Samen met de gemeente en marktpartijen maken we afspraken over bouwlocaties en innovatieve woonconcepten. We denken buiten de gebaande paden: snellere bouwmethodes, circulair bouwen en nieuwe samenwerkingsvormen helpen ons vooruit.

Daarnaast verduurzamen we onze bestaande woningen. Minder CO₂-uitstoot, meer energiezuinige woningen en een gasloze toekomst zijn onze speerpunten. De uitrol van warmtenetten bleek uitdagender dan verwacht, maar we blijven zoeken naar haalbare oplossingen. Op dit moment heeft nog slechts 2,6% van onze woningen energielabel E, F of G – een forse verbetering die we verder willen doorzetten.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 2



Hoofdstuk 4



Hoofdstuk 5



Leeswijzer.

Onze prestatieafspraken

In de Prestatieafspraken leggen woningcorporaties, huurders en de gemeente vast hoe zij samen landelijke en lokale doelen voor volkshuisvesting willen bereiken. Voorheen kwamen deze afspraken vooral voort uit individuele gesprekken tussen de partijen. Voor de periode 2024-2025 is echter gekozen voor een stedelijke aanpak. Experts van corporaties en de gemeente hebben samen overlegd om input te geven voor de Prestatieafspraken 2024-2025. Huurders zijn betrokken via stadsbrede bijeenkomsten. Deze aanpak heeft geholpen om kennis te delen, kansen te zien en uitdagingen samen aan te pakken. Dit geldt zowel tussen corporaties onderling als tussen corporaties, de huurders en de gemeente. Hierdoor zijn er afspraken gemaakt die beter passen bij de praktijk. Deze afspraken sluiten aan bij onze ondernemingsstrategie en de doelen die we willen bereiken. In dit jaarverslag bespreken we de Prestatieafspraken 2024-2025 en onze voortgang.

De Prestatieafspraken zijn in de afzonderlijke hoofdstukken te herkennen aan de lichtblauwe kaders.



Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

De CSRD is een Europese richtlijn die bedrijven verplicht om te rapporteren over duurzaamheid. Corporaties zijn vanwege hun structuur uitgezonderd van deze verplichting, maar we hebben er indirect al wel mee te maken. Zowel onze financiers als een deel van onze leveranciers zijn immers wel verplicht aan deze richtlijn te voldoen. Daarnaast doen corporaties juist veel op het gebied van duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Binnen de sector is er dan ook voor gekozen om de richtlijn te adopteren. In samenwerking met Aedes, De Vernieuwde Stad en onder begeleiding van de Dutch Green Building Council en CBRE is in 2024 gewerkt om de CSRD passend te maken voor de sector.

De CSRD omvat tal van rapportagepunten op het gebied van E (environment), S (social) en G (governance), die universeel zijn voor alle sectoren. De belangrijkste landelijke stakeholders zijn geïnterviewd. Door middel van deze interviews zijn de onderwerpen bepaald waarin de sector een hoge invloed heeft en die de sector veel geld kosten. Dat heet een dubbele materialiteitsanalyse.

Uit deze dubbele materialiteitsanalyse kwamen de volgende onderwerpen naar voren:

Klimaatverandering

Klimaatverandering gaat over onze inzet op het gebied van klimaatadaptatie (aanpassing aan hitte en water), klimaatmitigatie (reduceren CO₂-uitstoot) en energiereductie.

Lees meer in :
[hoofdstuk 5](#)

Circulaire economie

Circulaire economie gaat over het reduceren van materiaal in en uitstromen en afvalstoffen.

Lees meer in :
[hoofdstuk 5](#)

Eigen personeel

Eigen personeel gaat over arbeidsvoorwaarden, gelijke behandeling en kansen voor iedereen en andere arbeidsrechten binnen Woonstad Rotterdam.

Lees meer in :
[hoofdstuk 8](#)

Personeel in de waardeketen

Personeel in de waardeketen gaat over arbeidsvoorwaarden, gelijke behandeling en kansen voor iedereen en andere arbeidsrechten bij onze leveranciers en afnemers.

Lees meer in :
[hoofdstuk 8](#)

Getroffen gemeenschappen

Getroffen gemeenschappen gaat over onze invloed op de buurten op het gebied van leefbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Lees meer in :
[hoofdstuk 2](#)
[hoofdstuk 5](#)

Consument en eindgebruikers

Consument en eindgebruikers gaat over de persoonlijke veiligheid van onze klanten, denk aan privacy en gezondheid.

Lees meer in:
[hoofdstuk 1](#)
[hoofdstuk 2](#)
[hoofdstuk 4](#)
[hoofdstuk 6](#)
[hoofdstuk 8](#)

Zakelijk gedrag

Zakelijk gedrag gaat over de verhouding met de politiek, het beheer van zakelijke relaties en ongewenst gedrag.

Lees meer in:
[hoofdstuk 1](#)
[hoofdstuk 8](#)
[hoofdstuk 9](#)



In het hoofdstuk Begrippenlijst worden deze begrippen nader toegelicht.

1 Dienstverlening.

De klant centraal. Persoonlijk. En digitaal

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

Een klantgerichte organisatie

Voortdurend werken we aan de gebruiksvriendelijkheid van onze digitale omgeving en zorgen we ervoor dat klanten steeds meer zaken zelf kunnen regelen. Door contact te zoeken met klanten die ons negatieve of juist zeer positieve feedback geven en door middel van klantreizen verbeteren we onze processen en dienstverlening. Dit heeft ertoe geleid dat het aandeel klanten dat ons betrouwbaar vindt en tevreden is met onze betrokkenheid is gestegen (betrouwbaarheid; van 46% naar 54%, betrokkenheid; van 34% naar 42%).

Persoonlijk contact

Continu monitoren we de behoeften van onze klanten. Wat verwachten zij van hun woning en van het contact met hun huisbaas? Het aantal positieve feedbackreacties van klanten is in 2024 verder gestegen; we zien dat klanten ons steeds vaker een rapportcijfer van 8 of hoger geven voor het contact dat ze met ons hebben. Deze ontwikkeling is het resultaat van meerdere verbeteringen.

Allereerst heeft de introductie van track & trace voor klanten bij reparatiemeldingen bijgedragen aan deze vooruitgang. Hierdoor hoeven klanten minder vaak contact op te nemen om te informeren naar de status van hun melding. Daarnaast heeft het Klantcontact Centrum extra nadruk gelegd op eigenaarschap: medewerkers krijgen meer ruimte om zelf met meldingen van klanten aan de slag te gaan binnen de organisatie. Ook kunnen medewerkers op tijd hulp inschakelen bij hun manager om zaken voor de klant geregeld te krijgen. Verder zorgt het structureel delen van positieve feedback binnen gehele organisatie voor een positieve invloed op de rapportcijfers.

Klantgericht klantcontact vereist een goede balans tussen digitale en niet-digitale kanalen. We streven er niet alleen naar om klanten zo efficiënt en goed mogelijk te helpen, maar willen er ook voor zorgen dat minder zelfredzame klanten hun weg vinden in onze dienstverlening. Deze groep heeft vaker behoefte aan een persoonlijk gesprek aan de balie. Daarom verruimen we in 2025 de openingstijden van de balies en openen we twee nieuwe balies in de buurt (project ‘dichter bij de klant’). De balies van Woonstad Rotterdam werden het afgelopen jaar steeds beter bezocht. In totaal zijn de balies 6.424 keer bezocht in 2024, een flinke stijging ten opzichte van het jaar ervoor (5.537 bezoeken).

Het afgelopen jaar was het interne en externe verloop van klantadviseurs een uitdaging voor de afdeling Klantcontact. In de tweede helft van 2024 hebben we stabiliteit in de bezetting gecreëerd. Als de arbeidsmarkt voor klantadviseurs gunstig blijft, zullen we in 2025 de telefonische openingstijden opnieuw evalueren en verruimen.

Digitale dienstverlening

Klanten kunnen op verschillende manieren digitaal contact opnemen met Woonstad Rotterdam, bijvoorbeeld via de website of MijnWoonstad. We hebben gemerkt dat digitaal contact vooral goed werkt voor ‘makkelijke’ verzoeken, zoals eenvoudige reparatiemeldingen of een verzoek om de nieuwe stook- en servicekosten aan te passen. De meest voorkomende dienstverleningsvragen staan prominent op de website.

Bezoekers klikken vervolgens door en regelen hun zaken direct digitaal in MijnWoonstad. Is er bijvoorbeeld toestemming nodig van Woonstad Rotterdam om iets in de woning aan te passen, zoals het leggen van een laminaatvloer, dan kan een klant eenvoudig een aanvraag indienen via MijnWoonstad.

Daarnaast is een start gemaakt met het vernieuwen van het aanvraagproces voor reparaties, met als doel het gebruikersgemak te vergroten en zo de zelf-servicegraad te verhogen.

Tabel 1 – Klantcontact online en offline (aantallen)

	2024	2023	2022
Online klantcontacten			
Sociale media	1.116	1.466	3.205
MijnWoonstad	38.214	42.971	46.620
MijnWoonstad webformulieren	8.935	9.242	12.640
E-mail	49.854	49.737	47.276
Totale online klantcontacten	98.119	103.416	109.741
Offline klantcontacten			
Brieven	567	726	909
Balie	6.424	5.537	3.724
Telefoon	171.279	177.234	183.981
Totaal offline klantcontacten	178.270	183.497	188.614
Totaal klantcontacten	276.389	286.913	298.355

Tabel 2 – Klanttevredenheid

	% rapportcijfer 8+		% rapportcijfer 1-5		Gemiddeld rapportcijfer			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2022	2021
Nieuwe huurders	76%	81%	6%	6%	8,3	8,5	8,1	8,4
Vertrokken huurders	57%	61%	17%	20%	7,2	7,2	7,8	7,6
Reparatieverzoeken	66%	64%	19%	21%	7,4	7,2	7,1	7,2
Koop bestaande bouw	93%	93%	0%	2%	9,1	8,7	8,6	7,9

Komend jaar staat in het teken van de evaluatie en verdere optimalisatie van MijnWoonstad. Door nieuwe functionaliteiten toe te voegen, maken we de digitale klantcontactomgeving nog relevanter voor gebruikers. Zo wordt het voor klanten eenvoudiger om digitaal contact met ons te hebben. Dit is belangrijk, want door eenvoudige vragen digitaal op te lossen, houden we meer tijd over voor klanten en verzoeken die meer persoonlijke aandacht nodig hebben. De toegankelijkheid van de website en MijnWoonstad blijft voor ons een belangrijk aandachtspunt.

Klanttevredenheid Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark biedt woningcorporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Woonstad Rotterdam heeft in 2024 de volgende scores behaald:

- A-deelscore op huurdersoordeel Nieuwe huurders (2023: A)
- B-deelscore op huurdersoordeel Huurders met reparatieverzoek (2023: B)
- C-deelscore op huurdersoordeel Vertrokken huurders (2023: B)

“We proberen altijd om de verwachtingen van onze klanten te overtreffen. Dit doen we door te luisteren naar onze klanten, te begrijpen wat ze nodig hebben en ze zo goed en efficiënt mogelijk te helpen”

Dienstverlening

We proberen altijd om de verwachtingen van onze klanten te overtreffen. Dit doen we door te luisteren naar onze klanten, te begrijpen wat ze nodig hebben en ze zo goed en efficiënt mogelijk te helpen. Dit maakt ons een betrouwbare en betrokken huisbaas.

Om te bepalen of het ons lukt om verwachtingen te overtreffen, vragen we klanten bij verschillende klant-reizen wat ze van ons vinden. Hierin zien we dat het ons afgelopen jaar steeds beter is gelukt om de verwachtingen van klanten te overtreffen. In 2023 gaf 62% ons een rapportcijfer 8+, in 2024 is dit aandeel gestegen naar 64%. Daarnaast is het aandeel klanten dat ons een rapportcijfer 1-5 geeft gedaald ten opzichte van 2023 (19% versus 21%). De feedback die klanten ons geven, is in 2024 organisatiebreed actief gemonitord.

Klantreizen

Eind 2023 is het klantreisteam Reparatie opgericht. Afgelopen jaar heeft het klantreisteam Reparatie ervoor gezorgd dat klanten hun reparatie kunnen volgen via track & trace op de website van Woonstad Rotterdam. De klant krijgt zo in MijnWoonstad een statusupdate van een reparatie. Op die manier zetten we een eerste stap om het reparatieproces transparanter, meer digitaal en gemakkelijker voor onze klanten te maken.

Vervolgens werkten we samen met klanten aan het intuïtiever en makkelijker maken van het online melden van een reparatie. Hiervoor is een AI-prototype ontwikkeld en getest met klanten. Het ontwikkelen en testen hiervan heeft langer geduurd dan verwacht. Daardoor verwachten we dat we deze verbeterde digitale intake in 2025 kunnen implementeren. Vanaf dan wordt het voor klanten daadwerkelijk gemakkelijker om digitaal een reparatie te melden.

Verder moet een completer inzicht van klantvragen en reparatieverzoeken voor onze woningen zorgen voor een betere klantreis. We kunnen met dit inzicht beter bepalen waar de grootste onderhoudsbehoefte ligt van onze klanten. Zo kunnen we tijdig ingrijpen en het verzoek eerder als onderhoudsproject gaan plannen.

De schimmelproblematiek in een aantal complexen heeft het werken met klantreizen in een stroom-versnelling gebracht, omdat het urgenter dan ooit werd om klantvragen sneller en gericht op te lossen. Meer over de schimmelproblematiek en -aanpak is te vinden in hoofdstuk 4.

Tot slot werken we ook met aannemers samen aan het verbeteren van de klantreis. Het klantreisteam richtte samen met de aannemers de aandacht op het verkleinen van het aandeel klanten dat ons een rapportcijfer 1-5 geeft. De ervaringen met dit team én het klantreisteam Vertrekkende huurder hebben ervoor gezorgd dat Woonstad Rotterdam blijft werken met dit multidisciplinaire klantreisteam. Zij kunnen dwars door de organisatie heen veranderingen aanbrengen en daarmee afdelingen verbinden en de klantervaring verbeteren.

Fijnmazig balienetwerk

We streven naar een balans tussen digitale en persoonlijke dienstverlening en onderzoeken continu hoe we onze klanten het beste kunnen bedienen. Dit kan digitaal, telefonisch of via ons netwerk van buurt- en kantoorbalies. In 2023 zijn buurtbalies geopend en geëvalueerd. We werken nu aan een fijnmazig netwerk van buurtbalies, gecombineerd met kantoorbalies. Begin 2025 zijn de openingstijden van kantoorbalies verruimd en zijn twee nieuwe buurtbalies in ontwikkeling (Kelloggplaats en Nassauhaven) op locaties waar klanten veel behoefte hebben aan een gesprek.

Tabel 3 – VvE Beheer (aantallen)

	2024	2023	2022
VvE's in beheer	593	587	588
Verhuureenheden in VvE's	16.722	16.742	16.631
Bankrekeningen in beheer	1.307	1.313	1.281
Verwerkte facturen	30.918	31.931	30.050
Verzekeringsclaims afgewikkeld	2.075	495	727
Individuele eigenaren bediend	6.416	6.454	6.482

Beter beeld van onze klanten

Werken vanuit het klantperspectief betekent ook dat we beter weten wat onze klanten vinden, en wat hun behoeftes en verwachtingen zijn. Dat onderzoeken we onder andere via het KlantenLAB. Onderwerpen waarover we onderzoek doen zijn bijvoorbeeld onze website, MijnWoonstad, reparatieverzoeken, maar ook over communicatie, diensten, website en renovaties.

Afgelopen jaar heeft het KlantenLAB ervoor gezorgd dat methodes en technieken zijn ontwikkeld en gestandaardiseerd voor onze Praat, Denk en Beslis Mee aanpak. Vanuit het programma Inspraakmakers is deze aanpak geïmplementeerd. Via Praat, Denk en Beslis Mee kunnen bewoners die te maken krijgen met impactvolle investeringsprojecten allemaal hetzelfde verwachten van Woonstad Rotterdam als het gaat om meedenken en inspraak in de fase voorafgaand aan het project. In alle lopende projecten die in deze fase zitten, wordt gewerkt volgens deze leidraad. Dit zijn 30 projecten. Eind 2024 is het handboek voor professionals geëvalueerd. De resultaten van deze evaluatie worden begin 2025 opgepakt voor het verbeteren van de werkwijze.

VvE dienstverlening

Omdat in 703 complexen sprake is van gedeeld eigendom, speelt VvE dienstverlening een steeds belangrijkere rol binnen Woonstad Rotterdam. Inmiddels bevindt 43% van ons woningbezit zich in een VvE-complex, wat vraagt om een professionele en toekomstgerichte aanpak. Zowel de vertegenwoor-diging van onze belangen in VvE's, het goed besturen van de VvE's als het beheer draagt bij aan een prettige en goed functionerende woonomgeving voor huurders en eigenaren.

VvE Vertegenwoordiging (behartiging van de belangen van Woonstad in alle 703 complexen) zag in 2024 een verdere toename van actieve VvE's, mede doordat slapende VvE's geactiveerd werden. In 80 % van onze VvE's vervult VvE Vertegenwoordiging de rol van bestuurder in de VvE. Daarbij komen er steeds meer vraagstukken op de agenda, zoals verduurzaming, energietransitie en sociale thema's. De samenwerking met interne afdelingen werd verder versterkt en de samenwerking met externe beheerders is geëvalueerd. Daarnaast stimuleren we de oprichting van bewoners-commissies en 'groene' commissies om initiatieven vanuit de bewoners te ondersteunen.

VvE Beheer (financieel, administratief en technisch beheer) richtte zich in 2024 sterk op professiona-lisering en procesoptimalisatie. VvE Beheer had 593 van onze VvE's in 2024 in beheer. Ondanks uitdagende omstandigheden bleef de dienstverlening op peil en steeg de klantwaardering naar een 8. Daarnaast is gewerkt aan een bredere bekendheid van VvE Beheer en intensievere samenwerking met andere afdelingen ter verbetering van de dienstverlening.

Om VvE's structureel beter te integreren in ons beleid en onze werkwijze en dienstverlening, startten we in 2024 het traject 'VvE mainstream'. Dit traject legt de basis voor verdere professionalisering, kennisdeling en een gezamenlijke aanpak. In 2025 zetten we deze lijn voort, zodat we VvE's niet alleen efficiënter beheren, maar ze ook benutten als middel om bij te dragen aan duurzame en leefbare wijken.

Klachtenmanagement

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

In 2024 registreerde het klachtenteam van Woonstad Rotterdam 569 klachten. Het aantal klachten is nagenoeg gelijk aan 2023. De klachten gingen het meest over proces en afhandeling: 61%. Bij 20% van de klachten ging het over aannemers en derden. Over medewerkers werd in 12% van de gevallen een klacht ingediend. En 7% is te scharen onder overige klachten.

De meeste klachten (48%) gingen over dagelijks onderhoud, 16% over planmatig onderhoud en 36% over andere activiteiten, zoals VvE, Klantcontact Centrum, Wijkbeheer, Verhuur en Sociaal Beheer). Dit strookt met de grootte van de activiteiten rondom deze onderwerpen. Ten opzichte van 2023 is het percentage klachten over onderhoud licht gedaald: 64% in 2024 ten opzichte van 71% in 2023. Lekkage, schimmel, vocht en de ‘wijze van communiceren’ zijn de meest genoemde achterliggende oorzaken van klachten. In 2024 zijn wij gestart met het vergroten van het mandaat van medewerkers en zijn experts toegevoegd aan het klachtenteam met als doel de doorlooptijden van klachten te verkorten en te leren van de klachten. Door de vernieuwde werkwijze worden meer klachten zelfstandig door het klachtenteam afgehandeld.

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van tien woningcorporaties in de regio Rotterdam. Als huurders met een klacht er met hun verhuurder niet uitkomen, kunnen zij een geschil indienen bij de GAC. Een advies van de Geschillenadviescommissie is niet bindend. In 2024 volgde Woonstad Rotterdam alle adviezen op. Deze adviezen worden waar mogelijk vertaald naar verbeteringen in de bedrijfsvoering, vooral ten aanzien van technische gebreken (schimmel, zwam) en reparatieverzoeken.



569

Klachten registreerde het klachtenteam in 2024



11%

minder geschillen ingediend ten opzichte van 2023

In 2024 zijn 36 geschillen ingediend; een daling van elf ten opzichte van 2023. Dit aantal geschillen leidde uiteindelijk tot zeventien hoorzittingen; één minder dan in 2023. Zowel het aantal hoorzittingen als het aantal (deels) gegrond verklaarde geschillen is niet eerder zo laag geweest. In 2024 is Woonstad Rotterdam tien keer in het gelijk gesteld. In tien zaken werd het geschil (deels) gegrond verklaard. In zes zaken is het geschil niet ontvankelijk verklaard. Ook zijn vier zaken die ter beoordeling liggen bij de Geschillenadviescommissie. Deze zijn doorgeschoven naar 2025.

Woonstad Rotterdam probeert altijd overeenstemming met de indiener te bereiken voor het tot een hoorzitting komt: dat is bij acht geschillen gelukt. Eén keer heeft de indiener zich teruggetrokken en zeventien keer kwam het daadwerkelijk tot een hoorzitting. De daling van het aantal geschillen binnen Woonstad Rotterdam komt voort uit adequaat oppakken van klachten door het klachtenteam.

Tabel 4 – Huurcommissie (aantallen)

	2024	2023	2022
Afrekening servicekosten	15	8	7
Jaarlijkse huurverhoging	501	302	136
Onderhoudsgebreken	175	132	102
Toetsing aanvangshuur	12	3	7
Huurverlaging	5	11	2
Hoogte voorschot	0	8	0
Woningwaardering tussentijds bezwaar	0	1	1
Gedraging van de verhuurder	3	5	2
Totaal	711	470	257

Klachten bij de Huurcommissie

De Huurcommissie helpt bij problemen tussen huurders en verhuurders, zoals over de huurprijs, onderhoud en servicekosten. De beslissing van de Huurcommissie is bindend. In 2024 kwamen er 711 klachten binnen. De meeste gingen over de huurverhoging en gebreken aan de woning.

Dit jaar was de huurverhoging hoger dan vorig jaar: 5,5% voor alle woningen. Er waren geen uitzonderingen meer voor mensen met een laag inkomen, een laag energielabel en de verhoging is niet meer afgetopt op de liberalisatiegrens. Daardoor lieten meer huurders hun huurverhoging toetsen door de Huurcommissie. Ook de wijze waarop bezwaar kan worden gemaakt is makkelijker geworden. Van de behandelde huurverhogingszaken kreeg Woonstad Rotterdam in 474 gevallen gelijk en huurders in drie zaken. Daarnaast zijn vier zaken nog in behandeling en 20 zaken door huurders zelf ingetrokken.



2 Beschikbaarheid.

Voldoende woningen. Voor iedereen

Wij zetten ons in om voldoende betaalbare woningen voor iedereen te realiseren. Een van onze gewaagde doelen is om minstens 5.000 woningen toe te voegen aan de stad (ten opzichte van 1-1-2022). In 2024 hebben we hier hard aan gewerkt, maar we merken dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen onder druk staat.

Rotterdam heeft een tekort aan betaalbare woningen voor alle doelgroepen. De vraag van woningzoekenden naar een betaalbare woning is groter dan ons aanbod en dat van de andere Rotterdamse woningcorporaties. Dit tekort aan betaalbare woningen heeft verschillende oorzaken: bevolkingsgroei, meer eenpersoons-huishoudens en te weinig nieuwbouw. Daarnaast sluit het woningaanbod niet altijd aan bij het inkomen of de woonwensen van bewoners.

In 2024 vertoonde de Rotterdamse woningmarkt voorzichtige tekenen van herstel. Zo steeg het aantal verkopen aan starters en zagen we stedelijk minder verkopen aan private verhuurders. Ook waren er meer verhuringen in onze betaalbare huurvoorraad. Tevens was de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning iets korter. Of deze tekenen een blijvende verbetering zijn, moet nog blijken. We verwachten dat de in 2024 ingevoerde Wet Betaalbare huur hierbij een belangrijke positieve rol kan spelen.

In 2024 werden er 589 nieuwe eenheden opgeleverd en toegevoegd aan de woningvoorraad van Woonstad Rotterdam, meer dan in 2023 (434 eenheden). Het aantal sociale woningen in de voorraad daalde echter met 778 woningen. Dit kwam door liberalisaties, verkopen en de herontwikkeling van deze woningen. Gezien de resultaten tot nu toe, is het toevoegen van 5.000 woningen aan de stad dus een doelstelling die extra inspanning vraagt. We zagen in 2024 een toename in het aantal verhuizingen, zowel bij sociale woningen als bij woningen in de vrije sector. Hierdoor

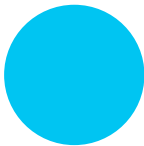


verhuurden we meer woningen dan het jaar ervoor. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning daalde iets. Bij Stadswonen Rotterdam, de studentenhuusvester van Rotterdam, bleef het aantal verhuringen vrijwel gelijk, waardoor de gemiddelde inschrijfduur verder steeg ten opzichte van voorgaande jaren.

Vernieuwen van de voorraad

Om de basiskwaliteit van onze vastgoedportefeuille voor de lange termijn te waarborgen, investeren we voortdurend in het verjongen van onze woningvoorraad. Dit doen we door middel van renovatie, transformatie en nieuwbouw. We schrijven actief in op subsidies die beschikbaar worden gesteld door de gemeente of overheid. Het afgelopen jaar was het vernieuwen van de voorraad uitdagend vanwege de schaarste aan materialen en arbeidskrachten en de stijgende materiaalkosten in de bouwsector.

We blijven ons inzetten om de woningvoorraad te vernieuwen. In 2024 hebben we 674 bouwstarts gerealiseerd. Vanuit de lopende projecten zijn er 589 eenheden in 2024 opgeleverd. Voor deze inspanningen hebben we de Bouwdouwersprijs 2024 ontvangen uit handen van de gemeente. Deze prijs is een blijk van waardering voor alle stadmakers die letterlijk hun steentje bijdragen aan de Rotterdamse woningbouwopgave. In alle projecten nemen we steeds nadrukkelijker de wensen van bewoners en omwonenden mee. Een goed voorbeeld hiervan is de Tarwebuurt, waar bewoners betrokken zijn bij de uitstraling en uitwerking van het project.



Tabel 5 – Vastgoedportefeuille WOONSTAD ROTTERDAM en STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023
Zelfstandige huurwoningen sociaal	40.095	3.661	43.756	40.484	4.050	44.534
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	46	3.337	3.383	39	2.861	2.900
Zelfstandige huurwoningen totaal	40.141	6.998	47.139	40.523	6.911	47.434
Onzelfstandige huurwoningen	4.244	0	4.244	4.254	0	4.254
Bedrijfsruimten, winkels	40	1.536	1.576	40	1.550	1.590
Parkeerplaatsen	5	2.646	2.651	0	2.631	2.631
Verhuureenheden totaal	44.430	11.180	55.610	44.817	11.092	55.909
Woningen in beheer	3.916	817	4.733	4.038	780	4.818
Parkeerplaatsen in beheer	0	201	201	0	202	202

Tabel 6 – Vastgoedportefeuille WOONSTAD ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023
Zelfstandige huurwoningen sociaal	37.705	3.618	41.323	38.094	3.979	42.073
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	45	3.205	3.250	38	2.759	2.797
Zelfstandige huurwoningen totaal	37.750	6.823	44.573	38.132	6.738	44.870
Onzelfstandige huurwoningen	230	0	230	240	0	240
Bedrijfsruimten, winkels	40	1.463	1.503	40	1.481	1.521
Parkeerplaatsen	5	1.873	1.878	0	1.855	1.855
Verhuureenheden totaal	38.025	10.159	48.184	38.412	10.074	48.486
Woningen in beheer	3.914	817	4.731	4.038	780	4.818
Parkeerplaatsen in beheer	0	201	201	0	202	202

Tabel 7 – Vastgoedportefeuille STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	Totaal 2023
Zelfstandige huurwoningen sociaal	2.390	43	2.433	2.390	71	2.461
Zelfstandige huurwoningen geliberaliseerd	1	132	133	1	102	103
Zelfstandige huurwoningen totaal	2.391	175	2.566	2.391	173	2.564
Onzelfstandige huurwoningen	4.014		4.014	4.014	0	4.014
Woningen totaal	6.405	175	6.580	6.405	173	6.578
Parkeerplaatsen	0	773	773	0	776	776
Verhuureenheden totaal	6.405	948	7.353	6.405	949	7.354



Tabel 8 – Opleveringen

Omschrijving project	Categorie	Type	Realisatie
Funderingsherstel Schiedamsesingel 129A 131a-C	niet-DAEB	Funderingsherstel	3
Funderingsherstel Schiedamsesingel 129A 131A-C BOG	niet-DAEB	Funderingsherstel	2
Eendrachtstraat 110	niet-DAEB	Transformatie	2
Kortenaer van Brakel	niet-DAEB	Renovatie	2
Kortenaer van Brakel	DAEB	Renovatie	1
Kortenaer van Brakel – mve	niet-DAEB	Renovatie	1
Samen aan de Schie (Blijvenburg F2)	niet-DAEB	Nieuwbouw	76
Funderingsherstel Zaagmolenstraat	DAEB	Renovatie	12
Funderingsherstel Zaagmolenstraat BOG	niet-DAEB	Renovatie	1
Kop van Noord fase 1	DAEB	Transformatie	2
Allard Piersonstraat	niet-DAEB	Renovatie	2
St. Janshaven	DAEB	Renovatie	254
Rechthuislaan fase 2	DAEB	Renovatie	70
Rechthuislaan fase 2	DAEB	Transformatie	1
Rechthuislaan fase 2	DAEB	Renovatie	1
Welschen II Fase 4	DAEB	Transformatie	71
Mijkint fase 1&2	DAEB	Nieuwbouw	72
Mijkint fase 1&2	DAEB	Nieuwbouw	16
Subtotaal DAEB			500
Subtotaal niet-DAEB			89
Totaal			589

Sociale woningen:
verhuringen en mutatiegraad

In 2024 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam samen 3.926 sociale huurwoningen. Zonder de Intermediaire Verhuur (Leegstandsbeheer) komt dit neer op 3.885 verhuringen. Dit is meer dan de 3.589 woningen (exclusief Intermediaire verhuur) die in 2023 werden verhuurd. Vooral bij Woonstad Rotterdam was de mutatiegraad hoger in vergelijking met het voorgaande jaar. Deze stijging is positief, vooral gezien de dalende beschikbaarheid van de afgelopen jaren. Bij Stadswonen Rotterdam bleef het aanbod gelijk aan het voorgaande jaar. Toch is het nog te vroeg om van een trendbreuk te spreken, omdat de turbulente woningmarkt de doorstroom blijft belemmeren. Hierdoor nam de afgelopen jaren het aantal beschikbare huurwoningen jaarlijks af.

Sociale woningen:
wachttijden en woningzoekenden

Bij Woonstad Rotterdam was de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in 2024 27,6 maanden. In 2023 was dit 30,2 maanden (2022: 28,2). Als we de wachttijd voor urgenten niet meerekenen, is de gemiddelde wachttijd 32,2 maanden. In 2023 was de gemiddelde wachttijd 36,9 maanden (2022: 36,3 maanden). Hoewel de gemiddelde wachttijd in 2024 iets lager is dan in 2023, blijft er nog steeds sprake van een aanzienlijke wachttijd door de grote vraag naar en het beperkte aanbod van betaalbare, sociale, woningen.

Onze sociale huurwoningen bieden we aan via Woonnet Rijnmond. Het aantal woningzoekenden in Rotterdam is de afgelopen vijf jaar met 50% toegenomen. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale woning steeg dan ook van 342 in 2020 naar 440 in 2024.

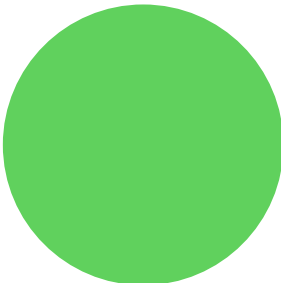
Tabel 9 – Woonstad Rotterdam aantallen verhuringen

	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens	
		≤ laagste aftoppingsgrens	≤ hoogste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens	
Verhuringen sociale huurwoningen	< € 454	€ 454– € 650	€ 650 – € 697	€ 697 – € 880	Totaal
1-persoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.420	1.015	11	3	2.449
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	2	39	11	253	305
2-persoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	3	177	7	3	190
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	11	5	60	76
3- en meerpersoonshuishouden					
< Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	35	144	0	179
> Inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	2	8	202	212
Bijzondere doelgroep					
Statushouder	8	94	87	0	189
Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer	25	16	0	0	41
Zorg	71	184	8	8	271
Intermediaire Verhuur Zorg	2	12	0	0	14
Totaal	1.531	1.585	281	529	3.926

Tabel 10 – Mutatie en leegstand woningen

		2024	2023	2022
Mutatiegraad				
Woonstad Rotterdam	sociale woningen	5,80%	5,45%	5,90%
	vrije sector	7,27%	6,83%	8,01%
Stadswonen Rotterdam	studentenhuisvesting	28,12%	28,14%	29,31%
Leegstandspercentage				
Woonstad Rotterdam	sociale woningen	1,19%	1,30%	1,06%
	vrije sector	1,12%	1,17%	1,56%
Stadswonen Rotterdam	studentenhuisvesting	1,33%	1,20%	1,56%

In 2024 was de vraag naar woningen onder studenten nog steeds hoog. Zo verdubbelde het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam in de afgelopen vijf jaar. De gemiddelde wachttijd om een woning te vinden steeg van 23 maanden in 2020 naar 33 maanden in 2024 (2023: 31 maanden).



Tabel 11 – Vrije sector huur

	2024	2023	2022
Aantal verhuurde woningen	495	451	521
Mutatiegraad	7,27%	6,83%	8,01%
Leegstandspercentage	1,12%	1,17%	1,56%

Tabel 12 – Verkoop (aantallen)

	2024	2023	2022
Bestaande bouw – vrije verkopen	107	91	68
Bestaande bouw – MVE wederverkopen	56	51	47
Bestaande bouw – complexgewijze verkopen	0	0	0
Bestaande bouw – MVE 1e verkopen	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Totaal	163	142	115

Vrije sector huur

In 2024 verhuurden we 495 woningen in de vrije sector, een toename ten opzichte van 2023 (451 woningen). 222 woningen werden verhuurd tegen reguliere markthuurprijzen (2023: 204), terwijl 273 woningen werden verhuurd op of onder de midden-huurgrens van € 1.123,13. Deze woningen worden met voorrang bestemd voor middeninkomens (2023: 251).

Koop en verkoop

In 2024 verkochten we 163 woningen (2023: 142). Dit zijn er meer dan de jaren daarvoor. Ook koopt Woonstad Rotterdam woningen terug. In 2024 waren dit er 171 (2023: 208). Samen met de beginvoorraad teruggekochte woningen eind 2023 (25) gingen er 138 terug in de verhuur (2023: 152), waaronder 125 sociale huur (2023: 122) en dertien vrije sector huur (2023: 30).



Beschikbaarheid & prestatieafspraken

Nieuwbouw

In de Prestatieafspraken 2024–2025 spraken we af (onder voorbehoud van definitieve plan- en besluit-vorming) om ons, samen met de gemeente, in de jaren 2024–2025 maximaal in te spannen om 2.120 bouwstarts te realiseren. Dat kan door nieuwbouw te plegen, of door transformatie en renovatie.

In de afspraak staat om hierin in de periode 2024–2025 bijna € 400 miljoen te investeren. In 2024 begonnen we met de bouw van 674 eenheden, waarvan 663 woningen. Hiervoor zijn 372 bestaande woningen opgenomen in de vernieuwing (dat betekent dat deze zijn gesloopt). De totale investeringen voor sloop, nieuwbouw en renovatie bedroegen in 2024 € 179 miljoen.

Tabel 13 – Projecten van Woonstad Rotterdam

	Jaar afspraak	Bouwstart 2024	Aantal woningen	Aantal niet-woningen	Toelichting
Mijkint Blok 3	2024	Ja	72		
De Slurf	2024	Nee			vertraagd
Wielewaal (fase 5)	2024	Ja	17		
Oost-Sidelinge	2024	Ja	152		
Oostervant Fase 1	2024	Ja	106		
Dakpark – Kopblok	2024	Ja	153	2	
Middellandplein 9	2024	Ja	32		
De Gravin****	2024	Ja	55	1	
Ruivenstraat 9–19	2024	Nee			
Nesselande	2024	Nee			Flexwonen; vertraagd
Blommersdijkselaan	n.v.t.	Ja	6	1	
Crooswijksebocht	n.v.t.	Ja	7		
Waterloostraat	n.v.t.	Ja	2		
Van Speijkstraat	n.v.t.	Ja		1	
Bellevoy II	n.v.t.	Ja	61	6	
Totaal			663	11	

Tabel 14 – Verhuringen Woonstad Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
t/m kwaliteitskortingsgrens	175	239
t/m 1e aftoppingsgrens	875	1.111
t/m 2e aftoppingsgrens	235	272
t/m liberalisatiegrens	425	435
t/m middenhuurgrens	175	273
Totaal	1.885	2.330

Tabel 15 – Verhuringen Stadswonen Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2024	Realisatie 2024
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.400	1.267
t/m 1e aftoppingsgrens	350	458
t/m 2e aftoppingsgrens	30	9
t/m liberalisatiegrens	25	94
t/m middenhuurgrens	15	15
Totaal	1.820	1.843

Tabel 16 – Verhuur aan primaire doelgroep (aantallen)

	Gereguleerde verhuring	Waarvan primaire doelgroep	Aandeel in %
Woonstad Rotterdam	2.057	1.557	76%
Stadswonen Rotterdam	1.828	1.735	95%
Totaal	3.885	3.292	85%

Flexwonen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is afgesproken dat corporaties en de gemeente uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024 gezamenlijke afspraken zouden maken over de processen en verantwoordelijkheden rondom flexwoningen. Deze afspraken zouden specificeren voor welke aandachtsgroepen flexwonen bedoeld is en welke taken corporaties en de gemeente hebben bij de herhuisvesting na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst. Ondanks inzet via overleg en dialoog, is het in 2024 niet gelukt om tot gezamenlijke afspraken te komen.

Wijken voor iedereen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd dat de uitgangspunten van de “Woonvisie over Wijken” voor Woonstad Rotterdam aanleiding zijn om in gesprek te gaan met haar huurdersorganisatie en de gemeente Rotterdam. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en het verkoop- en liberalisatiebeleid van Woonstad Rotterdam. Deze gesprekken zijn in 2024 gestart en zullen in 2025 worden voortgezet.

Verhuringen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 spraken wij de verwachting uit om in 2024 1.885 sociale woningen aan te bieden voor verhuur in verschillende huurklassen (exclusief Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer). In 2024 realiseerden we 2.057 sociale verhuringen en 273 verhuringen in de middenhuur. Deze toename komt door de oplevering van nieuwbouwprojecten, terugkoop van woningen en een hogere mutatiegraad dan verwacht tijdens het opstellen van de Prestatieafspraken in de periode van voorjaar tot najaar 2023.

Verhuur aan primaire doelgroep

In de Prestatieafspraken 2024–2025 staat dat we streven om ten minste 75% van de jaarlijkse sociale verhuringen (exclusief Intermediaire Verhuur in geval van Leegstandsbeheer) toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Dat is in overeenstemming met het Regioakkoord. Deze afspraak is behaald met een toewijzingsgraad van 76%.

Verkoop en terugkoop

In de Prestatieafspraken 2024–2025 staat dat we jaarlijks 75 sociale woningen verkopen vanuit de verhuur. In 2024 verkochten we 107 woningen die eerder sociaal werden verhuurd. Inclusief zogenaamde wederverkopen verkochten we in totaal 163 woningen, allen met zelfbewoningsplicht. De verwachting was ook om 150 woningen terug te kopen om in de verhuur te nemen. In totaal kochten we in 2024 171 woningen terug. Hiervan namen we er 138 terug in de verhuur, waarvan 125 als sociale huurwoning.

Liberalisaties

In de Prestatieafspraken 2024–2025 hebben we aangegeven jaarlijks 100 woningen te liberaliseren vanuit de sociale verhuur. In 2024 liberaliseerden we 106 woningen die voorheen sociaal werden verhuurd naar de vrije sector. Van deze 106 vrijesectorwoningen werden er 60 verhuurd tot en met de middenhuurgrens (max. € 1.123,13).

In 2024 realiseerden we 2.057 sociale verhuringen en 273 verhuringen in de middenhuur. Deze toename komt door de oplevering van nieuwbouwprojecten, terugkoop van woningen en een hogere mutatiegraad dan verwacht.

Uitruil DAEB/ niet-DAEB

In 2024 hebben de Klantenraad en de gemeente hun mening gegeven over de uitruil van woningen tussen de categorieën DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB. Deze uitruil is bedoeld om de financiële positie van beide categorieën te versterken. Door de uitruil van onderpand borgen we de waarde van ons vastgoed beter. Dat is belangrijk om onze nieuwbouwplannen in het middensegment te realiseren. De gemeente gaf een positief advies, terwijl de Klantenraad een negatief advies gaf. In 2025 gaan we verder met het uitwerken van deze uitruil en gaan we hierover in gesprek met de Klantenraad en de Autoriteit woningcorporaties.

Beschikbaarheid: inzet specifieke groepen

Kwetsbare en urgente doelgroepen

Kwetsbare en urgent woningzoekenden zijn aangewezen op de goedkope sociale huurwoningen. Binnen Rotterdam maken we daarom afspraken over deze groepen voor de verhuringen tot en met de tweede aftoppingsgrens. In 2024 is een hoger percentage (22,7%) van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens  naar kwetsbare Rotterdammers gegaan dan in 2023 (21,9%). Wij verhuurden 384 woningen aan kwetsbare doelgroepen (2023: 326).

Over de taakstelling voor directe bemiddeling maken wij jaarlijks afspraken met de gemeente en andere woningcorporaties. In 2024 hadden we een taakstelling van 253. Uiteindelijk hebben wij 294 huishoudens direct bemiddeld. We zijn meer woningen voor de kwetsbare doelgroep direct gaan toewijzen en hebben urgent woningzoekenden minder zelf laten zoeken. Hiermee volgden we de afspraken van 1routenaarthuis die op 1 juli 2024 zijn ingegaan. Doordat we meer direct hebben bemiddeld dan in onze taakstelling is afgesproken, is onze taakstelling voor 2025 verlaagd met 41 huishoudens.

Binnen deze taakstelling vallen ook drie bijzondere afspraken; het toewijzen van escalatiewoningen , Housing First  en Project010 . Stadsbreed is het uitgangspunt dat er ruimte is voor 50 woningen voor Housing First, 35 woningen voor Project010 en 30 voor escalatiewoningen. Het aandeel dat iedere corporatie per type project toewijst, is afhankelijk van hoe het aanbod aansluit op het moment van de uitvraag.

Tot slot zijn we in 2024 gestart met het maken van nieuwe afspraken voor een bredere groep dan de doelgroep van Housing First, de aanpak Wonen eerst. Dit sluit aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis . In 2025 willen de betrokken partijen beginnen met de uitvoering hiervan. Hierbij is het onder meer belangrijk dat er overeenstemming is over de afspraken rondom voorrang voor urgente woningzoekenden en de jaarlijkse beschikbaarheid voor de verschillende groepen woningzoekenden.

Onze doelgroepen

Beschikbaarheid vergroten

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

Jongeren in de stad

Rotterdam wil jongeren meer kansen geven op de woningmarkt. Jongeren tot en met 22 jaar hebben de minste kans om een woning te vinden en zijn afhankelijk van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens . Dit in verband met de regelgeving rondom huurtoeslag. Daarom hebben we sinds 2019 een speciaal jongerenbeleid dat gericht is op woningzoekenden tot en met 22 jaar. In 2023 is dit beleid versterkt door het aantal woningen voor jongeren te vergroten. In 2024 zetten we dit beleid voort en zijn er meer woningen onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd dan afgesproken. Bijna al deze woningen zijn toegewezen aan jongeren tot en met 22 jaar.

Daarnaast hebben we sinds 2023 het Jongeren+ beleid. Dit beleid geeft voorrang aan woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar. Hoewel zij niet afhankelijk zijn van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, hebben zij toch weinig kans op een woning. Het Jongeren+ beleid geeft deze doelgroep voorrang, waardoor hun kansen iets zijn verbeterd. Hiervoor zijn 2.000 woningen aangewezen. In 2024 analyseerden we dit beleid. De resultaten waren positief. Daarom blijven we ons inzetten voor deze jonge woningzoekenden.

Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

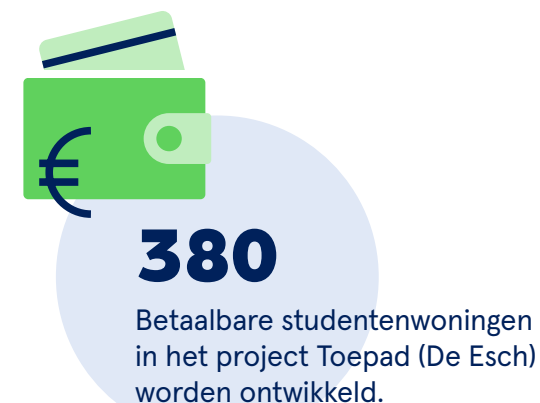
In 2024 was het aantal studenten (70.300) bijna gelijk aan 2023 (71.700), na een daling sinds het piekjaar 2021-2022. Er blijft een grote vraag naar woningen voor studenten en recent afgestudeerden, maar het aanbod is niet voldoende. De wachttijd bij onze studenten-huisvester Stadswonen Rotterdam neemt toe van 23 maanden in 2020 naar 33 maanden in 2024 (Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2024).

Het aantal verhuringen in 2024 was bijna hetzelfde als in 2023, maar lager dan in eerdere jaren. Dit komt deels doordat er geen nieuwe woningen zijn opgeleverd en deels omdat de woningen in de Hoge Wiek niet meer verhuurd worden vanwege sloop. Dankzij het handhaven van de campuscontracten en de jongerencontracten voor vijf jaar voor oud-studenten is het aantal verhuringen gelijk gebleven.

In 2024 is gestart met het project Toepad (De Esch), waarbij ongeveer 380 betaalbare studentenwoningen met flexwoningen worden ontwikkeld. We werken in dit project samen met de Joodse Gemeenschap, de Gemeente Rotterdam, de Erasmus Universiteit Rotterdam, de Hogeschool Rotterdam, het Albeda College en bouwbedrijf Daiwa House Modular Europe.

Handhaving campuscontract

Om de beschikbaarheid van studentenwoningen te verbeteren, is in 2019 begonnen met het handhaven van campuscontracten. Studenten moeten hun woning verlaten als ze klaar zijn met hun studie. In september 2024 werd aan circa 4.500 huurders een bewijs van inschrijving als student gevraagd. De meesten studeren nog, sommigen niet. Huurders die niet meer studeren moeten uiterlijk 31 juli 2025 de huur opzeggen. Voor sommigen met bijzondere omstandigheden zijn er speciale afspraken gemaakt.



Handhaving jongerenovereenkomst

De eerste 5-jaars huurovereenkomsten van Stadswonen bij afgestudeerden liepen af in september 2024. In 2024 zijn 119 bewoners aangegeschreven dat zij binnen 18 maanden de woning moeten verlaten. 39 van hen hebben na het ontvangen van de brief hun huur opgezegd.

Kameractie voor eerstejaars studenten

Om de slaagkans van eerstejaars studenten te vergroten, organiseert Stadswonen in de zomermaanden de kameractie. Eerstejaars studenten die staan ingeschreven voor de kameractie kunnen in de maand augustus met voorrang reageren op de kamers van Stadswonen Rotterdam. Hiervoor kunnen aankomende eerstejaars studenten zich vanaf mei inschrijven voor de kameractie en vanaf juli reageren op deelnemende kamers. In 2024 zijn in augustus 176 kamers verhuurd aan deelnemers van de kameractie.

De trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende vergrijzing structureel extra inzet van ons.

Ouderen langer thuis

De trend dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende vergrijzing structureel extra inzet van ons. Vooral in oudere wijken zijn er onvoldoende toegankelijke woningen voor senioren. Waar mogelijk vergroten we ons aanbod. Zo is er bijvoorbeeld in 2024 gestart met de bouw van Oostervant fase 1 in Middelland, waar onder meer 36 appartementen voor senioren komen. Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we vanuit het Langer Thuis Akkoord aan woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in. Onze woonwensconsulenten en verhuurmakelaars speciaal voor senioren zijn er voor vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderen zij proactief oudere huurders om hen te verleiden te verhuizen van een grote woning naar een kleinere, meer toegankelijke woning. De vrijkomende woningen verhuren we daarna met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen.

Middeninkomens

Om mensen met middeninkomens te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte, richten we ons met ons VSH-basis beleid sinds 2019 op huur in de vrije sector (VSH). Om de huren betaalbaar te houden, maximeren we de huur op € 991,27 per maand voor huishoudens met een laag middeninkomen en op € 1.123,13 per maand voor overige middeninkomens. In 2024 zijn we gestart met aantal projecten in het middenhuursegment, waaronder Kop Dakpark en Odeon. We zien echter dat het rendement van middenhuurprojecten onder druk staat door hogere grondprijzen en financieringsrente.

In 2024 stemde de Eerste Kamer in met de Wet Betaalbare huur, die op 1 juli 2024 van kracht werd. Deze wet maakt huurwoningen voor middeninkomens betaalbaar door inkomensgrenzen in te voeren en de huurprijs te koppelen aan de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt uitgebreid naar middenhuur woningen, waarbij de maximale huurprijs per maand wordt vastgesteld op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). In 2025 gaan we ons VSH-basis beleid, naar aanleiding van deze wet, actualiseren.



Beschikbaarheid: inzet specifieke groepen & prestatieafspraken

Nieuwbouw

Binnen al onze nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben we afgesproken om de volgende aantallen woningen te realiseren voor specifieke groepen. De realisatie op basis van bouwstart in 2024 is zichtbaar in tabel 17.

Verdeling verschillende doelgroepen

In de Prestatieafspraken is afgesproken dat gemeente en corporaties voor het aantal corporatiewoningen onder de tweede aftoppingsgrens die jaarlijks vrijkomen de volgende verdeelsleutel hanteren:

- Minimaal 45% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor regulier woningzoekenden zonder urgentie zodat er voldoende aanbod is voor woningzoekenden zonder urgentie.
- Maximaal 25% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor kwetsbare Rotterdammers met urgentie.
- Maximaal 30% van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens voor overige aandachtsgroepen met urgentie (statushouders, herhuisvestings-opgave, medisch urgenten en overige sociale urgenties en overige directe bemiddelingen).

Senioren

De gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties ondersteunen de inzet van een seniorenmakelaar in Rotterdam. De belangrijkste taak van de seniorenmakelaar is om 55-plussers te helpen om op tijd na te denken over waar ze in de toekomst willen wonen. Zo

kunnen ze doorstromen van een relatief grote woning naar een meer geschikte woning. Begin 2024 is dit project geëvalueerd en voortgezet. In 2024 leverden we een jaarlijkse bijdrage van € 25.600,- aan het Seniorenmakelaar-project. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd om de continuïteit en effectiviteit van het project te waarborgen. Daarnaast heeft de gemeente een bijdrage van € 48.500,- geleverd, waarmee de gezamenlijke inspanningen voor het ondersteunen van senioren in hun woonbehoeften verder zijn versterkt. Ondanks de gemaakte afspraak hebben de gemeente en corporaties binnen het Langer Thuis netwerk niet samengewerkt aan een doorstromingsplan voor senioren. Dit omdat de woonzorgvisie door de gemeente Rotterdam niet is opgeleverd in 2024.

In 2024 hebben we als corporatie actief bijgedragen aan de realisatie van woon(zorg)complexen voor ouderen, met de ontwikkeling van de projecten Violier Rozemarijn en Odeon. Deze projecten zijn gericht op het bieden van geschikte woonomgevingen voor ouderen, waarbij zorg en comfort centraal staan.

In de Prestatieafspraken is verder opgenomen dat de gemeente en corporaties zich inspannen om het aantal thuisplusflats in Rotterdam uit te breiden naar 20. Dit is in 2024 gerealiseerd. Woonstad Rotterdam had al twee thuisplusflats, in 2024 zijn daar twee nieuwe bijgekomen: Nieuw Kellogg in Ommoord en Korpersteijn in Pendrecht.

Tabel 17 – Realisatie op basis van bouwstarts

	Prestatieafpraak 2024-2025	Realisatie 2024
Aandachtsgroepen	884	55
waarvan statushouders	45	0
waarvan studenten	744	55
waarvan jongeren	95	0
Ouderen	242	49
waarvan geclusterd	128	13
Totaal	1.126	104



Jongeren

In de Prestatieafspraken 2024–2025 hebben we beloofd om de kansen voor jonge woningzoekenden te verbeteren. Hiervoor zijn 3.000 woningen gereserveerd. In 2024 is dit beleid voortgezet en zijn bijna alle woningen onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd aan jongeren tot en met 22 jaar. Wij voldoen hiermee aan de afgesproken stedelijke ambitie van 10% door 13% van de sociale huurwoningen aan jongeren tot 23 jaar toe te wijzen.

In 2023 is Woonstad Rotterdam gestart met het Jongeren+ beleid. Dit beleid geeft voorrang aan woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar, waardoor ook hun slaagkans iets is verbeterd. Hiervoor zijn 2.000 woningen aangewezen. In 2024 is de voortgang van dit beleid geanalyseerd en de resultaten waren positief voor deze groep. Woonstad Rotterdam blijft zich inzetten voor deze jonge woningzoekenden.

Studenten

In 2024 is Stadswonen Rotterdam, onderdeel van Woonstad Rotterdam, actief betrokken geweest bij het initiatief van Kences voor het Landelijk Inschrijfportaal (LIP) voor studenten. Dit portaal laat studenten toe zich één keer in te schrijven en meerdere jaren te reageren op woningen van aangesloten corporaties. Stadswonen Rotterdam is nog niet aangesloten op het LIP, maar heeft in 2024 een actievere rol aangenomen door zich aan te sluiten bij de kopgroep voor de (door)ontwikkeling en implementatie. Stadswonen Rotterdam heeft de intentie om op een later moment aan te sluiten. De gemeente en Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) zijn op de hoogte gehouden van deze ontwikkelingen.

Studenten & aandachtsgroepen

In 2024 heeft Stadswonen Rotterdam, als Rotterdamse studentenhuysvester, bijgedragen aan de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen. Dit gebeurde in overeenstemming met de karakteristieke eigenschappen van studenten, zoals leeftijd en huishoudsamenstelling. Huurdersbelang Stadswonen (SHS) is geïnformeerd over deze inzet en zal actief worden betrokken bij eventuele wijzigingen of uitbreidingen.

Middeninkomens

In de Prestatieafspraken 2024–2025 hebben we de ambitie uitgesproken om 10% van de verhuurde woningen in de betaalbare voorraad (sociaal en middensegment) toe te wijzen aan middeninkomens. In 2024 zijn 278 woningen van de 2.330 betaalbare woningen toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. Dit is een aandeel van 12% en hiermee is de ambitie behaald.

Rolstoelwoningen

Gemeente en corporaties spraken af in 2024 een actieplan op te stellen om grote, rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse woningen beter zichtbaar te maken voor woningzoekenden. Dit plan richt zich op woningen van minimaal 60m²

In 2024 is deze afspraak niet afgerond. Wel zijn er voorbereidende werkzaamheden gestart vanuit de gemeente om te komen tot een overzicht van woningen die met WMO-middelen rolstoelgeschikt zijn gemaakt. In 2025 wordt deze afspraak alsnog uitgevoerd.



Tabel 18 – Verhuringen parkeerplaatsen (aantallen)

	2024	2023
Woonstad Rotterdam	163	135
Stadswonen Rotterdam	200	194
Totaal	363	329

Tabel 19 – Verhuringen bedrijfshuisvesting (BOG) (aantallen)

	2024	2023	2022
Horeca	9	9	10
Kantoorruimte	63	70	72
Opslagruimte	5	17	16
Winkelruimte	42	41	37
Zendmast	2	0	19
Maatschappelijk vastgoed	1	0	1
Totaal	122	137	155

Tabel 20 – Mutatiegraad en leegstand BOG (aantallen)

	2024	2023	2022
Mutatiegraad	10,28%	10,78%	11,44%
Leegstandspercentage	1,99%	1,51%	1,54%

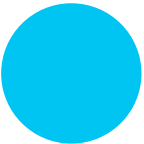
Verhuur niet-woningen

Parkeerplaatsen

In 2024 verhuurden we 363 parkeerplaatsen, een stijging ten opzichte van 2023 (329 parkeerplaatsen).

Bedrijfsruimten

Wij willen de lokale economie en het klein ondernemerschap stimuleren en zo een bijdrage leveren aan leefbare buurten. Daarom bieden wij ook bedrijfsruimten aan met een maatschappelijke huurkorting, waar dat mogelijk is. Deze kantoren, winkels en opslagpanden zijn bedoeld voor ondernemers die een positieve bijdrage leveren aan de buurt. Deze initiatieven zijn gericht op sociale cohesie, ontmoeting, ondersteuning, participatie en zelfredzaamheid. Naast het invullen van de panden met goed ondernemerschap zijn we actief in Bedrijfsinvesteringszones (BIZ'en) in onze winkelgebieden en letten we op de juiste branchering.



3 Betaalbaarheid.

Betaalbare huren. Oog voor de mens

Betaalbare huren voor onze bewoners staat hoog op de agenda. Ook in 2024 kampten meer huurders met betalingsproblemen, onder andere door de sterk gestegen kosten voor energie, brandstof en levensonderhoud.

Huurbeleid

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

Kaders voor huuraanpassing in 2024

De regering stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren landelijk maximaal mogen stijgen. Woonstad Rotterdam bepaalt binnen deze grenzen welke huren we verhogen en welke huren we gelijk houden. In 2024 golden de volgende wettelijke mogelijkheden rondom de huurverhoging:

- een huursprong van maximaal € 25,- voor huishoudens in een sociale huurwoning met een huurprijs lager dan € 300,-;
- maximaal 5,8% voor huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot hoog-middeninkomen;
- maximaal € 50,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog-middeninkomen;
- maximaal € 100,- per maand voor huishoudens in een sociale huurwoning met een hoog inkomen;
- maximaal 5,5% voor vrije sector huurwoningen.

De gemiddelde verhoging over alle sociale huurwoningen mocht niet hoger zijn dan 5,3%.

Huuraanpassing 2024: een gelijkwaardig pakket

Voor de huuraanpassing van 2024 hebben wij, na advies van de Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen, besloten om de huur voor zowel sociale als vrije sector huurwoningen met alleen 5,5% te verhogen. Echter, niet alle huurders kregen deze verhoging. Als een woning deel uitmaakt van een herstructureringsproject bevrozen we de huurprijs.

‘Grootste huurprijsstijging in dertig jaar’

In september 2024 kopte onder andere de NOS haar nieuwbericht met ‘Grootste huurprijsstijging in dertig jaar: huren gemiddeld 5,4% hoger’. Ook bij ons stegen de huren flink. Dit was een bewuste keuze.

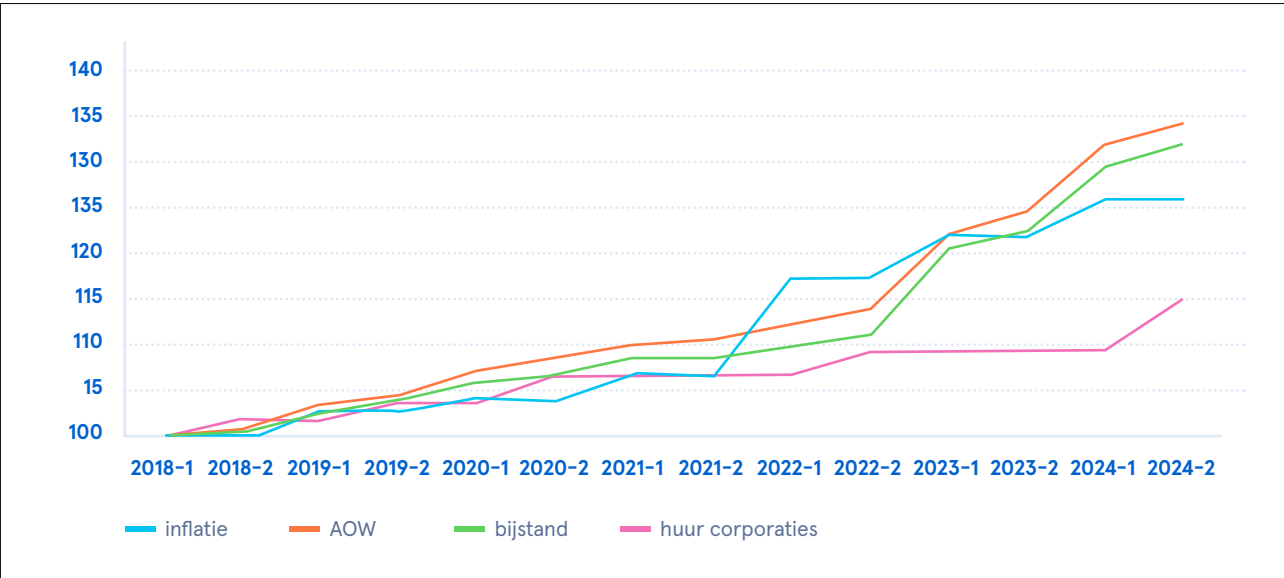
Deze huurverhogingen hebben geleid tot veel discussie in de landelijke en lokale politiek. Helaas worden deze noodzakelijke huurverhogingen vaak zonder verdere en aanvullende context beoordeeld. Voor deze context laat grafiek 1 de verschillende ontwikkelingen zien in de periode 2018–2024.

Uit deze grafiek blijkt dat de kosten inderdaad flink zijn gestegen, maar de inkomens gelukkig nog meer. De AOW en bijstand zijn namelijk gekoppeld aan de jaarlijkse CAO-ontwikkeling. De inkomsten voor corporaties zoals Woonstad Rotterdam blijven hierbij echter achter, terwijl de opgaven voor woningcorporaties flink groeien. Aanvullende steunmaatregelen zoals het prijsplafond voor energie en de verruiming van de huurtoeslag zijn voor het schetsen van de context buiten beschouwing gelaten.

Maatwerk

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

Grafiek 1 – Ontwikkeling inflatie AOW, bijstand en huur (2018–2024; 2018 = 100)



Bronnen: CBS.nl, SVB.nl, Rijksoverheid.nl

Tabel 21 – Betalingsachterstanden (aantallen)

	2024	2023	2022
Zittende huurders	5.791	5.286	5.085
Vertrokken huurders	498	395	355

Betalingsachterstanden

In 2024 nam het aantal huurders met betalingsachterstanden opnieuw toe. In totaal waren er in het afgelopen jaar 5.791 huishoudens met betalingsachterstanden, tegenover 5.286 huishoudens in 2023. Dit komt onder andere door een hogere afrekening van de servicekosten, stijgende energieprijzen en langere doorlooptijden op schuldendossiers. Tot slot zien we dat huurders vaker stoppen met het betalen van huur als zij onderhoudsklachten hebben. Het totale bedrag aan achterstanden is gestegen naar € 8,7 miljoen (was ultimo 2023 € 7,2 miljoen). De toename is meer te verklaren door de hogere schuld per huishouden dan door de toename van het aantal dossiers. De achterstanden liepen langer op en het aantal niet betaalde betalingsregelingen ook.

De toename merken we vooral in de segmenten Sociaal+ en VSH-basis. Voor huurders uit deze segmenten zijn er weinig vangnetten die bijvoorbeeld de gestegen energieprijzen en de hoge inflatie kunnen dempen. Daarnaast zien we dat betalingen een tijd werden opgeschort door de uitspraak van de kantonrechter over huurverhogingen in de vrije huursector. De Hoge Raad concludeerde eind 2024 dat de huurverhogingen en de achterliggende voorwaarden toegestaan zijn. Hierdoor liepen de achterstanden in dit segment op. Overigens geldt dit ook voor het sociale segment, zij het dat de stijging in aantallen en procentueel beperkter is.

Wij zetten ons al jaren actief in om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden te voorkomen. Een huisuitzetting heeft namelijk ernstige gevolgen, waarbij de huurder dakloos kan worden en de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de huurschuld.

Huisuitzettingen

In 2024 werden dertien woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Dat ligt in lijn met de aantallen van de afgelopen jaren, zo is te zien in tabel 22.

Wij zetten ons al jaren actief in om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden te voorkomen. Een huisuitzetting heeft namelijk ernstige gevolgen, waarbij de huurder dakloos kan worden en de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de huurschuld. Daarom benaderen we kwetsbare bewoners tijdig om betalingsachterstanden te voorkomen of te beperken. Als dat nodig is, verwijzen we door naar de gemeente Rotterdam voor hulp. Vanaf begin 2024 worden alle betalingsachterstanden nog eerder (vanaf één maand) gemeld bij de gemeente.

Tabel 22 – Huisuitzettingen WOONSTAD ROTTERDAM en STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)

	2024	2023	2022
Huisuitzettingen	13	16	14
Bedrijfshuisvesting	9	10	5

Het doel is om schulden eerder te signaleren en op te lossen, zodat de problemen minder ver oplopen. We gaan alleen tot huisuitzetting over als wij niet in contact kunnen komen met de huurder. We kunnen dan geen afspraken maken over een betalingsregeling of een ‘frisse start’. Momenteel zien wij helaas dat gemaakte afspraken steeds vaker niet worden nagekomen. Daardoor lopen schulden zo hoog op dat ze niet meer betaalbaar blijken te zijn.

Heffingskorting op energiebelasting

De Nederlandse overheid heft energiebelasting op elektriciteit en gas, maar biedt een heffingskorting om energie betaalbaar te houden. Stadswonen Rotterdam vraagt deze korting aan bij de Belastingdienst, omdat er bij studentenhuisvesting veelal sprake van collectieve, gedeelde, energieaansluitingen.

Vanaf 2019 probeerde Stadswonen Rotterdam deze korting te verrekenen met haar (oud-)huurders, maar er ontstonden bezwaren over de verdeelsleutel en de bestemming van extra gemaakte kosten. Hierop is in onderling overleg en instemming besloten om deze bezwaren voor te leggen aan de rechter. In 2024 gaf het Gerechtshof de gevraagde duidelijkheid, waardoor Stadswonen Rotterdam kon starten met de verrekening van bijna € 8 miljoen aan heffingskorting over de jaren 2010-2022 voor 14.000 (oud-)huurders.

Na een adviestraject met SHS, de huurders-vertegenwoordiging van Stadswonen Rotterdam begon de verrekening in het najaar van 2024, en voor de jaarwisseling werden de eerste bedragen bijgeschreven op de bankrekeningen van de (oud-)huurders. Eind februari 2025 is deze verrekening van de heffingskorting afgerond.

Betaalbaarheid & prestatieafspraken

Thema-avond Betaalbaarheid

In de Prestatieafspraken 2024-2025 spraken corporaties en gemeente af een thema-avond rondom betaalbaarheid te organiseren. Deze heeft plaatsgevonden op 17 september 2024. Gemeente en corporaties hebben een presentatie gegeven. Aan de hand hiervan is het gesprek gevoerd. Alle huurdersorganisaties waren hiervoor uitgenodigd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Volgens de Prestatieafspraken 2024-2025 zouden wij met onze huurdersorganisaties overleggen over inkomensafhankelijke huurverhogingen. Deze extra opbrengsten waren bestemd voor investeringen en extra betaalbaarheidsinzet. Ondanks herhaalde verzoeken vond dit gesprek niet plaats, waardoor wij in 2024 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepasten.

Huisuitzetting

De gemeente en corporaties spraken in de Prestatieafspraken af om samen te werken om huisuitzettingen op basis van betalingsachterstand te voorkomen. Dit in lijn met het convenant preventie huisuitzettingen.

Aanpak incasso

Wij voeren al enkele jaren een nieuwe incasso-aanpak die erop gericht is om huisuitzetting bij betalingsproblematiek naar vrijwel nul terug te brengen. In de Prestatieafspraken 2024-2025 spraken we met de gemeente af om deze aanpak onder de aandacht te (blijven) brengen van de Rotterdamse woningcorporaties. In 2024 is het niet gelukt om aan deze afspraak nadere invulling te geven. In 2025 gaan we hierover in overleg met de gemeente en onze huurdersorganisatie.



Samenwerking

In 2024 hebben de gemeente, wij en de andere Rotterdamse woningcorporaties hun samenwerking verder versterkt door elkaars regelingen en ondersteuningsmogelijkheden goed te kennen en hierover duidelijk te communiceren naar zowel elkaar als naar de inwoners van Rotterdam. Deze samenwerking komt ook tot stand in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, waarbij gezamenlijk hulp wordt geboden aan huurders met schulden. Dankzij deze gezamenlijke inspanningen hebben wij met onze Rotterdamse collega's en de gemeente Rotterdam effectief kunnen bijdragen aan het ondersteunen van Rotterdammers in financiële nood.

Kwaliteit van onze woningen.

Basis op orde. Klantgericht. Betrouwbaar

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

Onze klanten geven aan dat het op orde hebben en houden van de basis van ons product (woning) en dienstverlening daaromheen voor hen de belangrijkste voorwaarde is voor het predicaat van betrokken en betrouwbare huisbaas, ons belangrijkste gewaagd doel.

Wij hebben een grote concentratie woningen uit de jaren '70, '80 en '90 van de vorige eeuw, die toe zijn aan substantiële renovatie en onderhoudsmaatregelen om de basis voor onze klanten waar nodig op orde te krijgen en te houden. We merken dat aan de toename van het aandeel van onze uitgaven aan dagelijks onderhoud  in het totale onderhoud. Voor 2024 en daarna maken we daarvoor structureel extra middelen vrij. Gevallen waarin sprake is van achterstallig onderhoud krijgen een hoge prioriteit.

Wel zien we uitdagingen voor onze onderhoudsopgave. Onze installateurs kampen met een groot personeelstekort. Vakmensen zoals cv-monteurs zijn schaars in de krappe arbeidsmarkt. We hebben gemerkt dat klanten daardoor soms onnodig lang (over)last ervaren. We hebben dit het hoofd geboden door in zee te gaan met nieuwe en extra leveranciers. Daarnaast maken we extra afspraken met bestaande leveranciers. Daarmee borgen we beter de continuïteit van onze onderhouds-/investeringsprojecten.

Onze onderhoudsopgave

In 2024 hebben we stevig verder gewerkt aan onze onderhoudsopgave. Er zijn honderden onderhoudsprojecten gerealiseerd. Waar mogelijk hebben we die gecombineerd met maatregelen in het teken van langer thuis, esthetisch onderhoud of verduurzaming. Zo werken we via onderhoudsprojecten aan de verbetering van woningen met een slecht energielabel. In 2024 hebben alle woningen met een energielabel E, F of G een onderhoudsplan met verduurzamingmaatregelen gekregen. Voor 2028 en zo mogelijk eerder worden deze projecten ook werkelijk gerealiseerd. Brandveiligheid heeft naar aanleiding van enkele grote incidenten in de stad extra aandacht van ons gekregen. Een veilig huis voor iedere klant is een must. In 2024 zijn wederom veel woongebouwen aangepakt. Daardoor is de brandveiligheid verbeterd.

Onderhoudsbelofte

Wij vinden het belangrijk dat klanten tijdig weten wanneer en welke werkzaamheden we uitvoeren. Wij doen dit buurtgericht. In 2023 hebben we de eerste stappen gezet om onze klanten een driejarige onderhoudsbelofte te geven. In 2024 zijn we hiermee verdergegaan en zijn bewoners van nog eens vijf buurten geïnformeerd over het onderhoud en verduurzamingsprojecten in de aankomende drie jaar. Dit tot veel tevredenheid van klanten, zo blijkt uit evaluaties van projecten. We krijgen deze relatief nieuwe werkwijze steeds beter in de vingers. In 2025 geven we dit een vervolg. Het beschikbaar stellen van deze onderhoudsinformatie via MijnWoonstad is een van de te nemen stappen.

Samen met klanten

Onze klanten vormen het uitgangspunt van ons handelen. Via meer eigenaarschap in onze teams, regel- en ontwikkelruimte én aandacht voor specifieke onderhoudsthema's werken we aan de verbetering van onze onderhoudsprojecten. We trekken hierin samen op met aannemers, waarbij we alle processen rondom reparatieverzoeken en

Tabel 23 – Onderhoud (x € 1.000,-)

	2024	2023	2022
Onderhoudskosten			
Planmatig onderhoud	78.061	61.743	52.195
Dagelijks onderhoud	62.247	53.138	43.207
Markttechnische ingrepen	2.270	1.724	2.290
Totaal	142.577	116.605	97.692
Investeringen onderhoud			
Planmatig onderhoud	25.973	29.590	21.625
Dagelijks onderhoud	8.134	6.508	–
Markttechnische ingrepen	–	–	–
Totaal	34.108	36.098	21.625
Totaal onderhoud	176.685	152.703	119.317

Door afrondingsverschillen kan de som afwijken.

mutatieonderhoud tegen het licht houden vanuit het perspectief van onze klant. Klanten die ons een lager cijfer geven dan een 5 benaderen we actief om met ze te evalueren. Samen kijken we hoe we verder kunnen verbeteren.

We hebben caseregisseurs voor de schimmelmeldingen, opzichters die onze bewoners bezoeken en er is een team met onderhoudsspecialisten dat zich inspannt bij calamiteiten zoals branden en explosies om alle technische uitdagingen en vragen adequaat en kundig op te pakken. Daarnaast verbeteren we onze dienstverlening voor meldingen van klanten over lekkage en waterschade. Zo beperken we (vervolg)schade die kan ontstaan zoveel mogelijk.

In 2024 hebben we aanzienlijk moeten investeren in dagelijks onderhoud. We investeren proactief in meer planmatig onderhoud om daarmee de stijging van de kosten voor dagelijks onderhoud af te remmen.

Op orde brengen van onze woningen voor nieuwe huurders

Een goed moment voor onderhoud is als huurders vertrekken en voordat nieuwe huurders intrekken. We hebben vorig jaar eisen gesteld aan de basiskwaliteit bij mutatieonderhoud aan sociale woningen. In 2025 worden deze eisen verder verscherpt en gaan we aan de slag met de basiskwaliteit voor huurwoningen in de vrije sector.

De gestandaardiseerde aanpak minimaliseert de invloed van willekeur bij mutatie en bewijst daarmee zijn waarde. De voorschriften en eisen voor deze basiskwaliteit worden gebruikt door alle medewerkers en aannemers die bij een mutatie betrokken zijn. Intern is een kwaliteitsteam actief dat per kwartaal opgedane ervaringen bespreekt. Aan vertrokken huurders is gevraagd naar hun ervaringen bij het opleveren van en vertrekken uit hun woning. Hieruit zijn verschillende thema's naar voren gekomen, waaronder de behoefte aan duidelijke afspraken met vertrekkende huurders en het wegnemen van onduidelijkheid bij de eindafrekening. Deze thema's werken we in 2025 verder uit.

Tabel 24 – Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)

	2024	2023	2022
Planmatig onderhoud	71.768	57.202	44.711
Planmatig onderhoud dotatie Twinq	3.475	3.596	3.252
Planmatig onderhoud vanuit VGO-projecten	2.817	945	4.232
Totaal	78.061	61.743	52.195

Door afrondingsverschillen kan de som afwijken.

Tabel 25 – Top 5 Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)

	2024
Gevel	25.222
Binnenpakketten	13.407
Installaties	13.100
Daken	3.289
Buitenruimte	2.566

Tabel 26 – Dagelijks onderhoud

	2024	2023	2022
Reparatieverzoeken	34.911	22.672	19.313
Mutatieonderhoud	27.334	36.973	23.894
Totaal	62.247	53.138	43.207

Tabel 27 – Top 5 Dagelijks onderhoud (x € 1.000)

	2024
Mutaties	14.255
Binnenpakketten	17.893
Wand/Vloerreparaties	2.869
Schimmel	2.446
Daken	1.963

Funderingsherstel

Woonstad Rotterdam heeft in totaal iets meer dan 19.000 woningen die zijn gebouwd op houten palen of stalen fundering. Door de lage grondwaterstand zijn deze geheel of gedeeltelijk droog komen staan. Funderingen zijn daardoor aangetast of de bodem onder de funderingen zakt. Dit geldt dus voor een groot deel van onze woningportefeuille. Bij ongeveer 7.900 situaties leidt dit tot problemen en moet de fundering acuut of in de toekomst hersteld worden. Al zo’n tien jaar werken we gestructu-reerd en geprioriteerd aan het funderingsherstel van onze woningen. Door samenwerking met twee gespecialiseerde partners zijn afgelopen jaar bij 96 woningen de funderingen hersteld. Ongeveer 900 woningen staan op de planning en begroting voor de aankomende vijf jaar. De overige woningen zijn op lange(re) termijn gepland en begroot.

De werkzaamheden voor bewoners zijn ingrijpend. Het duurt lang, veroorzaakt overlast en bewoners op de begane grond moeten tijdelijk verhuizen. We betrekken bewoners dan ook al vroeg bij onze plannen. We houden rekening met de persoon-lijke situatie van onze klanten. Voor bewoners die tijdens de werkzaamheden in hun woning kunnen blijven wonen, bieden we passende oplossingen. Bijvoorbeeld door een rustige (werk)plek te bieden als de klant daarom vraagt. Of door extra onderhoud direct mee te nemen en de planning zo kort mogelijk te houden.

Schimmel: van crisis naar duurzame aanpak

In het tweede kwartaal van 2024 is door het bestuur van Woonstad Rotterdam de ‘schimmelcrisis’ uitgeroepen. Dit naar aanleiding van een groot aantal heftige schimmelgevallen die ons bereikten. Via een belactie hebben we proactief achterhaald waar er nog meer schimmelproblematiek speelt. Dit heeft ertoe geleid dat in totaal 24 gezinnen zijn uitverhuisd en negen huurkortingen zijn doorgevoerd (nog vijftien dossiers zijn in behandeling).

De schimmelcrisis had veel impact op ons werk. We zijn geschrokken van de beelden die ons bereikten over klanten die langdurig met veel schimmel en vocht in de woning te maken hadden. We hebben in onze dienstverlening flink ingegrepen. Zo pakken

Via acht projecten werken we op ieder niveau in onze organisatie aan betere oplossingen voor schimmel-problemen, van strategie tot de uitvoering.

we versneld ruim 5.000 woningen aan die nog geen mechanische ventilatie hebben. Ook voeren we in meerdere clusters van complexen versneld planmatig onderhoud uit. Bijvoorbeeld om slecht geïsoleerde en lekkende kozijnen te vervangen. Ook laten we onze leveranciers bij natuurlijke onderhoudsmomenten de woning controleren op de aanwezigheid van schimmel en/of vocht. Bijvoorbeeld als we bij klanten de keukens, badkamers en toiletten vervangen. In de zomer van 2024 hebben we gewerkt aan een duurzame schimmelaanpak en aan oplossingen. Net na de zomer stelden we hiervoor het programma voor de Vernieuwde aanpak Schimmel vast. Via acht projecten werken we op ieder niveau in onze organisatie aan betere oplossingen voor schimmel-problemen, van strategie tot de uitvoering.

Centraal in de schimmelaanpak staat dat we het melden van schimmel zo laagdrempelig mogelijk maken en dat er bij complexere zaken directe betrokkenheid is van een professional die meteen ook aanspreekpunt is voor de klant.

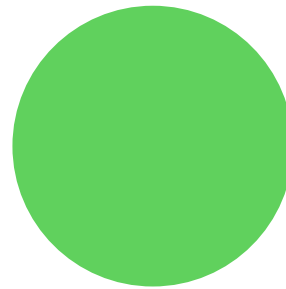
Sinds de start van de aanpak is er een speciaal team actief met caseregisseurs Schimmel voor het dage-lijks onderhoud. Ook zijn alle medewerkers van het Klantcontact Centrum getraind om complexere schimmelproblematiek beter te herkennen. Ze hebben hiervoor een e-learning schimmel gevolgd. Verder is de samenwerking met de GGD versterkt.

In het laatste kwartaal van 2024 hebben we een dashboard ontwikkeld om 'schimmelcomplexen' beter te prioriteren. We werken aan verbeteringen op bouwfysisch en bouwtechnisch vlak.

We laten de klant niet los en zorgen voor nazorg door proactief contact op te nemen. Daarnaast verbeteren we onze prioritering van onze onderhoudswerkzaamheden op basis van schimmelrisico. Concreet betekent dat onder andere dat we werken aan een programma dat ervoor moet zorgen dat kitvoegen om de zes jaar worden vervangen.

Inmiddels is het crisisteam voor schimmelproblematiek opgeheven en richten we ons nu helemaal op onze nieuwe schimmelaanpak. Eind 2024 troffen we de voorbereidingen voor een pilotproject: een APK voor planmatig onderhoud. Dit is begin 2025 van start gegaan. In deze pilot signaleert de aannemer die planmatig onderhoud uitvoert eventuele schimmelproblematiek in de gehele woning. Dat gebeurt tijdens de APK's van de binnenpakketten. De informatie van de aannemer wordt gebruikt om het probleem direct aan te pakken, maar ook om de planning van de vervanging van binnenpakketten te bepalen én om data te verzamelen voor een digitale kwaliteitskaart over schimmel.

In het laatste kwartaal van 2024 hebben we een dashboard ontwikkeld om 'schimmelcomplexen' beter te prioriteren. We werken aan verbeteringen op bouwfysisch en bouwtechnisch vlak. Dit programma loopt tot halverwege 2025 en we pakken kansen om het perspectief van onze klanten en het signalerende vermogen van aannemers verder te integreren.



Kwaliteit van onze woningen & prestatieafspraken

Onderhoud

In de Prestatieafspraken 2024-2025 gaven wij aan in deze periode circa € 400 miljoen uit te geven aan onderhoud. Hiervan is circa € 10 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. De realisatie in 2024 ligt op € 177 miljoen, waarvan ten minste € 5 miljoen is bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Conditie-score 5-6

In de Prestatieafspraken 2024-2025 staat dat we 891 woningen hebben met een conditiescore van 5 of 6, waarvan voor 300 woningen al concrete plannen bestaan voor herontwikkeling of sloop. Voor de overige 591 woningen geldt dat wij ons committeren om deze aan te pakken, zodat deze woningen vanaf 2026 een conditiescore van 4 of beter hebben. In 2024 zijn 405 van deze woningen door ons aangepakt.

Aanpak funderingen

De gemeente en wij hebben onze gezamenlijke aanpak voortgezet door actuele data uit te wisselen en overleg te voeren over de uitdagingen en behoeften met betrekking tot funderingsproblematiek. Daarnaast trokken wij gezamenlijk op in de lobby richting de Rijksoverheid om tot oplossingen te komen.



Energietransitie. Circulair. Klimaatadaptatie

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

In 2024 zijn mooie resultaten bereikt, maar er waren ook tegenslagen. Door het nog altijd uitblijven van de nieuwe Wet Collectieve Warmte (WCW) trappen warmtebedrijven op de rem en zijn meerdere gebieds-aanpakken aardgasvrij stopgezet. Hierdoor worden onze ambities op het gebied van het aardgasvrij maken van onze woningvoorraad niet behaald. Inflatie en hoge bouwkosten veroorzaakten daarnaast een verdere verslechtering van de businesscase van verschillende duurzame projecten. Ook hebben zowel Stedin als Tennet in december 2024 netcongestie aangekondigd voor grootzakelijke aansluitingen in Rotterdam. Op gebied van circulariteit zijn we aangesloten bij het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen waar we met de gemeente Rotterdam en marktpartijen werken aan meer Paris Proof bouwen. Dit betekent dat we bouwen binnen de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs, zowel voor energie- als materiaalgebruik. Voor klimaatadaptatie maken we klimaatrisico's steeds meer inzichtelijk, van regen-wateroverlast en hitte tot grondwaterproblematiek.

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

Doel 1



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

We willen als betrokken en betrouwbare huisbaas een goed onderhouden en duurzame woning bieden. Dit doen we door bij onderhoudsmomenten de energietechnische kwaliteit te verbeteren. Dit is te zien aan de ontwikkeling van de energielabels. In de loop van 2024 heeft onze woningvoorraad een gemiddeld energielabel A bereikt.

Steeds minder rode energielabels

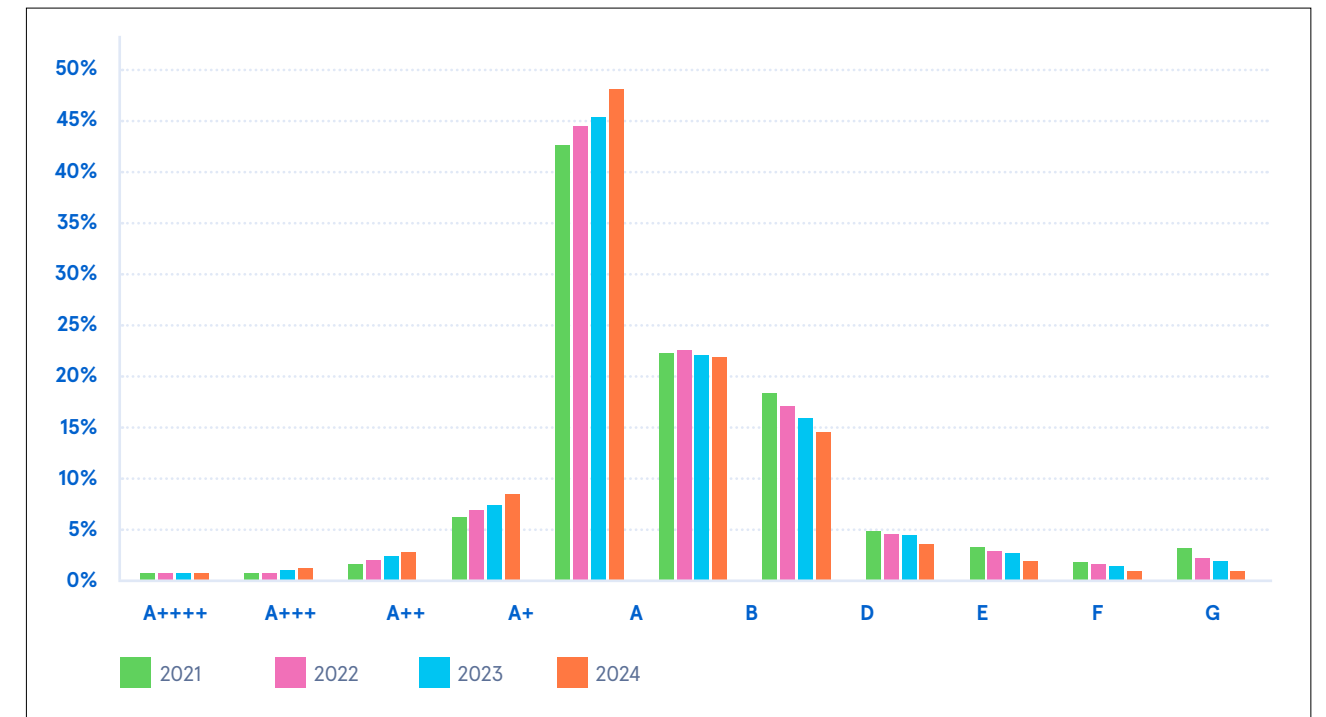
Steeds minder woningen hebben een rood energielabel (E, F of G). We vergroten de energiezuinigheid van onze woningen door ze grondig te isoleren en waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. In 2024 is het aandeel rode energielabels gedaald naar 2,6%. Dit was in 2023 nog 4,7%.

Woonstad Rotterdam heeft nu nog circa 1.200 zelfstandige woningen met een energielabel E, F of G in bezit. Deze willen we versneld uifaseren. Daarvoor hebben we een strategie opgesteld om dit uiterlijk in 2028 te realiseren. Dit is onderdeel van de nationale Prestatieafspraken bij de afschaffing van de verhuurderheffing.

Hoge energielasten en energiebesparing

We zien de energieprijzen stabiliseren, maar ze liggen nog altijd aanzienlijk hoger dan in 2021. Dit is voor velen, en ook zeker voor huurders van Woonstad Rotterdam, een zeer zorgelijke ontwikkeling. Hoewel wij ieder jaar meer dan 1.000 woningen verduurzamen – door ze aardgasvrij te maken, door de energievraag te verlagen door (betere) isolatie toe te passen en/of woningen te voorzien van zonnepanelen – hebben wij geen invloed op deze sterk gestegen energieprijzen. Wel hebben we gebruik gemaakt van

Grafiek 2 – Ontwikkeling energielabels (conform NTA8800)



energie coaching die de gemeente Rotterdam via de Rijksuitkering Energiearmoede beschikbaar heeft gesteld. Hiermee zijn ruim 500 huishoudens bereikt die kleine energiebesparende maatregelen en energie bespaartips hebben ontvangen. Dit traject zetten we voort in 2025.

In 2024 kende de gemeente Rotterdam ons een beschikking toe vanuit de Rijksuitkering Energiearmoede. Maatregelen die gefinancierd worden vanuit deze regeling moeten direct een bijdrage leveren aan het verlagen van de energierekening van Rotterdamse huurders. Woonstad Rotterdam heeft projecten ingediend en gerealiseerd waarmee we extra zonnepanelen plaatsen voor 462 huishoudens.

Duurzame opwek (zonnepanelen)

Ook in 2024 hebben wij zonnepanelen geplaatst op complexen en gewerkt aan het bereikbaar maken van groene stroom voor onze huurders. Deze zijn voornamelijk op eengezinswoningen geplaatst. Er zijn 3.120 zonnepanelen neergelegd met een gezamenlijk vermogen van 1,3 MWp. Daarnaast is de pilot voor een energievoederoperatie in volle gang, waarin wij onderzoeken of het interessant is daken van gestapelde bouw beschikbaar te stellen aan een energiecoöperatie, die het dak vol legt met zonnepanelen. Bewoners die lid zijn van de coöperatie kunnen de opgewekte energie met korting afnemen. Bij een succesvolle uitkomst van de pilot denken wij nog meer bewoners van duurzaam opgewekte energie te kunnen voorzien door op te schalen. Inmiddels liggen er op vier daken zonnestroominstallaties.



Zonnepanelen op aanvraag

In 2024 hebben we de mogelijkheid geïntroduceerd om zonnepanelen via een bewonerscommissie aan te vragen, een optie die via onze website beschikbaar is gesteld. We hebben inmiddels enkele aanvragen ontvangen, die momenteel worden onderzocht op technische haalbaarheid. Deze stap vloeit voort uit het beleid dat we in 2023 zijn gaan ontwikkelen om klanten meer zeggenschap te geven over het plaatsen van zonnepanelen. Voorheen koppelden we dit door- gaans aan dak werkzaamheden, maar vanwege onze ambities en de toename van aanvragen – mede door stijgende energietarieven – hebben we dit beleid aangepast. De eerste pilot werd in 2023 uitgevoerd, waarna we in 2024 deze nieuwe werkwijze verder hebben uitgerold.

Voordeel voor onze bewoners

Bij renovatie verduurzamen we onze woningen. Door een verhoogde isolatiewaarde neemt het wooncomfort in de aangepakte woningen flink toe. Ook leidt dit tot een lager energiegebruik (warmte- vraag), wat zou moeten leiden tot lagere energie- lasten. Echter, gestegen energieprijzen nemen deze voordelen deels weg en hebben grote impact op onze huurders. Dit vinden wij zorgelijk.

We hebben bij het uitfasen van aardgas oog voor de betaalbaarheid en energielasten van bewoners, waarbij we uitgaan van het Niet Meer Dan Anders (NMDA) principe – de kosten bij normaal gebruik mogen niet meer zijn dan wanneer de huurder nog gebruik zou maken van aardgas. In 2024 hebben we aangekondigd de transitie naar warmtenetten niet door te kunnen zetten als de betaalbaarheid voor huurders volgens het Niet-Meer-Dan-Anders (NMDA) principe niet gegarandeerd is, en hier lokaal en landelijk voor gelobbyd, en aandacht gevraagd in de media. De overheid heeft maatregelen genomen middels een spoedwet, maar wij zien dat meer nodig is voor een eerlijke transitie.

A-status in Aedes Benchmark

Jaarlijks publiceert Aedes de benchmarkresultaten voor onder andere duurzaamheid. Ook in 2024 scoorden we op alle drie de duurzaamheids- onderwerpen in de benchmark een A. Daarmee behouden we onze (triple) A status. Hiermee wordt wederom bevestigd dat Woonstad Rotterdam in Nederland binnen de groep XL-corporaties (meer dan 25.001 verhuureenheden) een koploper is in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

Doel 2



Fijn leven in de buurt.

De effecten van het veranderende klimaat hebben nu al voelbare invloed op het leven in buurten van onze huurders. Bewoners ervaren hittestress, regenwater- overlast, bodemdaling en grondwaterproblemen. We proberen deze problemen zo veel mogelijk te voor- komen door maatregelen te treffen.

Klimaatrisico's in beeld

We krijgen steeds meer inzicht in de klimaat- risico's rondom ons bezit, bijvoorbeeld voor hitte in woningen en regenwateroverlast op complexniveau. We zoeken nu nog naar effectieve, haalbare en betaalbare oplossingen om deze risico's te beperken en het woongenot van onze bewoners te vergroten, nu en in de toekomst. Voor hitte zetten we de eerste stappen van inzicht richting oplossingsrichtingen voor bestaande bouw. Deze zijn gebaseerd op de [TOjuli norm](#) , die erop gericht is te grote opwarming van woningen in de zomer te voorkomen.

Vergroenen van tuinen

Om regenwateroverlast tegen te gaan, zijn meerdere maatregelen mogelijk. In Rotterdam geldt de hemelwaterverordening. Daarin is geregeld dat er bij nieuwbouw voor 50 millimeter regenwater een waterberging moet worden aangelegd. Het tegengaan van regenwateroverlast in onze bestaande woning- voorraad willen we allereerst aanpakken door het vergroenen van de buitenruimte. In 2024 is het in 2023 vastgestelde beleid om bij mutatie tuinen te vergroenen verder uitgewerkt en geïmplementeerd bij de betreffende afdelingen.

Doel 3



We bouwen extra woningen met verlaging van de CO₂-uitstoot.

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

Aardgasvrije woningen toegenomen door renovaties

Sinds 2015 koppelen wij honderden woningen per jaar los van het aardgas om ze aan te sluiten op duurzame warmte en energie. Eind 2024 was bijna 21,6% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen aardgasvrij en CO₂-neutraal zijn. Tot nu toe maken we vooral woongebouwen aardgasvrij waar we een renovatie- opgave hebben, en die we relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen aansluiten. Aardgasvrij bouwen is sinds 2018 bij nieuwbouw verplicht, en ook bij renovatie onderzoeken we tegenwoordig standaard of dit efficiënt en tegen goede voorwaarden kan. In 2024 hebben we 558 bouwstarts voor aardgasvrije woningen gerealiseerd. Dat zijn nieuwbouwwoningen, maar ook te renoveren woningen. In Rotterdam kiezen we in de meeste gevallen voor een aansluiting op het warmtenet, maar waar nodig zetten we ook in op alternatieven, zoals individuele of collectieve warmtepompen.

Gebiedsaanpakken aardgasvrij komen niet van de grond

Bij het aardgasvrij maken van onze woningen kijken we niet langer alleen naar afzonderlijke wooncomplexen tijdens renovatiemomenten, maar naar gebiedsniveau: onze ambities kunnen alleen gerealiseerd worden als we hele gebieden in één keer aanpakken, en op die manier kunnen versnellen. Dat doen we samen

met partners, zoals energie- en warmtebedrijven, netbeheerders, andere vastgoedeigenaren, gemeente Rotterdam en bewoners. Betaalbare woonlasten zijn daarbij belangrijk. Ook willen we een maximale CO₂-reductie halen uit onze investeringen. De warmtetransitie in Rotterdam verloopt echter niet vlekkeloos. In 2024 zijn meerdere van de gebiedsaanpakken gestopt. Dit komt voornamelijk door externe factoren; door onzekerheid bij warmtebedrijven over nieuwe wetgeving (WCW), sterke stijging van kosten en een afnemend draagvlak onder bewoners door een slecht imago van warmtebedrijven.

Pendrecht Zuid: geen draagvlak onder huurders

Pendrecht Zuid is een van de vijf gebiedsaanpakken in Rotterdam die gebiedsgewijs van het aardgas af gaan. Op 300 woningen na zijn al onze woningen daar inmiddels aardgasvrij. Voor 110 van die woningen hebben wij huurders in 2024 een aanbod gedaan om over te stappen op het warmtenet. Het is ons niet gelukt de benodigde 70% instemming op te halen. Huurders hebben verschillende redenen om niet over te willen stappen. Zo ervaren ze onzekerheid over de warmtetarieven. Ook kunnen ze niet langer wisselen van energieleverancier. Verder speelt het slechte imago van warmtebedrijven mee.



Prinsenland Lage Land: gepauzeerd

Prinsenland Lage Land is ook één van de vijf gebiedsaanpakken aardgasvrij in Rotterdam. Door de nieuwe ontwikkelingen, het uitblijven van de WCW en de onzekerheden die daarmee gepaard gaan, is deze gebiedsaanpak gepauzeerd.

Warmteprogramma 2026

In 2021 is door de gemeenteraad Rotterdam de Transitievisie Warmte vastgesteld. Inmiddels is gemeente Rotterdam een herijking gestart onder de naam Warmteprogramma 2026, waarbij wij als partner zijn aangesloten. In diverse bijeenkomsten dragen we samen met andere Rotterdamse stakeholders bij aan inzichten om tot een onderbouwde strategie voor de warmtetransitie in Rotterdam te komen. In welke wijken daadwerkelijk een gebiedsaanpak aardgasvrij wordt gestart, hangt af van een aantal randvoorwaarden, waaronder voldoende financiële middelen en uitvoeringscapaciteit bij de deelnemende partijen. Betaalbaarheid voor onze huurders (en voor ons) staat daarbij centraal. In 2023 en 2024 lag de focus op Ommoord en het Oude Noorden. In december 2024 liepen de gesprekken voor Oude Noorden – door uitblijven van een aantrekkelijk aanbod van de warmteleverancier – spaak. Voor Ommoord lukte een goed bod wel, en zijn we in gesprek om een grote flat aardgasvrij te maken.

Pilot CO₂-uitstoot meten

In 2024 zijn we een pilot gestart om de CO₂-uitstoot van onze investeringsprojecten in kaart te brengen en zo nog gedetailleerder te kunnen sturen op het behalen van ons derde gewaagd doel (extra woningen bouwen met een verlaging van de CO₂-uitstoot). Dit vraagt om het uitvoerig verzamelen van data en materiaalstromen voor renovatie- en nieuwbouwprojecten. We werken aan een methode die ons op een pragmatische manier inzicht geeft in de CO₂-uitstoot van onze bouwactiviteiten.

Circulair bouwen en onderhouden

In onze ondernemingsstrategie staat dat we zo veel mogelijk circulair bouwen en verbouwen met gebruik van biobased materialen. We willen daarom het gebruik van circulaire materialen steeds meer integreren in onze bouwcyclus en hergebruik van materialen stimuleren. Zo verlagen we onze CO₂-impact. We zijn hiervoor aangesloten bij het Plan van Aanpak Duurzaam Doorbouwen van de gemeente Rotterdam, waarbij we gezamenlijk met ketenpartners onderzoeken hoe we kunnen toewerken naar Paris Proof bouwen.

Circulariteit verankeren in processen

Woonstad Rotterdam heeft ook in 2024 ingezet op het meer vastleggen van circulair werken in verschillende werkprocessen. Op deze manier komt iedereen in aanraking met circulariteit. Dit moet leiden tot een nieuwe manier van werken. Zo wordt in nieuwe contracten met aannemers een paragraaf over circulariteit opgenomen. In 2024 is dit gebeurd in het contract met de dakaannemers voor planmatig onderhoud en ook met de aannemers voor het groenonderhoud.

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

We willen het gebruik van circulaire materialen steeds meer integreren in onze bouwcyclus en hergebruik van materialen stimuleren. Zo verlagen we onze CO₂-impact.



Duurzaamheid & prestatieafspraken

Algemeen

Er is afgesproken meer data en kennis uit te wisselen tussen gemeente en corporaties. In 2024 hebben de corporaties en de gemeente gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht om meer inzicht te krijgen in duurzaamheidsplannen door middel van data-uitwisseling. Dit onderzoek richtte zich specifiek op het voorspelbaar rapporteren over de voortgang van duurzaamheidsdoelstellingen door het delen van data.

Gedurende het jaar hebben de corporaties en de gemeente actief kennis gedeeld en overleg gevoerd over de knelpunten bij verduurzaming. Samen hebben zij gezocht naar mogelijke oplossingen voor deze knelpunten.

Aanpak EFG-labels

In de Prestatieafspraken 2024–2025 heeft Woonstad Rotterdam aangegeven 800 woningen met rode energielabels (E, F, G) weg te werken. In 2024 zijn 1.300 van deze labels weggewerkt. Daarmee is deze doelstelling behaald.

Rotterdamse isolatiestandaard

In 2024 hebben de corporaties en de gemeente gezamenlijk gewerkt aan de ontwikkeling van een isolatiestandaard die aansluit bij de Rotterdamse woningvoorraad en de beschikbare alternatieven voor aardgas. Dit initiatief stelt elke woningeigenaar in staat om op een verantwoorde manier het eigen woningbezit te isoleren, wat bijdraagt aan een duurzamer Rotterdam. In 2025 wordt verder gewerkt aan deze Rotterdamse isolatiestandaard, waarbij we proberen te komen tot een standaard voor woningen die verwarmd worden via een warmtenet op middentemperatuur.

Aardgasvrij

Onze inzet voor het opleveren van aardgasvrij of aardgasvrij-ready woningen is gekoppeld aan de jaarlijkse bouwstarts. In de Prestatieafspraken 2024–2025 gaven we aan in te zetten op 900 bouwstarts aardgasvrij(/-ready), 450 per jaar. In 2024 realiseerde Woonstad Rotterdam 558 van dergelijke bouwstarts.

Uitvoering Transitievisie Warmte

In 2024 hebben de gemeente en corporaties gezamenlijk gewerkt aan de Transitievisie Warmte, waarbij 10 nieuwe gebieden zijn geïdentificeerd voor een gebiedsaanpak vóór 2025. Ondanks uitdagingen zoals onzekerheid over wetgeving en stijgende kosten, hebben we samen met warmtebedrijven en andere partners stappen gezet om de energietransitie betaalbaar en haalbaar te maken. Hoewel de focus lag op Ommoord en het Oude Noorden, verliepen de gesprekken in het Oude Noorden niet zoals gehoopt door het uitblijven van een aantrekkelijk aanbod van de warmteleverancier. In Ommoord lukte het wel om een goed bod te krijgen, en zijn we in gesprek om een grote flat aardgasvrij te maken. De herijking van de Transitievisie Warmte onder de naam Warmteprogramma 2026 is gestart, met als doel een onderbouwde strategie voor de warmtetransitie in Rotterdam.

Zonnepanelen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 spraken de corporaties af om, ten behoeve van de verduurzaming en de energietransitie, zonnepanelen te plaatsen. In 2024 plaatste Woonstad Rotterdam 1,3 MWp aan vermogen met zonnepanelen, wat neerkomt op 3.120 zonnepanelen.

Te hoge energielasten

Tot en met 2025 is afgesproken dat de gemeente, in samenwerking met de corporaties, energieklussers en energiecoaching aanbiedt voor huurders. Deze initiatieven helpen huurders om hun energieverbruik te verminderen en dragen bij aan een duurzamer Rotterdam. In 2024 bereikte Woonstad Rotterdam hiermee circa 1.000 huishoudens die kleine energiebesparende maatregelen en energie bespaartips hebben ontvangen.

Gemengde complexen

In 2024 hebben de gemeente en corporaties VvE's vroegtijdig betrokken bij de gebiedsaanpakken aardgasvrij en ondersteuning geboden waar nodig. Verduurzaming van VvE's stond hoog op de agenda, met positieve grondhouding van corporaties. Corporaties en de gemeente hebben gesprekken gevoerd en VvE's geattendeerd op adviesmogelijkheden van VvE-010.

Stimuleren duurzaamheidstechnieken

In 2024 hebben de gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties kennis en ervaring uitgewisseld over projecten op het gebied van innovatieve duurzaamheid.

E-laden

In 2024 heeft de gemeente, in samenwerking met Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse woningcorporaties, de verwachte vraag naar e-laden en eventuele knelpunten in kaart gebracht en hierover gesprekken gevoerd.

Klimaatadaptatie

In 2024 organiseerde de gemeente bijeenkomsten met corporaties om klimaat adaptieve maatregelen te delen en te integreren. Er werd een subsidieregeling voor waterberging, groen en hitte beschikbaar gesteld. Samen met het Rotterdams WeerWoord optimaliseerden corporaties deze kansen. De personele inzet bij Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam werd gecontinueerd en jaarlijks geëvalueerd.

Klimaatadaptatie: hittestress

In 2024 heeft de gemeente, samen met partners uit het fysieke en sociale domein, gewerkt aan een hitte-aanpak met speciale aandacht voor zelfstandig wonende ouderen. Er is een lokaal hitteplan opgesteld, waarvan de uitvoering jaarlijks wordt geëvalueerd en geactualiseerd. Daarnaast is er subsidie beschikbaar gesteld voor fysieke maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie.

De gemeente en de corporaties hebben gezamenlijk de haalbaarheid onderzocht van het instellen van een hittenorm op basis van specifieke data uit VABI-software, gericht op de beoordeling van thermische overlast in juli.

Corporaties hebben onderzocht welke woongebouwen en ontmoetingsruimtes het meeste risico op oververhitting hebben en of er risicocomplexen zijn. Er is gekeken naar de mogelijkheid om zonwering aan te brengen in seniorencomplexen en andere gepaste maatregelen te treffen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de subsidieregeling van het Rotterdams WeerWoord. Ook is er onderzoek gedaan naar het creëren van toegankelijke koele gemeenschappelijke ruimtes in seniorencomplexen.

Circulariteit

In 2024 hebben Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam samen met de gemeente regelmatig overleg gevoerd om kennis uit te wisselen rond het thema circulariteit. Andere Rotterdamse corporaties sloten als agendalid aan naar behoefte. Specifiek hebben de gemeente en corporaties gezamenlijk onderzocht hoe de isolatieopgave zo circulair mogelijk kan worden aangepakt.

Leefbaarheid.

Samenwerken aan fijn leven. In buurten

Woonstad Rotterdam ziet de buurt als haar werkgebied. Op landelijk en gemeentelijk niveau zetten we maatschappelijke vraagstukken op de agenda. Praktisch gezien benaderen we grootstedelijke problematiek en maatschappelijke uitdagingen vooral op een lager schaalniveau. Het gaat dan om het verbeteren van woningen, het aanpakken van sociaal-maatschappelijke vraagstukken en het samenbrengen van bewoners. Dát zijn de ingrediënten voor een fijn leven in een buurt.

Sinds de start van onze ondernemingsstrategie zijn we ook onze organisatie meer gaan inrichten op dit buurtperspectief. Sinds 2023 werken we georganiseerd rondom Buurten. Daardoor werken we steeds beter samen met andere partijen en bewoners die in buurten actief zijn. Onze focus op de buurt heeft in 2024 vruchten afgeworpen. In 2024 groeide het aantal bewonersinitiatieven verder, implementeerden we een werkwijze die bewoners actiever betreft bij planvorming, ondertekenden we het Stedelijk Sociaal Statuut voor gelijke participatierechten, breidden we het aantal thuisplusflats uit naar vier en sloten we nieuwe samenwerkingen binnen wonen en zorg. Tegelijkertijd houden we de druk op de woningvoorraad en wachtlijsten scherp in het oog.

Focus op onze buurten

Thema's voor een fijn leven

Op basis van onderzoek en samen met bewoners hebben wij zeven thema's gedefinieerd voor een fijn leven. Dat zijn een veilige buurt, geen overlast, fijne burens, fijne woning, voorzieningen in de buurt, groene buurt en een gezonde buurt. In 2023 deden we onderzoek naar hoe onze bewoners het leven in hun buurt beoordelen, wat zij belangrijk vinden en wat zij van ons verwachten. Hieruit blijkt dat onze bewoners hun buurt gemiddeld een 6,4 geven. In 2024 hebben we op basis van dit onderzoek vijf buurten aangewezen om met een nieuwe aanpak Focusbuurten aan

de slag te gaan. De focusbuurten zijn de vijf buurten waarvan onze bewoners zeggen dat ze het leven in hun buurt het minst prettig ervaren.

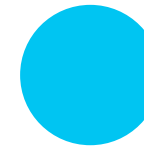
Buurten krijgen rol in beleid

Buurten krijgen een steeds grotere rol in ons beleid, dat we inzetten om buurten positief te beïnvloeden. Zo kijken we bij aan- en verkoop niet alleen naar de financiële aspecten, maar ook naar de gevolgen voor de buurt, zoals het behoud van sociale woningen of juist meer ruimte voor eigenaarschap. Ook bij bedrijfshuisvesting wegen we mee wat een voorziening betekent voor de buurt, bijvoorbeeld of deze bijdraagt aan de leefbaarheid. In 2025 zetten we deze buurtgerichte aanpak voort.

Buurttafels

Eind 2023 zijn we gestart met buurttafels, waar we open en zonder plan met collega's en professionele partners in gesprek gaan over de buurt. De buurttafels zijn niet alleen een inhoudelijk ontmoetingsmoment, maar ook een belangrijke werkvorm om brede afstemming en kennisdeling te bereiken. Dit helpt om inzichten en expertise te bundelen en beter samen te werken aan buurtopgaven. Om het gesprek gefundeerd te kunnen voeren, gebruiken we een dashboard met informatie over de buurt, die we verrijken met informatie uit de gesprekken aan de buurttafel. Zo krijgen we een beter beeld van wat er speelt in de buurt.

In 2024 vonden 63 buurttafels plaats. Over het algemeen worden ze goed bezocht. De buurttafels vinden veelal op een locatie in de buurt plaats, bijvoorbeeld in een wijkhub of bij een wijkpartner. Zo leren we meteen wat onze partners in de wijk doen. Bij enkele buurttafels schoven ook andere stakeholders, zoals wijkmanagers en wijknetwerkers, aan. Bij andere buurttafels moet dit nog gaan gebeuren. De onderwerpen die aan bod komen, verschillen per buurt. Regelmatig terugkerende onderwerpen zijn: overlast en vervuiling van de buitenruimte, de noodzakelijke aanpak



van de woningen, planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, verhuringen aan kwetsbare doelgroepen, werkprocessen en buurtcommunicatie. We signaleren deze vaak terugkerende thema's en gaan hierover in 2025 intern en met onze partners verder in gesprek.

Het afgelopen jaar werkten we voor het eerst een compleet jaar volgens deze buurtgerichte aanpak. De eerste evaluatie volgt in het eerste kwartaal van 2025. Op basis hiervan maken we een plan van aanpak om de buurttafels verder te kunnen brengen.

Focusbuurtenaanpak

We hebben in 2024 vijf buurten benoemd die het minst goed zijn beoordeeld door onze bewoners. In deze buurten gaan we focussen op de thema's die onder de huurders in die buurten het laagst scoren. Het gaat om de volgende buurten:

- Bloemhof Zuid: veiligheid, fijne woning, groen/gezond
- Verschoorbuurt en omgeving in de Tarwewijk: geen overlast, fijne burens, groen/gezond
- Riederbuurt in Hillesluis: groen/gezond en fijne woning (geen overlast)
- Oranjeboomstraat in Feijenoord: geen overlast, veiligheid, groen/gezond
- Oldegaarde in Pendrecht Noord: geen overlast, veiligheid, fijne burens

In 2024 hebben we een plan van aanpak geschreven. In 2025 starten senior buurtbeheerders met extra tijd om zaken aan te pakken. De buurten zijn voor minimaal twee jaar een focusbuurt.

Samenwerken met bewoners en versterken van allianties

Bewonersinitiatieven

Bewonersinitiatieven zijn een krachtig middel om verbinding en betrokkenheid te vergroten. Buurtbewoners leren elkaar kennen en werken samen aan projecten die de (samen)redzaamheid in de buurt of het woongebouw verbeteren. Sinds 2022 promoten we deze initiatieven actief via flyers, posters en onze website. De ideeën ontvangen we via de website van Woonstad Rotterdam. Waar bewoners hun ideeën nog niet volledig hebben uitgewerkt, helpen en denken wij mee deze verder uit te werken. Wij krijgen positieve reacties van bewoners over de mogelijkheden en onze inzet. Dankzij gesprekken met netwerkpartners en promotie tijdens bijeenkomsten en buurtactiviteiten hebben we een breder publiek bereikt. Niet alleen in Centrum en Noord, maar ook in Zuid zien we een sterke groei van bewonersinitiatieven, met inspirerende projecten in diverse buurten. Het resultaat mag er zijn; in 2021 zagen we zo'n 40 initiatieven binnenkomen, in 2023 waren dit er 110 en 2024 hebben we met 225 initiatieven afgesloten.

Een van de speciale en terugkerende bewonersinitiatieven is de Tarwekanjer. In 2024 ontvingen we twee aanvragen voor deze buurt. Het is positief dat initiatiefnemers ons afgelopen jaar wederom wisten te vinden. Zo deed een bewoner samen met vijf burens een aanvraag om bloembakken te vullen. Ook zijn 30 Tarwekanjers verzameld om een picknicktafel te plaatsen in de Millinxbuurt. Met dit project gaan

Om onze klant centraal te stellen, hebben we gekozen om dichterbij bewoners te zijn die ons nodig hebben. Een buurtbalie is voor hen laagdrempelig.

we door in 2025, met opnieuw actieve promotie. We ervaren actief betrokken bewoners en commissies in onze buurten. Juist deze bewoners zijn we dankbaar voor de samenwerking en zetten we graag in het zonnetje. Dat deden we tijdens het bewonersfeest dat we organiseerden op 28 november en dat, net als in 2023, ook afgelopen jaar een succes was.

Het verbeteren van onze zichtbaarheid

Het leven in onze buurten verbeteren doen we niet alleen. We werken samen met bewoners, bewonersgroepen, collega's en netwerkpartners. Een voorwaarde voor het goed samenwerken aan het verbeteren van een buurt is het vergroten van onze zichtbaarheid en bereikbaarheid. Zichtbaar zijn we bijvoorbeeld door te werken vanuit de buurt als dat mogelijk is. En door aan te sluiten bij activiteiten en bijeenkomsten van bewoners en netwerkpartners om te luisteren naar wat er leeft.

Een stap in het verbeteren van onze zichtbaarheid is de inzet van de Even Buurten-bus. Sinds 2022 wordt deze bus gebruikt voor diverse activiteiten in de buurt. In de reacties zien we terug dat de bus als onmisbaar wordt gezien om zichtbaar te zijn in onze (focus)buurten.

In 2024 openden we in Beverwaard een buurtkantoor waar we samen met Woonbron klanten op afspraak kunnen ontvangen. Dit idee kwam van een buurtbeheerder die signalen kreeg van bewoners over onze zichtbaarheid en bereikbaarheid. Daarnaast hebben we twee buurtbalies geopend aan de Kelloggplaats in Ommoord en aan de Nassauhaven in Feijenoord. Hier wonen veel bewoners die minder zelfredzaam, minder digitaal en minder taalvaardig zijn. Om onze klant centraal te stellen, hebben we gekozen om dichterbij bewoners te zijn die ons nodig hebben. Een buurtbalie is voor hen laagdrempelig. Omdat we de klant in één keer goed willen helpen, zijn meerdere disciplines aanwezig op deze locaties.

Schoon, Heel en Veilig Dagen

In 2024 organiseerden we drie Schoon, Heel en Veilig Dagen; in het Oude Noorden, Spangen en Hillesluis. De invulling van de dag verschilde per buurt: van een informatiemarkt of ruilmarkt tot het uitdelen van plantjes, en van gesprekken met de kinderraad of de advieslijn woonoverlast tot het uitvoeren van activiteiten en het aannemen van reparatieverzoeken. De kern was in alle drie buurten hetzelfde: medewerkers van Woonstad Rotterdam en bewoners hielpen elkaar met het schoner en veiliger maken van de buurt. Er werd uitgebreid geholpen met het opruimen van achterpaden en binnenterreinen, het schoonmaken van tuinen en het verwijderen van grofvuil. Alles om de buurt aan het einde van de dag mooier achter te laten, en ondertussen veel praatjes te maken in de buurt. In 2025 staan er ten minste drie nieuwe buurten op de planning voor deze themadag.

Praat, Denk en Beslis Mee

Vanuit het programma Inspraakmakers is begin 2024 de werkwijze Praat, Denk en Beslis Mee geïmplementeerd. Via deze werkwijze kunnen bewoners allemaal hetzelfde verwachten van Woonstad Rotterdam als het gaat om meedenken en inspraak in de fase voorafgaand aan de opdracht. Lees hierover meer in hoofdstuk 1.

Stedelijk Sociaal Statuut

Op 18 december 2024 ondertekenden de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie het Rotterdams Stedelijk Sociaal Statuut. Hierin is de positie van bewoners bij sloop- en renovatieplannen vastgelegd. Met de werkwijze Praat, Denk en Beslis Mee zijn wij al op de goede weg om bewoners te betrekken en mee te laten beslissen, maar in het Stedelijk Sociaal Statuut worden de afspraken voor alle bewoners in Rotterdam gelijk. Daarnaast hebben we aanvullende rechten voor onze huurders vastgelegd, zoals de spijtoptantenregeling en huurgewenning. De eerste helft van 2025 staat in het teken van de implementatie van deze afspraken.

Bloemhof Zuid

De uitdagingen voor de buurt Bloemhof Zuid zijn groot. Door verzakkingen is op termijn ingrijpen onvermijdelijk. De afgelopen twee jaar is er met een toegewijd projectteam en vanuit ons buurtpunt gewerkt aan een bondgenootschap tussen bewoners, partners en Woonstad Rotterdam. Dat wierp vruchten af. Er waren veel deelnemers aan bewonersonderzoeken. Zo ontstond een goed beeld van de buurt, de bewoners en de woningen. Daar bouwen we komende jaren op door. Op basis van alle inbreng van bewoners over zorgen, klachten, kansen en wensen én de staat van de woningen maken we met elkaar een plan, met een fasering. Dat moet leiden tot een aanpak die vanaf de startfase mede is bepaald door bewoners van Bloemhof Zuid zelf.

Maatschappelijke initiatieven

Via het aanbieden van bedrijfsruimten met maatschappelijke huurkorting geeft Woonstad Rotterdam ruimte aan maatschappelijke initiatieven in buurten. Hiermee dragen we bij aan de leefbaarheid in buurten. In 2024 verlengden we onder andere het initiatief Robinhood. Dit is een sociale werkplaats waar meubels worden opgeknapt en gratis verstrekt aan bewoners die deze nodig hebben. De ondernemer van Robinhood won de Gers010 prijs. Dit is een prijs voor Rotterdamers die zich dag en nacht inzetten voor een mooier, gelijkwaardiger, inclusiever en fijner Rotterdam.

Dit streven zien we bij meer sociale ondernemers. Dus verlengden we ook de huurkorting van De Sportkantine en De Gaarkeuken in Feijenoord en Abdel-Kwan (Stichting Huis op Zuid) in Hillesluis. Er kwamen twee nieuwe initiatieven in 2024 bij. De eerste was Iedereen aan Boord op het Noordereiland. Dit is een vrijwilligersinitiatief van bewoners van het Noordereiland. Zij bedenken samen met wijkpartners en bewoners projecten om een steentje bij te dragen aan het woon- en leefklimaat op het eiland. De tweede nieuwe aanwinst was Dress for Success in het Oude Westen. Dit initiatief voorziet onder andere mensen met een minimuminkomen kosteloos van een passende outfit en presentatieadvies en geeft zo zelfvertrouwen om succesvol te solliciteren.



Fijne woning

Schone, hele en veilige woongebouwen

Vanaf 2024 werd nieuwe regelgeving rondom de brandveiligheid in woongebouwen van kracht. Zo mogen er geen brandbare objecten meer aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimte van woongebouwen. Onze buurtbeheerders zijn hierop meer gaan handhaven om ervoor te zorgen dat woongebouwen veilig zijn. Hun aanpak is vooral gericht op het aangaan van gesprekken met bewoners om uit te leggen welke regels er gelden.

Nieuwe afspraken over ongedierte en buitenruimte
Het weren en bestrijden van ongedierte is essentieel voor een schone en veilige leefomgeving voor onze bewoners. Samen met een nieuwe partner voor ongediertebestrijding bekeken we hoe we op dit terrein het verschil kunnen maken. Zo maakten we nieuwe afspraken over preventieve maatregelen, het inzetten van duurzame middelen en klanttevredenheid.

Ook voor het onderhouden van het groen in de buitenruimtes hebben we nieuwe afspraken gemaakt. Zo moet het onderhoud kwalitatief goed uitgevoerd worden, en verbeteringen moeten direct worden aangebracht. Verder investeren we in nieuwe locaties in de buurt. Voor de inrichting van onze terreinen houden we ook meer rekening met het onderwerp klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door waterbergende eigenschappen of groen en schaduw toe te voegen. Zo houden we rekening met een veranderend klimaat. Bovendien zien bewoners een groene buurt als een voorwaarde voor een fijn leven.

Veilige buurten en woonfraude en woonoverlast tegengaan

Woonfraude

Woonfraude is het oneigenlijk gebruik van een (sociale) huurwoning. Dat varieert van illegaal onderverhuren tot hennepcultuur. Steeds vaker zien we dat (kwetsbare) bewoners zich laten verleiden om hun woning beschikbaar te stellen voor illegale zaken. Dat kan overlast veroorzaken. Denk aan de aanloop van mensen die er niet wonen, de toenemende onveiligheid en een afnemende leefbaarheid in de buurt.

Daarnaast zien we steeds vaker dat een woning niet door de hoofdbewoner wordt bewoond. Dit heeft onder andere te maken met het grote woningtekort in Rotterdam. Door de lange wachttijden voor huurwoningen wordt vaker misbruik gemaakt van de situatie, bijvoorbeeld door een sociale huurwoning voor meer geld aan te bieden.

Met het actief aanpakken van woonfraude willen we huurwoningen vrijmaken voor huurders die er wél recht op hebben. In 2024 hebben we een extra medewerker ingezet om woonfraudemeldingen in Rotterdam Zuid te onderzoeken. Dit met het doel de leefbaarheid en veiligheid in de buurten te verbeteren. In totaal zijn er in 2024 307 woonfraudezaken gestart, waarvan 266 zijn afgehandeld. 102 woonfraudezaken waren in Rotterdam Zuid. Dat zijn er aanzienlijk meer dan in 2023. Van alle gestarte woonfraudezaken gingen er 43 over het bedrijfsmatig gebruik van de woning en/of hennep. 264 gingen over het niet bewonen van de woning, onderhuur of kraak.

In 2024 zijn 20 woningen ontruimd vanwege woonfraude. Dit is een hoger aantal dan voorgaande jaren. Dat komt door onze extra inzet. In 2025 zetten we nog een extra medewerker in om woonfraudemeldingen in onze focusbuurten te onderzoeken.

Woonoverlast

Onze bewoners willen een fijne en veilige plek waar ze zich thuis voelen. Woonoverlast kan het gevoel van veiligheid belemmeren. Woonoverlast is hinder die in, vanuit en rondom een woning aanwezig is en kan onder andere veroorzaakt worden door geluid, ruzie, geweld, drugs, stank of vuil. Wanneer overlast lang aanhoudt en meerdere facetten kent, noemen we dit complexe woonoverlast. Dit type woonoverlast is vaak lastiger te stoppen en vraagt om een samenwerking met meerdere partners zoals gemeente, politie en zorgpartijen.

In 2024 hebben wij samen met de gemeente Rotterdam het uitvoeringsplan Samen tegen Woonoverlast opgesteld. In dit plan staan de stappen beschreven om de overlast aan te pakken. Ook staat in het plan welke doelen, rollen en instrumenten er zijn. Corporaties vragen aandacht in de media om meer partijen mee te laten denken over welke middelen in te zetten zijn, zodat we fijn wonen in onze complexen en buurten beter kunnen waarborgen.

In 2024 zijn er 265 overlastzaken gestart, met als doel de overlast te beëindigen. De meeste zaken gingen over een burenruzie of geluidsoverlast. Regelmatig was er sprake van verward gedrag door de veroorzaker. In 2024 hebben we ingezet op het voorkomen van woonoverlast of het voorkomen dat woonoverlast

ernstig wordt. Dit doen we door de advieslijn woonoverlast in te zetten en ontmoetingen te organiseren tussen bewoners. Daarnaast proberen we sneller te schakelen met zorgpartijen. In acht gevallen leidde het, ondanks inspanningen van ons en partners in de buurt toch tot een ontruiming via de rechter. Dit middel wordt alleen ingezet wanneer iemand geen hulp accepteert.

Explosies en schietincidenten

In 2024 waren er wederom veel explosies en schietincidenten. Het gaat hier regelmatig om ondermijning die verband houdt met de georganiseerde criminaliteit. Ook blijkt uit recent onderzoek van de politie dat ruzies in de familiale sfeer aanleiding kunnen zijn. De gevolgen zijn enorm groot voor het doelwit, de slachtoffers, de omwonenden en de professionals in de buurt.

In 2024 vonden 55 schietincidenten en 95 explosies plaats in Rotterdam. Ongeveer een derde daarvan gebeurde bij corporatiewoningen, waarvan de meeste incidenten bij onze bewoners. De explosie aan de Allard Piersonstraat maakte de grootste impact op ons, de bewoners en de buurt. 34 huishoudens moesten evacueren, veertien woningen zijn onbewoonbaar en de schadepost is ongeveer € 2 miljoen.

Tabel 28 – Ontruimmingen, woonoverlast en woonfraude (aantallen)

	2024	2023	2022	2021
Vanwege woonfraude	20	15	10	10
Vanwege overlast	8	5	7	8
Vanwege hennep	0	0	0	1
Vanwege combi-reden / overige *)	4	9	1	8
Totaal	32	29	18	27

specificatie overige	2024	2023	2022
betalingsachterstand in combinatie met andere problematiek/oorzaak	3	7	0
krakers	1	2	1
Totaal	4	9	1



In Rotterdam zijn we eind 2023 gestart met de werkgroep Ondernijning. Die bestaat uit de vier grote woningcorporaties, gemeente Rotterdam, politie en het RIEC. Het RIEC richt zich op het bestrijden van ondernijning. We hebben de handen ineengeslagen om een gezamenlijk actie- en uitvoeringsplan plus convenant voor Rotterdam te maken. Ook hebben we in 2024 gezamenlijk een actiedag voorbereid. In 2025 geven we hier uitvoering aan.

Ook landelijk neemt dit soort incidenten toe. Aedes heeft daarom in 2024 het initiatief genomen om met dit thema aan de slag te gaan, mede door het opzetten van zogeheten doorbraakteams. Het doel is om te kijken wat corporaties kunnen doen, wat corporaties van de politiek nodig hebben en waar stakeholders nodig zijn om ondernijning aan te pakken. Woonstad Rotterdam is actief lid in één van de teams. Het initiatief loopt door in 2025.

Wonen en zorg

In 2024 hebben we ons meer gericht op woonvormen. Met het aanstellen van een projectleider woonvormen konden meer projecten over woonvormen worden gerealiseerd. Dit heeft in 2024 geleid tot het opzetten van drie sociale gemeenschappen, waaronder aandacht voor samenwonen in flexwonen complexen. Hierbij proberen we diverse bewoners al voor oplevering meer met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld met ander beheer, verhuur en gezamenlijke ruimten in en om een gebouw. Zo leveren we meer op dan alleen een woning; het wordt een echt thuis in een gemeenschap.

Ook zien we in onze werkwijze rondom woonvormen een verschuiving. In diverse nieuwbouwprojecten wordt al in een vroegere fase gestart met het nadenken over verschillende woonconcepten. Het

doel is om al voor de bouw helder te hebben welke huurders we met elkaar willen laten samenwonen. Hierbij is aandacht voor de diversiteit van onze huurders en woningzoekenden.

Ook hadden sommige bestaande woonvormen in 2024 extra aandacht nodig. Zo is bijvoorbeeld voor woon-zorgcomplex De Steenplaat in samenwerking met gemeente en zorginstellingen een beheerconvenant ondertekend. Het Van der Ploeghuis hebben we terug in beheer genomen om hier met aandacht een passender woonvorm voor te bedenken.

Woonvormen voor senioren (zoals thuisplusflats)

Het thema wonen en zorg voor ouderen is actueel. De vraag naar zorg en ondersteuning neemt toe door een groeiende groep ouderen. Tegelijkertijd neemt de beschikbare zorg af door onder andere tekorten in zorgpersoneel. Voor een fijn leven in buurten voor senioren is het belangrijk om naast een toegankelijke woning ook zorg dichtbij te hebben, evenals als de mogelijkheid om buurtbewoners te ontmoeten. Dit doen we door in te zetten op woonvormen voor senioren.

In 2024 hebben we deze ambitie vastgelegd in een beleidsnotitie. Enkele voorbeelden zijn de thuisplusflat, nieuwbouwproject Violier Rozemarijn en het versterken van de samenwerking met partners in zorg en welzijn in de woongebouwen Mookhoek en Lieve Vlieger.

Na het succes van de eerste thuisplusflats zijn er veertien flats toegevoegd in Rotterdam. Twee daarvan zijn van Woonstad Rotterdam: Nieuw Kellogg in Ommoord en Korpersteijn in Pendrecht.

We hadden al twee thuisplusflats: aan de Leyerwaard-Grienderwaard in IJsselmonde en de Prinsessenflats in Prinsenland. Dit zijn flats waar wonen, welzijn en zorg samenkomen. We zijn trots op deze uitbreiding en de samenwerking met de gemeente Rotterdam en zorginstelling Aafje.

Verder bereidde Woonstad Rotterdam in 2024 nieuwbouwprojecten voor senioren voor. Een voorbeeld is het project Violier Rozemarijn in Bloemhof, waar we woningen voor senioren gaan realiseren met een gemeenschappelijke binnentuin en ontmoetings-

ruimte. In 2024 hebben drie zorgpartijen een pitch gegeven voor een passend woonconcept voor ouderen, en hebben we de keuze gemaakt om met een zorgpartij samen te werken.

Veiligheid, geen overlast en fijne burens in onze seniorencomplexen

In een aantal woongebouwen voor senioren gaan we extra inzetten op sociale cohesie en veiligheid. Zo zijn we in 2024 gestart met een pilot in drie seniorencomplexen (Nieuw Kellogg, Laurenschhof en Schoenerplaats) om te verkennen hoe bewoners de veiligheid en sociale cohesie in hun woongebouw ervaren. Daarnaast hebben we in 2024 een subsidieaanvraag gedaan bij de gemeente Rotterdam om een medewerker (sociale huismeester) in te zetten op de gebieden sociale cohesie en veiligheid. Deze inzet start in 2025 in vier woongebouwen voor senioren.

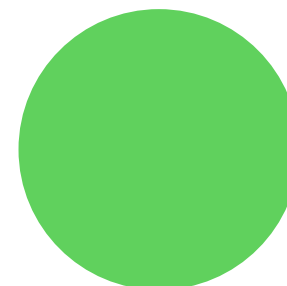
1routenaarthuis

In 2023 en 2024 hebben we in samenwerking met de andere Rotterdamse woningcorporaties, zorgaanbieders, Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) en de gemeente Rotterdam afspraken gemaakt over 100% directe bemiddeling voor kwetsbare woningzoekenden uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. We zetten ons in om de uitstroom van deze cliënten naar zelfstandig wonen met ondersteuning en de landing in de wijk goed te laten verlopen. Dat doen we door directe bemiddeling en door regelmatig een vinger aan de pols te houden. Ook willen we dat onze medewerkers in de buurt en de begeleiders van de zorgpartij elkaar beter weten te vinden. Hierbij krijgen cliënten een sociale huurwoning toegewezen en minimaal een jaar nazorg aangeboden. De werkafspraken zijn per 1 juli 2024 ingegaan. Dat werd ingeluid met een webinar en de lancering van de website 1routenaarthuis.nl. De afspraken worden doorlopend besproken en bijgestuurd. De eerste evaluatie vindt plaats in 2025.

We zetten ons in om de uitstroom van deze cliënten naar zelfstandig wonen met ondersteuning en de landing in de wijk goed te laten verlopen. Dat doen we door directe bemiddeling en door regelmatig een vinger aan de pols te houden.

Eerst een thuis

In Rotterdam werken we met meerdere partijen aan de uitvoering van landelijk actieprogramma Eerst een thuis. Via Project010 plaatsen we al langer thuisloze jongeren met extra begeleiding in een woning. Ook met de methodiek Housing First werken we al langer, in 2024 hebben we ons convenant vernieuwd. Hiermee hopen we meer duidelijkheid te creëren voor de nieuwe bewoners. Ook zijn de afspraken tussen de zorgpartijen, gemeente Rotterdam en de woningcorporaties beter vastgelegd. In 2025 zetten we onder de noemer Wonen Eerst gezamenlijk in om het actieprogramma Eerst een thuis voor een bredere groep beschikbaar te maken.



Leefbaarheid & prestatieafspraken

Algemeen

In 2024 gaven we € 8,9 miljoen uit aan leefbaarheid, ter ondersteuning van schone en veilige buurten, vroegtijdige probleemsignalering en het bevorderen van onderlinge ontmoetingen.

Vitale woonwijken

Het wijkprofiel en het wijkakkoord vormen de basis voor de samenwerking in de wijk. De wijkakkoorden zijn gemaakt door de wijkraad, de gemeente en het wijknetwerk. Woonstad Rotterdam, de andere Rotterdamse woningcorporaties en haar huurders leverden daar in 2024 ook hun bijdrage aan.

Woonoverlast

In 2024 heeft de gemeente het actieplan Woonoverlast herzien om de samenwerking bij woonoverlast te verbeteren. Dit resulteerde in de vaststelling van het uitvoeringsplan Samen tegen Woonoverlast. In dit plan staan de stappen beschreven om de overlast aan te pakken. Ook staat in het plan welke doelen, rollen en instrumenten er zijn.

Goed huren en verhuren

Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties verkenden in 2024 met de gemeente de mogelijke bijdrage aan het programma Goed Huren en Verhuren. Dit actieplan, gericht op private verhuur, wordt door alle corporaties onderschreven, maar een specifieke afspraak over een bijdrage hieraan is niet gemaakt.

Aanpak woonfraude

In 2024 hebben de gemeente, Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse woningcorporaties gesprekken gevoerd over de intensivering van de gezamenlijke aanpak van woonfraude. Er is onderzocht hoe andere partijen, zoals de politie, hierbij betrokken kunnen worden, inclusief de periodieke gegevensuitwisseling op basis van het convenant gegevensuitwisseling.

VvE-010

In 2024 hebben wij samen met de gemeente en de corporaties Havensteder, Hef Wonen en Woonbron de samenwerking en activiteiten met VvE-010 voortgezet. Dit omvatte onder meer de (re)activering en begeleiding van VvE's in het wegwerken van achterstallig onderhoud, het beheer van kleine VvE's en algemene advies- en informatiefunctie over het functioneren van VvE's. De afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

In 2024 heeft Woonstad Rotterdam, op basis van bouwstarts, 89 woningen gerealiseerd door (ver) nieuwbouw en zes woningen grondig aangepakt in het werkgebied van het NPRZ.

Gemeente Rotterdam, programmabureau NPRZ en de Rotterdamse woningcorporaties, met steun van de Rijksoverheid, hebben gewerkt aan een sluitende aanpak voor slecht geëxploiteerde particuliere woningen in Rotterdam. Daarvoor is een instrumentenkoffer op vier niveaus vastgesteld. Daarnaast is een gezamenlijke aanvraag gedaan voor het volkshuisvestingsfonds voor de particuliere voorraad. Deze aanvraag is afgewezen. Door gesprekken op de Woontop in december wordt in 2025 samengewerkt met het ministerie van Binnenlandse Zaken om te komen tot kansrijke verdichtingslocaties op Zuid.

In 2024 heeft de gemeente de inzet van middelen en mensen voor de grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad voortgezet. Daarnaast is verkend hoe tijdelijke verhuur van gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan de meerwaarde voor de wijk.

In 2024 heeft het programmabureau zich, naar aanleiding van de midterm NPRZ en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, samen met de gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse woningcorporaties ingezet om het bondgenootschap met bewoners te versterken. Doel is dat het Nationaal Programma Rotterdam Zuid waarde heeft voor bewoners.

Via een [SPUK-subsidie](#)  is geld vrijgemaakt om de samenwerking met het buurtmakerscollectief te versterken. Hiermee werkten wij al samen in Carnisse. De samenwerking breidt zich uit richting Tarwewijk. Voor het opstarten van het burgerberaad zijn in 2024 door het programmabureau voorbereidingen getroffen.

In 2024 hebben wij, net als de andere Rotterdamse woningcorporaties, een breed beleidsinstrumentarium ingezet om de woonsituatie in Rotterdam Zuid te verbeteren. Zo gaven wij voorrang aan maatschappelijke beroepen met een middeninkomen in het NPRZ-gebied en stelden hiervoor vier woningen beschikbaar voor deze groep waarvan er één succesvol is verhuurd. De gezamenlijke werkwijze is niet in 2024 geëvalueerd. Deze evaluatie zal in 2025 alsnog plaatsvinden.

Social Return on Investment (SROI)

In 2024 hebben de gemeente en corporaties ingezet op het maken van vernieuwende duurzame samenwerkingsafspraken voor de komende jaren. Deze afspraken creëren sociale en economische voordelen voor de gemeenschap.

In 2024 heeft de gemeente de inzet van middelen en mensen voor de grondige aanpak van de particuliere woningvoorraad voortgezet. Daarnaast is verkend hoe tijdelijke verhuur van gemeentelijk vastgoed kan bijdragen aan de meerwaarde voor de wijk.



7

Innovatie, digitalisering & technologie.

Fundamenten voor de toekomst. Digitale transformatie is een proces in beweging

Woonstad Rotterdam zette het afgelopen jaar belangrijke stappen richting een meer digitale en dus flexibele dienstverlening. En een stabiele en toekomstbestendige IT-omgeving.

In 2024 zetten we onze koers voort richting een verdere digitalisering van Woonstad Rotterdam. Een van de meest ingrijpende beslissingen was de uitfasering van onze bestaande vastgoedverhuur software. Deze oplossing leverde steeds vaker knelpunten op in dienstverlening en beheer. Dit besluit markeert het begin van een gefaseerde overgang naar een flexibeler en toekomstbestendiger applicatielandschap.

Nieuw CRM-systeem als belangrijke digitaliseringsstap

Een andere belangrijke stap was de implementatie van een nieuw CRM-systeem. Dit is een systeem om klantinformatie in bij te houden. Vanaf het derde kwartaal gingen we met dit nieuwe systeem aan het werk. Stapsgewijs worden steeds meer functionaliteiten toegevoegd. De implementatie verloopt zorgvuldig, waarbij stabiliteit en gebruiksvriendelijkheid centraal staan.

Naast de introductie van een nieuw CRM-systeem, voerden we in 2024 nog andere digitale verbeteringen door. Zo introduceerden we de Woningcheckapp en Stickerapp, waarmee vastgoed- en buurtbeheer efficiënter worden ondersteund. Verder vernieuwden we de gebruikersschermen voor storingsmeldingen en onderhoudsverzoeken. Hiermee dragen we bij aan betere digitale interactie met onze klanten. Tot slot troffen we de voorbereidingen voor de vernieuwing van onze website.

Beheer, stabiliteit en security: noodzakelijke fundamenten

Een stabiele en veilige IT-omgeving is een randvoorwaarde voor verdere digitalisering. In 2024 zijn hiervoor optimalisaties doorgevoerd op het gebied van cybersecurity. Ook maakten we een start met het verstrekken van nieuwe laptops. Met de nieuwe laptops wordt onze IT-omgeving flexibeler en veiliger. Verder hebben we onze IT-infrastructuur gemoderniseerd, inclusief een verbetering van cloud integraties en de voorbereidingen op een toekomstbestendige architectuur.

Onze inspanningen op het gebied van digitale veiligheid en stabiliteit vroegen extra inzet van de IT-servicedesk en IT-beheer.

De organisatie rond ICT

In 2024 is IT en innovatie een speerpunt geworden, blijkend uit de opstart van een eigen specifiek bedrijfs onderdeel: ID&T. De samenvoeging van de afdelingen DIT en ICT in ID&T (Innovatie, Digitalisering en Technologie) is organisatorisch afgerond. In de praktijk is nog verdere afstemming in werkwijze en cultuur nodig. Het invoeren van een agile manier van werken, het samenwerken tussen teams en het versterken van eigenaarschap blijven hiermee belangrijke speerpunten voor de komende periode. Om de organisatie te versterken, is in 2024 geïnvesteerd in talentontwikkeling. Ook zijn diverse vaste medewerkers aangetrokken. Wij zijn blij met deze versterking, zeker gezien de krappe arbeidsmarkt voor dit type specialisten.

Naast de strategische digitalisering en optimalisatie van onze IT-processen heeft ID&T in 2024 een belangrijke bijdrage geleverd aan de informatievoorziening rondom urgente maatschappelijke thema's, zoals de schimmelproblematiek. Ook is een start gemaakt met het data governance & kwaliteitstraject waarmee we de komende jaren verder bouwen aan een solide en betrouwbare data- en informatiestructuur.

Personeel en organisatieontwikkeling.

Betrokken en bevlogen medewerkers. De klant centraal

Onze maatschappij verandert in rap tempo. Woning-, klimaat- en energiecrisis zijn actueel en onze klanten ervaren hiervan dagelijks de gevolgen. Onze klanten stellen steeds hogere eisen aan onze dienstverlening. Bij Woonstad Rotterdam werken vier generaties werknemers tegelijk op de werkvloer, die wendbaar en mensgericht inspelen op maatschappelijke trends en meer dan ooit de klant centraal zetten. Ook de opmars van AI heeft invloed op hoe we werken. Woonstad Rotterdam wil een organisatie zijn waarin betrokken en bevlogen medewerkers eigenaarschap tonen en het beste uit zichzelf halen voor onze klant. En we willen een organisatie zijn die aantrekkelijk is voor onze huidige en toekomstige medewerkers.

Onze veranderopgave

Onze organisatie is verdeeld in verschillende kwartieren. Ieder kwartier heeft een eigen kwartierplan gemaakt om invulling te geven aan onze ondernemingsstrategie en hoe we hiervoor moeten veranderen om onze missie te kunnen nastreven. Dat noemen we onze veranderopgave. In 2024 is gewerkt aan de verdere implementatie van deze plannen binnen de verschillende kwartieren. We komen van een sterk procesgestuurde organisatie en hebben sinds 2021 de verandering ingezet naar een organisatie die de klant centraal stelt.

Met de toevoeging van P&O aan het kwartier Bedrijfsvoering en de vorming van het nieuwe kwartier ID&T (Innovatie, Digitalisering en Technologie) zijn de structuur en de samenwerking in de organisatie versterkt. Alle medewerkers kregen gelegenheid om deel te nemen aan het Programma Persoonlijk Leiderschap, gericht op een cultuurverandering die het centraal stellen van onze klant voor onze medewerkers steeds meer vanzelfsprekend maakt.

Onze medewerkers

Woonstad Rotterdam telde het afgelopen jaar 620 medewerkers in dienstverband. De stijging is te verklaren door enerzijds het succesvol invullen van langdurige vacatures, anderzijds door de intensivering van de werkzaamheden die nodig zijn om de klant centraal te stellen. Daarnaast was het doel in 2024 om het aantal externen te verminderen en meer interne medewerkers aan te stellen. Met de inrichting van het nieuwe kwartier ID&T nam echter het aantal externen bij dit kwartier toe. Het aantal externen in 2024 was 121 (16,3%), inclusief de flexibele inhuur bij het Klantcontact Centrum.

Leeftijdsontwikkeling

Woonstad Rotterdam streeft naar een evenwichtige verdeling in het personeelsbestand. We zien echter dat de leeftijdsverdeling niet de balans heeft die we nastreven. Het aandeel medewerkers jonger dan 35 jaar is 22%. De gemiddelde leeftijd is 45,8 jaar, waarbij de vrouwen gemiddeld jonger zijn dan de mannen. Wij hebben daarom in 2024 ingezet op verjongen en sturen bij vacatures gericht op het aantrekken van jongere medewerkers voor een evenwichtigere leeftijdsopbouw in de toekomst, waarbij we streven naar een aandeel jonger dan 35 jaar van 30%. Ook de professionalisering van de arbeidsmarktbenadering, onder meer met de werkenbij.woonstad-site heeft voor een lichte stijging van 2% werknemers jonger dan 35 jaar gezorgd.

Dienstjaren, instroom, doorstroom en uitstroom

Bij Woonstad Rotterdam is het goed mogelijk om carrière te maken. Voor de instroom van talentvolle jonge mensen hebben we in 2024 ons traineeship voortgezet, met vijf trainee-opdrachten voor mbo'ers én vier voor hbo'ers/universitair. Elf medewerkers stroomden in 2024 door naar een andere functie binnen Woonstad Rotterdam. Dit wordt gestimuleerd. Zo kunnen medewerkers intern stagelopen bij een andere afdeling. In 2024 is Talentstad doorgezet. Dit geeft medewerkers de mogelijkheid om op interne opdrachten, die passen bij hun talenten of ambitie, aan de slag te gaan.

Tabel 29 – Organisatie

	2024	2023	2022
Aantal medewerkers op 31 december	620	566	548
Verloop	8,9%	8,2%	10,9%
Verdeling personeel: mannen-vrouwen	44%-56%	47%-53%	47%-53%
Verdeling dienstverband: fulltime-parttime	73%-27%	73%-27%	74%-26%
Verdeling dienstverband vast-tijdelijk	82%-18%	87%-13%	90%-10%
Verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	2%	2%	1%
Verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	20%	18%	19%
Verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	27%	28%	28%
Verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	26%	27%	27%
Verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	23%	23%	23%
Verdeling naar leeftijd: 65+ jaar	2%	2%	2%

Tabel 30 – Loonkloof in Nederland

	Overheid	Bedrijfsleven	Woonstad Rotterdam
Ongecorrigeerd	5,1%	16,4%	8,1%
Gecorrigeerd	1,8%	6,9%	1,6%

Arbeidsmarkt en werving

De krapte op de arbeidsmarkt hield ook in 2024 aan. Het vinden van medewerkers, specifiek in de techniek, financiële sector en informatietechnologie, was zeer uitdagend. Het vinden van de juiste medewerkers begint met een actieve en zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie. In 2024 is vol ingezet op het imago van Woonstad Rotterdam als werkgever. We introduceerden hiervoor de vernieuwde Werkenbij. woonstad-site. Er zijn in 2024 maar liefst 115 nieuwe medewerkers in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam, tegen 58 medewerkers die de organisatie hebben verlaten.

Gelijke kansen en beloningen

Wij streven niet alleen naar een evenwichtige leeftijdsopbouw, we willen ook gelijke kansen bieden aan mannen en vrouwen. In 2024 is de loonkloof bij Woonstad Rotterdam in kaart gebracht. In juni 2024 was sprake van een ongecorrigeerde loonkloof van 8,1% (het verschil in gemiddeld salaris tussen alle mannen en vrouwen bij Woonstad Rotterdam). Gecorrigeerd naar werkzaamheden, werkduur en werkervaring bedraagt die loonkloof 1,6%. In 2024 analyseerden we de verschillen nader en werden maatregelen voorbereid om beloningen waar nodig gelijk te trekken.

Wij scoren goed als het gaat om vrouwen in leidinggevende posities; 51% van de leidinggevendenden (inclusief teamleiders) is vrouw. In de Raad van Bestuur is de verhouding tussen mannen en vrouwen gelijk.

Persoonlijk leiderschap

We werken aan een wendbare en mensgerichte organisatie, waarin de klant centraal staat. Om dat te bereiken, zetten we in op een verandering van cultuur, structuur en werkwijze. Persoonlijk leiderschap, wendbaarheid en het toevoegen van waarde zijn belangrijke randvoorwaarden voor verandering. Daarom startten we met het Persoonlijk Leiderschapsprogramma, dat gericht is op zelfinzicht en zelfkennis. Leidinggevendenden hebben eind 2023 een start gemaakt. In 2024 namen in totaal 386 medewerkers (waarvan 10 leidinggevendenden) deel aan de tweedaagse training Zelfinzicht uit het programma. Daarna namen nog 271 medewerkers deel aan vervolgtrainingen in dit programma en namen 54 leidinggevendenden deel aan coaching- en intervisiebijeenkomsten.

Bevlogen en betrokken medewerkers

Woonstad Rotterdam gelooft erin dat betrokken en bevlogen medewerkers zorgen voor een succesvolle organisatie. Daarom bieden we twee keer per jaar een medewerkersonderzoek aan. We peilen daarmee hoe medewerkers onze organisatie ervaren. Zodat we met hun input het werk nog betekenisvoller kunnen maken.

Ook in 2024 is in juni en november op zes verschillende thema's onderzocht hoe die bijdragen aan de bevlogenheid en betrokkenheid van onze medewerkers. Dat zijn gezondheid, ontwikkeling & groei, management, organisatie, sfeer en werk. De uitkomsten van beide metingen lagen met elkaar in lijn. De score op bevlogenheid en betrokkenheid was een 7,2. De eNPS meet de loyaliteit van medewerkers. Die daalde van +14 naar +12. Ons doel is de weg terug omhoog te vinden. We zetten daarvoor verder in op eigenaarschap, verbinding en leiderschap.

Verzuim & vitaliteit

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



Daarbij is er vanuit Diversiteit & Inclusie extra aandacht voor sociale veiligheid en ongewenst gedrag.

Het gemiddeld verzuimpercentage over 2024 is 7,44%. In vergelijking met 2023 (6,94%) is dit gestegen. Dit komt vooral door het verzuim langer dan één jaar, dat wordt veroorzaakt door onder andere long Covid, psychosociale klachten en chronische ziekte.

Diversiteit & Inclusie

Woonstad Rotterdam wil graag een afspiegeling zijn van de Rotterdamse samenleving. In 2024 zijn grote stappen gezet op de gebieden diversiteit, inclusie en gelijkheid. De coördinator Diversiteit & Inclusie wordt ondersteund door een werkgroep Diversiteit & Inclusie. In 2024 is op dit gebied het loonkloofonderzoek uitgevoerd, samen met Erasmus Q Intelligence. Ook was er een brede Diversity Day voor medewerkers. Verder was er focus op sociale veiligheid en de klachtenprocedures, met 80 deelnemers in VR-trainingen over ongewenst gedrag en het verbeteren en herinrichten van de protocollen over ongewenst gedrag en het interne onderzoeksprotocol.

Tabel 31 – Ziekteverzuim

	2024	2023	2022
Kort	0,80%	0,81%	0,86%
Middellang	1,50%	1,40%	1,30%
Lang	4,01%	4,12%	3,3%
Extra Lang	1,13%	0,61%	0,70%
Totaal	7,44%	6,94%	6,16%

Tabel 32 – Externe vertrouwenspersoon

	2024	2023	2022
meldingen	9	7	5

Veilig werken, vertrouwenspersonen en klachtencommissie

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

Wanneer medewerkers misstanden zien, of ongewenst gedrag zien of ervaren, moet het makkelijk zijn om dit te melden. Daarom zijn drie interne vertrouwenspersonen beschikbaar die nauw samenwerken met onze externe vertrouwenspersonen. Ook hebben medewerkers de mogelijkheid ongewenst gedrag te melden bij de externe klachtencommissie ongewenst gedrag. Hier is in 2024 één melding binnengekomen.

In 2024 hebben de interne vertrouwenspersonen achttien meldingen ontvangen, waarvan een aantal door is gezet naar de interne klachtencommissie. De melders hebben gesprekken gevoerd en onder-

steuning gekregen. Ook vond doorverwijzing plaats naar de externe vertrouwenspersonen. De externe vertrouwenspersonen van Woonstad Rotterdam ontvingen negen meldingen. Alle meldingen zijn afgehandeld. In één geval heeft iemand de organisatie verlaten.

Woonstad Rotterdam heeft ook een klokkenluidersregeling om misstanden te melden. Er zijn in 2024 geen misstanden gemeld.

Personeel in de waardeketen en sociale impact binnen inkoop

Sociale impact (SI) is een vast onderdeel van ons inkoopbeleid en draagt bij aan werkgelegenheid, sociale cohesie en duurzaamheid in Rotterdam. In 2024 leidde dit tot een totale verantwoordingswaarde van € 2,8 miljoen, waarmee we 123% van onze SI-verplichting realiseerden.

- De invulling van dit budget gebeurde via:
- 51% inkoop bij sociale ondernemingen (€ 1,42 miljoen);
 - 25% inkoop bij sociale werkbedrijven (€ 687.000);
 - 20% inzet voor arbeidsparticipatie (€ 561.000);
 - 4% voor maatschappelijke activiteiten (€ 130.000).

We werken samen met een externe partner om naleving en impact te borgen. In 2025 zetten we deze aanpak voort en versterken we de samenwerking met leveranciers om duurzame en sociale waarde verder te vergroten.

Raad van Commissarissen

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

Raad van Bestuur

Samenstelling en nevenfuncties

De Stichting Woonstad Rotterdam is een Toegelaten Instelling en wordt collegiaal bestuurd door een tweehoofdige Raad van Bestuur, die in 2024 de volgende samenstelling had:

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

Miriam Hoekstra-van der Deen had in 2024 de volgende nevenfuncties:

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

Mohamed el Achkar had in 2024 de volgende nevenfuncties:

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

Deskundigheid

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De bestuurders scholen zich daarom permanent bij en houden hiermee hun deskundigheid op peil. De Aedesregeling schrijft 36 PE-punten per jaar voor of 108 PE-punten per drie jaar. Tabel 34 laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

Organisatiewijziging

Sinds 2023 heeft de organisatie een nieuwe structuur, die de samenwerking rondom de klantvraag tussen de verschillende afdelingen moet bevorderen. In 2024 zijn de laatste wijzigingen doorgevoerd.

Op 1 januari werd de afdeling Personeel & Organisatie (P&O) onderdeel van het kwartier Bedrijfsvoering. De manager P&O wordt hiërarchisch aangestuurd door de directeur Bedrijfsvoering maar rapporteert rechtstreeks aan de voorzitter Raad van Bestuur.

Per 1 mei werden de afdelingen Digitale Innovatie en Transformatie (DIT) en Informatie- en Communicatie Technologie (ICT) onder leiding van een transitie-directeur samengevoegd tot het nieuwe kwartier Innovatie, Digitalisering en Technologie (ID&T). De nieuwe directeur ID&T is per 1 december benoemd.

Directeuren

Woonstad Rotterdam heeft vijf directeursposities, die ultimo 2024 als volgt waren ingevuld:

- Directeur Klant & Strategie, Elsbeth Haveman (a.i.)
- Directeur Buurten, Adil bel Karaouia
- Directeur Verhuur & Vastgoed, Wim Vroon
- Directeur Bedrijfsvoering, Ivana Srecec-Gubez
- Directeur ID&T, Meryem el Bouyahyaoui

Tabel 33 – Portefeuilleverdeling per 31-12-2024

voorzitter	lid
Klant en Strategie	Verhuur en Vastgoed
Buurten	Bedrijfsvoering
	Innovatie, Digitalisering en Technologie
	Bestuurlijke Zaken
	Interne Audit Dienst/Concern Controller

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

Tabel 34 – PE-punten

	2024	2023	2022	Totaal
Mohamed el Achkar (1-12-2019 in dienst)	35	71	60	166
Miriam Hoekstra - van der Deen (1-11-2021 in dienst)	53	66	35	154

Maatschappelijke visitatie

Woningcorporaties worden eens per vier jaar onafhankelijk beoordeeld in een zogeheten maatschappelijke visitatie. In 2022 is Woonstad Rotterdam gevisiteerd door een commissie van onderzoeks- en adviesbureau Ecorys. De onderzochte periode was 2018-2021. De commissie geeft in het visitatierapport een ‘heel positief’ oordeel over onze maatschappelijke prestaties en onze rol en betekenis in buurten en wijken en ziet dat wij verder kijken dan alleen ‘de stenen’: Woonstad Rotterdam staat voor een sociale stad met plek voor iedereen. De meeste belanghebbenden zijn positief over onze prestaties en doen in het visitatierapport aanbevelingen voor onze beleidsagenda. De RvB en de RvC onderschrijven deze aanbevelingen. We zijn aan de slag gegaan met de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de verbeteruggesties van belanghebbenden. De volgende visitatie is in 2026.

Overleg Ondernemingsraad

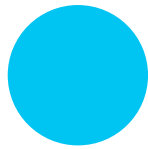
In 2024 heeft de Ondernemingsraad zeven keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur. Daarnaast spraken de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de OR regelmatig informeel met de Raad van Bestuur, de directeur Bedrijfsvoering en de manager Personeel & Organisatie.

Belangrijke onderwerpen waren:

- Loonkloof man/vrouw
- Agressie tegen medewerkers
- Verandertraject
- Ziekteverzuim
- Diversiteit en inclusie

Instemmingsaanvragen:

- Verhoging thuiswerkvergoeding
- Mogelijkheid uitbetalen vakantiegeld per maand
- Inzetten assessments
- Aanpassingen werkkostenregeling
- Gedragscode integriteit
- Aanstellingsbeleid: verklaring omtrent gedrag
- Stagebeleid
- Indexatie tarievenlijst



Adviesaanvragen:

- Herbenoeming voorzitter RvC
- Benoeming lid RvC (ook lid Auditcommissie)
- Organisatieverandering, digitaal innovatieteam en ICT

De OR heeft één keer overlegd met de voorzitter en het OR-voorzitterslid van de Raad van Commissarissen. Daarnaast is het zogenaamde artikel 24-overleg (van de Wet op de Ondernemingsraden) ingevoerd. In dit overleg, dat twee keer per jaar plaatsvindt, bliken de voorzitter en het OR-voorzitterslid van de RvC, de RvB en de OR vooruit op het aankomend half jaar.

Overleg vakbonden

In april 2024 was er overleg tussen de RvB en de vakbonden over het Stedelijk Sociaal Statuut. Het Stedelijk Sociaal Statuut 2019-2020 is ongewijzigd verlengd tot en met maart 2025.

De voorzitter van de RvB is weer lid van de onderhandelingsdelegatie van Aedes voor de nieuwe cao. In 2024 waren er vier onderhandelingsronden voor de cao vanaf 1 april 2025.

Overleg Klantenraad

De Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam vertegenwoordigt huurders en overige klanten. De dertien leden zijn een afspiegeling van ons klantenbestand. De voltallige Klantenraad vergadert maandelijks; daarnaast worden specifieke onderwerpen in werkgroepen besproken. Soms sluit Woonstad daarbij aan. De samenwerking met Woonstad Rotterdam is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021. Deze is in maart 2024 geactualiseerd en verlengd. In 2024 gaf de Klantenraad zeven keer een gevraagd en drie keer een ongevraagd advies.

De Klantenraad organiseerde in april 2024 weer de jaarlijkse Klantenbijeenkomst. De Klantenraad haalt dan op wat leeft onder de klanten van Woonstad. Wegens het grote aantal aanmeldingen is de bijeenkomst op het laatste moment verplaatst naar De Doelen. Zo'n 500 bewoners bezochten de bijeenkomst. Medewerkers van het Klantcontact Centrum van Woonstad waren aanwezig om vragen van de bezoekers te beantwoorden.

De Raad van Bestuur heeft conform de SOK tweemaal formeel gesproken met de Klantenraad over een groot aantal onderwerpen, zoals de voortgang en herijking van de ondernemingsstrategie, de meerjarenbegroting, huurcommissiezaken, de Woonvisie, het Stedelijk Sociaal Statuut en de oogst van de Klantenbijeenkomst en andere bijeenkomsten. De huurderscommissarissen van de RvC overlegden tweemaal met de Klantenraad. Samen met de RvC en SHS is een nieuwe huurderscommissaris geworven, op voordracht van de huurdersorganisaties.

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

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

In 2024 is opnieuw stilgestaan bij de onderlinge samenwerking. Er is gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK), nadat de vorige in 2023 werd opgezegd. Helaas is het niet gelukt om voor de start van 2025 te komen tot een nieuwe SOK. We vallen daarom per 2025 terug op de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) voor het reguleren van de samenwerking.

SHS heeft in 2024 een keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er geregeld informeel contact. Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover gesproken is, zijn: teruggaaf energiebelasting en de poging te komen tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK). Informeel zijn er vier avondsessies georganiseerd voor de wooncommissieleden en bestuur SHS. Ook is in 2024 tweemaal gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC. Samen met de RvC en Klantenraad is een nieuwe huurderscommissaris geworven, op voordracht van de huurdersorganisaties.

Overleg gemeente, prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam en gemeente werken samen aan volkshuisvesting

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

Bestuurlijke tweedaagse

Op 19 en 20 september 2024 vond een 'bestuurlijke tweedaagse' plaats. Tijdens de tweedaagse spraken de bestuurders van de Rotterdamse corporatie met de ambtenaren van wethouder Zeegers over onder andere het sneller realiseren van meer betaalbare huurwoningen, krachtige wijken, woonzorg uitdagingen en het toenemende geweld in de wijken. Bestuurders uit het zorg- en veiligheidsdomein sloten aan bij de thema's. We versterkten onze samenwerking met deze belangrijke stakeholders. We werken concrete en breed gedragen acties uit op de genoemde thema's en monitoren gedurende 2025 de opvolging en resultaten daarvan.

Stedelijk Sociaal Statuut

We spraken over het Stedelijk Sociaal Statuut met de huurders verenigd in het GOH (Gemeenschappelijk Overlegorgaan Huurders) en de gemeente Rotterdam. Samen met Havensteder vertegenwoordigden wij de Rotterdamse woningcorporaties. Op 18 december ondertekenden de partijen het Stedelijk Sociaal Statuut.

Nieuwe woonvisie

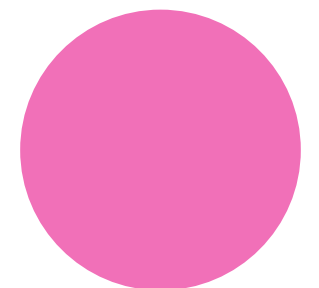
Het Woonakkoord uit 2023 vormde de basis voor de nieuwe woonvisie van Rotterdam, die de gemeenteraad in maart 2024 goedkeurde. Deze visie beschrijft de doelen en plannen voor de woningmarkt in Rotterdam tot 2030. In 2024 begonnen de eerste gesprekken tussen de gemeente en woningcorporaties over de insteek van 'wijken voor iedereen'. Dit moet in 2025 leiden tot een gemeentelijk programma waarbij ook huurdersorganisaties betrokken worden.

Prestatieafspraken

In het voorjaar van 2024 evalueerden we de prestaties en voortgang van de prestatieafspraken voor 2023. Deze evaluatie is opgenomen in ons jaarverslag 2023. In de eerste helft van 2024 organiseerden we een bijeenkomst met de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties om de monitoring van 2024-2025 te bespreken en vast te stellen. Woonstad Rotterdam speelde een actieve rol in de planning en uitvoering van deze monitoring. In de tweede helft van het jaar organiseerden we opnieuw een bijeenkomst, dit keer met de focus op betaalbaarheid en de bevindingen van de eerste helft van 2024.

Betrokkenheid huurders bij prestatieafspraken

De huurdersorganisaties in Rotterdam zijn nauw betrokken bij de prestatieafspraken. De corporaties en de gemeente organiseerden verschillende bijeenkomsten om huurders te informeren en hun mening te vragen. Alle huurders waren uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomsten werden huurders op de hoogte gehouden van de voortgang en konden zij hun feedback en zorgen delen. Deze aanpak heeft gezorgd voor meer samenhang, zowel tussen huurders onderling als tussen huurders, corporaties en de gemeente.



Overleg overige relevante belanghebbenden

Woonstad Rotterdam besteedt veel aandacht aan het overleg met relevante belanghebbenden om het wederzijdse beleid en/of de ontwikkelagenda op elkaar af te stemmen. De belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente (ambtelijk, politiek en bestuurlijk), (toekomstige) bewoners, Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast is in 2024 met een groot aantal andere partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Ter illustratie enkele voorbeelden van hoe we in gesprek zijn met onze belanghebbenden in 2024. De bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam heeft sinds 2024 zitting in het bestuur van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Er is geregeld contact met de directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen en zijn ambtenaren over diverse onderwerpen. Er is intensief contact met gemeenteraadsleden; zo voerden we op 16 mei een gesprek met de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte over het financieringsmodel van woningcorporaties. Er is flink geïnvesteerd in de relatie met de andere (Rotterdamse) corporaties, waarbij we op diverse thema's gezamenlijk proberen op te trekken. Een voorbeeld daarvan is de discussie over de cultuurhistorische waarde van gebouwen. In de landelijke context hebben we richting de Woontop de discussie gevoerd om volkshuisvesting weer als collectieve maatschappelijke opgave te zien.

Tot slot hebben we eind 2024 een belanghebbenden-onderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten van dit onderzoek zijn de eerste bouwstenen voor een nieuw belanghebbendenbeleid waarin de samenwerking met onze belanghebbenden en wederzijdse invloed op het beleid en de ontwikkelagenda centraal zullen staan.

Overleg toezichthouders en WSW

In 2024 waren gedurende het jaar verschillende afstemmomenten met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In 2024 kreeg Woonstad Rotterdam een nieuwe inspecteur bij de Aw. In juli vond een kennismaking plaats met het bestuur en de voorzitter van de RvC. Gesproken werd onder meer over de complexiteit van de volkshuisvestelijke opgave in een grootstedelijk gebied, in relatie tot het maatschappelijk presteren van Woonstad.

In de jaarlijkse toezichtbrief van 17 september 2024 concludeert de Aw dat de risico-inschatting voor Woonstad Rotterdam laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2024 vonden twee overleggen plaats met WSW. Evenals vorig jaar besteedde WSW aandacht aan de portefeuillestrategie, het realiteitsgehalte van investeringen en de uitgangspunten van de meerjarenbegroting, in relatie tot de snel wijzigende (economische) omstandigheden.

WSW concludeert in haar brief van 12 juli 2024 (borgbaarheidsverklaring) dat Woonstad Rotterdam, in lijn met voorgaande beoordelingen, een financieel solide corporatie is die op basis van een ambitieuze strategie invulling geeft aan de omvangrijke opgave in Rotterdam. Onze financiële ratio's voldoen structureel aan de WSW-normen. WSW heeft het borgingsplafond 2024 gesteld op € 2.395.561.000,-

Verbindingen

Eind 2024 had Woonstad Rotterdam vier verbindingen:

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

In Woonstad Vastgoed BV wordt sinds 2019 het BOG/niet-DAEB deel geëxploiteerd van het voormalige douanegebouw aan de Westzeedijk. In Kennis & Energie BV is onze helft ondergebracht van het eigendom van de WKO-installatie van het Citécomplex. Kennis & Energie heeft een vordering op de mede-eigenaar van de WKO van het Citécomplex, Hogeschool InHolland, die op dit moment voorligt bij de rechter. In de deelneming Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft Woonstad Rotterdam een zeer beperkt aandeel en in de Woonstad Holding BV vinden geen operationele activiteiten plaats.

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

Governancecode

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

WSW concludeert in haar brief van 12 juli 2024 (borgbaarheidsverklaring) dat Woonstad Rotterdam, in lijn met voorgaande beoordelingen, een financieel solide corporatie is die op basis van een ambitieuze strategie invulling geeft aan de omvangrijke opgave in Rotterdam.

Compliance

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat zij bij de uitvoering van haar taken voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Compliance wordt gezien als een zaak van heel Woonstad Rotterdam, met een voorbeeldfunctie voor bestuur, directie en overige leidinggevenden.

In het Compliancestatuut zijn de inrichting en inbedding van compliance binnen Woonstad Rotterdam neergelegd. Het Compliancestatuut bevat uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoorde-lijkheden ten aanzien van compliance. Het statuut is op onze website gepubliceerd.

De coördinerende rol, voor wat betreft compliance-taken, is belegd bij de manager Risk & Control. Als onderdeel van de afdeling Risk & Control adviseren en monitoren de Business Controllers ten aanzien van compliancevereisten aan de andere afdelingen binnen de organisatie. Ook het team Juridische Adviseurs is onderdeel van Risk & Control, waarmee de integraliteit van risicobeheersing en compliance nader gewaarborgd is.

Privacy en informatiebeveiliging

Woonstad Rotterdam verwerkt (persoons)gegevens in verband met haar dienstverlening. Veel van onze diensten bieden we digitaal aan en dat neemt de komende jaren toe. We willen dat onze klanten er op kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun gegevens. Het op orde brengen en houden van de gegevensbescherming en informatiebeveiliging is een doorlopend proces.

Woonstad Rotterdam heeft een privacy officer en in 2024 is ook de Chief Information Security Officer functie (CISO) gerealiseerd. De privacy officer en de CISO werken nauw samen en leiden samen het privacy- en securityoverleg. Dat is een team met interne specialisten dat toeziet op gegevens-bescherming en informatiebeveiliging en de organi-satie ondersteunt. De privacy officer en de CISO zijn gepositioneerd bij de afdeling Risk & Control.

Belangrijke aandachtspunten in 2024 waren wederom de beheersing van privacyrisico's en het verder verbeteren van beveiliging van (persoons)gegevens. Woonstad Rotterdam werkt aan de implementatie

van de Baseline Informatiebeveiliging (woning) Corporaties (BIC), die gebaseerd is op de ISO27001. Naast het privacy- en securityoverleg, blijft het periodiek overleg voor informatiebeveiliging bestaan, onder leiding van de CISO. Dit overleg heeft een belangrijke rol in het stimuleren van en bijdragen aan een uniforme implementatie van de BIC, alsmede ondersteuning en advisering bij de toepassing ervan, inclusief afgeleide processen en procedures.

Tevens is in 2024 het opzetten en implementeren afgerond van een Security Operation Center (SOC) samen met externe partijen en onze IT-afdeling. Het SOC is verantwoordelijk voor het continu monitoren, detecteren, analyseren en reageren op cybersecurity-incidenten op onze gehele IT-omgeving.

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van het belang om veilig en zorgvuldig om te gaan met gegevens. Er is blijvend aandacht voor privacyaspecten en cyberdreigingen. Woonstad Rotterdam heeft een doorlopend e-learning programma voor haar mede-werkers en werkt daarnaast op andere manieren aan bewustwording over het zorgvuldig omgaan met (persoons)gegevens, waaronder gegevens van klanten, bijvoorbeeld door presentaties voor diverse teams. Woonstad Rotterdam werkt verder aan een separaat security awareness programma. Dit security awareness programma is een programma binnen Woonstad om medewerkers bewust te maken van beveiligingsrisico's en hen te leren hoe ze deze risico's kunnen herkennen en vermijden. Het doel is om een cultuur van veiligheid te creëren waarin iedereen zich verantwoordelijk voelt voor de bescherming van gevoelige informatie en systemen. De blijvende aandacht hiervoor, de inzet van de e-learning en andere initiatieven verhogen de bewustwording en weerbaarheid.

In 2024 werden bij de privacy officer in totaal 23 datalekmeldingen gedaan, die zijn geregistreerd, onderzocht en afgehandeld. Geen van de datalekken had een hoog risico. Woonstad Rotterdam heeft één datalek gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP), vanwege de ernst ervan. Deze melding is volledig en tijdig afgehandeld. Het aantal interne meldingen is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. De privacy officer krijgt ook meer vragen omtrent de

verwerking van persoonsgegevens uit de gehele organisatie. Woonstad Rotterdam concludeert dat het bewustzijn ten aanzien van privacy de afgelopen jaren is toegenomen.

Data-analyses en ethiek

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

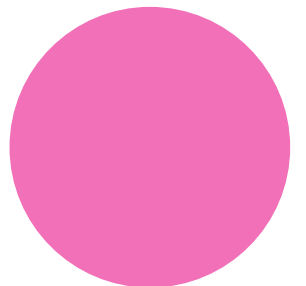
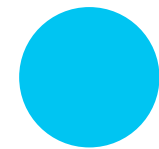
Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Woonstad Rotterdam werkt zich volstrekt integer gedraagt. Essentieel daarbij is een open, transparante werk-omgeving, waarbinnen aan integriteit gerelateerde dilemma's met elkaar kunnen worden gedeeld en besproken. Periodiek herijken we onze procedures en gedragscodes. Zo is in 2024 de Gedragscode Integriteit geactualiseerd. Daarnaast erkennen we dat integer en gewenst gedrag niet primair wordt gestimuleerd door procedures, gedragscodes en controles, maar juist ook door een open, transparante cultuur, waarin leidinggevenden het goede voorbeeld geven.

In 2017 begonnen we daarom met een meerjarig programma, gericht op het vergroten en faciliteren van het bewustzijn van onze medewerkers ten aanzien van maatschappelijk gewenst gedrag, het herkennen van dilemma's en het met elkaar bespreken daarvan. We gebruiken hierbij ter ondersteuning een digitaal platform dat wordt gecoördineerd vanuit het team Personeel & Organisatieontwikkeling. Dit programma kreeg een vervolg middels een roadmap Sociale Veiligheid & Inclusie met onder meer een protocol Ongewenst Gedrag, themagerichte medewerkers onderzoeken, de herziening van gedragsprotocollen inclusief de Klokkenuidersregeling, trainingen psychologische veiligheid en agressietrainingen. Doel is om sociale veiligheid en inclusie onderwerp van gesprek te maken op afdelingen en in teams, ingebed in P&O-processen en als onderdeel van de cultuur. In 2024 is het programma extra versterkt door de inzet van een nieuwe coördinator Diversiteit

en Inclusie (D&I), met als doel D&I écht onderdeel van het DNA van Woonstadmedewerkers te maken. Kaders en maatregelen rondom D&I, sociale veiligheid en integriteit werden zo onderdeel van de kader-brief gemaakt en een breed ingezette Diversiteitsdag vergrootte het bewustzijn van het belang van dit onderwerp. Diversiteit en inclusie werden in 2024 prominenter onderdeel van de medewerkers onderzoeken.

Een externe Klachtencommissie is aangewezen waar meldingen kunnen worden gedaan en naast de twee externe vertrouwenspersonen heeft Woonstad drie interne vertrouwenspersonen benoemd om het doen van meldingen laagdrempeliger te maken.



Volkshuisvestelijke en financiële continuïteit.

Woonstad Rotterdam opereert in een wereld die op een aantal punten veel impact op ons heeft en die we niet altijd kunnen beïnvloeden. Het (geo) politieke klimaat, de stijgende bouwkosten, de hoge belastingdruk en de versnelling die nodig is op verduurzaming en klimaatadaptie zijn voorbeelden van belangrijke invloeden waar we ons toe te verhouden hebben.

Om onze organisatie toekomstbestendig te houden hebben we een financieel sturingskader dat gericht is op twee aspecten:

1. Financiële continuïteit

De wettelijke kerntaak van Woonstad is het bouwen, beheren en verhuren van sociaal vastgoed. Woonstad moet altijd in staat zijn om aan de verplichtingen die deze taken met zich meebrengen (denk aan rente, aflossing, belasting, onderhoud, salarissen, etc.) te voldoen. Het WSW heeft hiervoor een normenkader neergelegd in de vorm van financiële ratio's, waarvan ICR, Loan to value en maximale geborgde restschuld het belangrijkste zijn.

2. Het drie-compartmentenmodel

Het drie-compartmentenmodel richt zich op een nul of positief financieel saldo op instandhouding van de woningvoorraad, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Eventuele uitbreidingsinvesteringen kunnen alleen gedaan worden vanuit een positief saldo uit de kasstromen vanuit het bovenstaande resultaat. Belangrijk onderdeel van het financieel saldo instandhouding is het operationeel resultaat. Het operationeel resultaat is nodig voor financiering van onze strategische doelen gericht op onze instandhouding, verduurzaming en verjonging van ons bezit, alsmede leefbare buurten, maar ook zoveel mogelijk als bijdrage aan financiering van onze uitbreidingsopgave.

Algemeen

Op dit moment voldoet Woonstad Rotterdam aan de financiële kaders. Om ook in de toekomst financieel gezond te blijven, zijn er in de meerjarenbegroting beleidskeuzes gemaakt, die met name zijn gericht op het geven van prioriteit aan onderhoud en verjonging. Uitbreidingsinvesteringen kunnen en zullen ook worden ingezet als het exploitatieresultaat het toelaat, er kasstromen gerealiseerd worden uit het resultaat op de vastgoedportefeuille en binnen de kaders van financiële sturingsratio's.

Recent is in de voorjaarsnota 2025 een huurbevrozing aangekondigd voor 2025 en 2026. Het structureel verlies van circa 20 miljoen aan huurinkomsten leidt tot minder kasstromen en een negatief effect op onze beleidswaarde, waardoor onze leencapaciteit afneemt. Hiermee wordt onze investeringscapaciteit direct en indirect negatief beïnvloed. Verwachting is dat de financiële impact dicht bij de door Aedes berekende 40% daling van het investeringsvermogen zal liggen en hoewel dit voor Woonstad voor de eerstkomende jaren nog niet tot gevaar voor ratio's als ICR en LTV zal leiden, vraagt het op langere termijn pijnlijke beleidskeuzes om financieel en volkshuisvestelijk aan de kaders te blijven voldoen. Welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan zullen worden doorgevoerd, wordt op dit moment onderzocht.

Tabel 35 – Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

	ICR	Loan to Value (LTV)	Solvabiliteit beleidswaarde	Dekkingsratio
2024	2,5	45%	46%	29%
Norm WSW/Aw	>1,4	<70%	>30%	<70%
score	✓	✓	✓	✓

Vermogenspositie

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een gezonde financiële positie. Daarvoor hanteert Woonstad Rotterdam de eerdergenoemde financiële kaders van het WSW en de Aw. Woonstad Rotterdam voldeed in 2024 aan de kredietwaardigheidsnorm van het WSW.

Woonstad Rotterdam monitort de ratio's continu. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en de Aw ons uitgangspunt, waarbij we ook rekening houden met ten minste de zekere verplichtingen die optreden na de door het WSW en de Aw gehanteerde tijdshorizon. Wijzigingen in het normenkader worden direct verwerkt, doorgerekend en meegenomen in periodieke scenarioanalyses. De nieuwe manier van beleidswaardebepaling, zoals die later in deze paragraaf uiteen wordt gezet, heeft gevolgen voor de LTV en de solvabiliteit, daar deze beiden zijn gebaseerd op de beleidswaarde van de woningportefeuille. De nieuwe manier van bepalen leidt tot een hogere beleidswaarde en als gevolg daarvan heeft WSW/Aw de normen voor deze ratio's aangepast, zodanig dat de leencapaciteit voor woningcorporaties gelijk blijft. De LTV-grens is verlaagd van 85% naar 70% en de solvabiliteitsgrens is verhoogd van 15% naar 30%.

- De ICR laat zien in hoeverre Woonstad Rotterdam in staat is rente te betalen vanuit haar operationele kasstroom. De ICR is 2,5 (2023 3,3). Dat betekent dat Woonstad Rotterdam heeft voldaan aan de norm van >1,4. Ten opzichte van vorig jaar is de ICR gedaald, doordat de operationele kasstromen harder zijn gedaald dan de rentelasten. Met name

de stijgende onderhoudskosten hebben geleid tot een lager operationeel resultaat.

- De Loan to Value is een financiële ratio die de verhouding weergeeft tussen de hoogte van een lening en de (beleids)waarde van het vastgoed. De LTV bedraagt 45%. Dit betekent dat Woonstad Rotterdam voldoet aan de norm van <70%. Een vergelijking met 2023 is lastig, omdat de beleidswaardestijging veroorzaakt wordt door een andere rekenmethodiek die per saldo beleidswaarde verhogend werkt.
- De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen weer en laat zien in hoeverre Woonstad Rotterdam afhankelijk is van externe schuldeisers. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is 46%. Ook hier is een vergelijking met 2023 lastig door de gestegen beleidswaarde.
- De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de leningportefeuille en de marktwaarde van het onderpand van Woonstad Rotterdam. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit, en geeft weer in hoeverre de waarde van het onderpand toereikend is om de schuldpositie af te lossen. De lichte daling van de dekkingsratio ten opzichte van 2023 komt doordat de marktwaarde van het onderpand sterker is gestegen dan de marktwaarde van de leningportefeuille.

Conform de verwachtingen in de sector is de invloed van de verlaging van de disconteringsvoet het grootst en dat heeft verhogend effect op de 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 2024 € 9,1 miljard (2023: € 8,3 miljard). Dit betekent een stijging van 10,7%. De waardemutatie gedurende 2024 wordt veroorzaakt door een samenspel van factoren:

- De woningmarkt laat een stevig herstel zien. Gedurende 2024 is de leegwaarde van de zelfstandige woningen van Woonstad gestegen met bijna 10%. De taxateurs houden ook in 2025 rekening met een aanzienlijke leegwaardeontwikkeling van 6%. Tot slot zijn ook de markthuren flink gestegen.
- De vastgoedbeleggingsmarkt heeft wel enig herstel laten zien, maar is nog niet terug op het niveau van enkele jaren geleden. De woningbeleggingstransacties in 2024 hebben gemiddeld een kleinere omvang en de kopers komen veelal uit Nederland. Dit uit zich ook in een steeds groter verschil tussen matig en goed beleggingsvastgoed (modern, goede locatie, verduurzaamd).
- De overheid heeft ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in het woningwaarderingssstelsel. Enerzijds is de maximaal redelijke huur flink gestegen (zelfstandig +10% en onzelfstandig +35%). Anderzijds is het werkingsgebied van het woningwaarderingssstelsel uitgebreid naar de middenhuur.

- Verbeterde datakwaliteit, door de overgang naar zelf ingemeten NEN2580 metrages bij 90% van de portefeuille. Extra aandacht voor de woningwaarderingpunten en de leegwaardebepaling van studentencomplexen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het beleid van Woonstad Rotterdam. Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktwaaarde. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting en heeft dus schattingonzekerheden in zich. Woonstad Rotterdam heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2024 € 5,8 miljard (2023 € 4,5 miljard).

Een vergelijking van de beleidswaarde 2023 met die van 2024 is niet opportuun, gezien de schattingswijziging die in 2024 is doorgevoerd:

1. Voorheen werd de disconteringsvoet ter berekening bepaald vanuit de marktwaaarde van een complex. Die disconteringsvoet was hoger dan de sociale disconteringsvoet die nu wordt voorgeschreven. De disconteringsvoet vanuit de marktwaaarde was in 2023 gemiddeld 5,89% voor DAEB en 5,68% voor niet-DAEB, terwijl dit in 2024 4,17% en 4,70% was. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde.
2. Uitgangspunt bij de bepaling van de beleidswaarde is voortdurende exploitatie en het daarbij behorende onderhoud conform de meerjaren onderhoudsbegroting met correcties voor achterstallig onderhoud en de uitfasering van EFG-labels. Dit in tegenstelling tot de jaren hiervoor waarin gerekend werd met een eindwaarde van complexen en een standaard onderhoudsnorm. Deze verandering leidt tot een lagere beleidswaarde omdat Woonstad vanuit haar gewaagde doelen 1 en 2 substantieel meer onderhoud begroot dan de marktnorm en ook de norm die voorheen werd gebruikt.

Conform de verwachtingen in de sector is de invloed van de verlaging van de disconteringsvoet het grootst en dat heeft verhogend effect op de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing ontwikkeling in de beleidswaarde

De marktwaaarde is 10,7% gestegen ten opzichte van een beleidswaardestijging met 28%. Een direct verband tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde is er niet meer, gezien het loslaten van de verdisconteringsvoet afgeleid van de marktwaaarde. Indirect is er nog steeds een verband via de streefhuur die is afgeleid van de maximaal redelijke huur waarop de marktwaaarde is gebaseerd.

De stijging van de maximaal redelijke huur heeft geleid tot een stijging van de streefhuren die de basis vormen voor de beleidswaarde. De stijging van de marktwaaarde heeft zich dus ook vertaald in een stijging van de beleidswaarde die meer dan proportioneel is gestegen dan de marktwaaarde als gevolg van bovenstaande oorzaken.

Fiscale positie

De fiscale positie is gebaseerd op de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 waarbij voor 2018 (en latere jaren) rekening is gehouden met de uitkomsten van het in december 2024 afgeronde boekenonderzoek vennootschapsbelasting 2018. De aangiften 2019 tot en met 2022 zijn ingediend, en moeten nog aangevuld worden naar aanleiding van de uitkomsten van het boekenonderzoek 2018. In de jaarrekening 2024 is voor de opgenomen belastinglatenties gerekend met de begrote fiscale resultaten uit de meerjarenbegroting 2025-2029.

Jaarresultaat 2024

Het jaarresultaat 2024 bedraagt € 792 miljoen (2023: +/- € 687 miljoen). Het jaarresultaat is opgebouwd uit het exploitatieresultaat, het verkoopresultaat, het investeringsresultaat en de waardeverandering van de vastgoedportefeuille.

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat bestaat uit het nettoresultaat in van de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het nettoresultaat exploitatie bedraagt in 2024 € 162 miljoen. Ten opzichte van 2023 is het resultaat € 18 miljoen lager. Met name de gestegen onderhoudskosten zijn hiervan de oorzaak.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaande bezit bedraagt in 2024 € 9,4 miljoen (2023: € 3,2 miljoen). In 2024 is er meer onroerend goed verkocht tegen een hogere marktwaaarde.

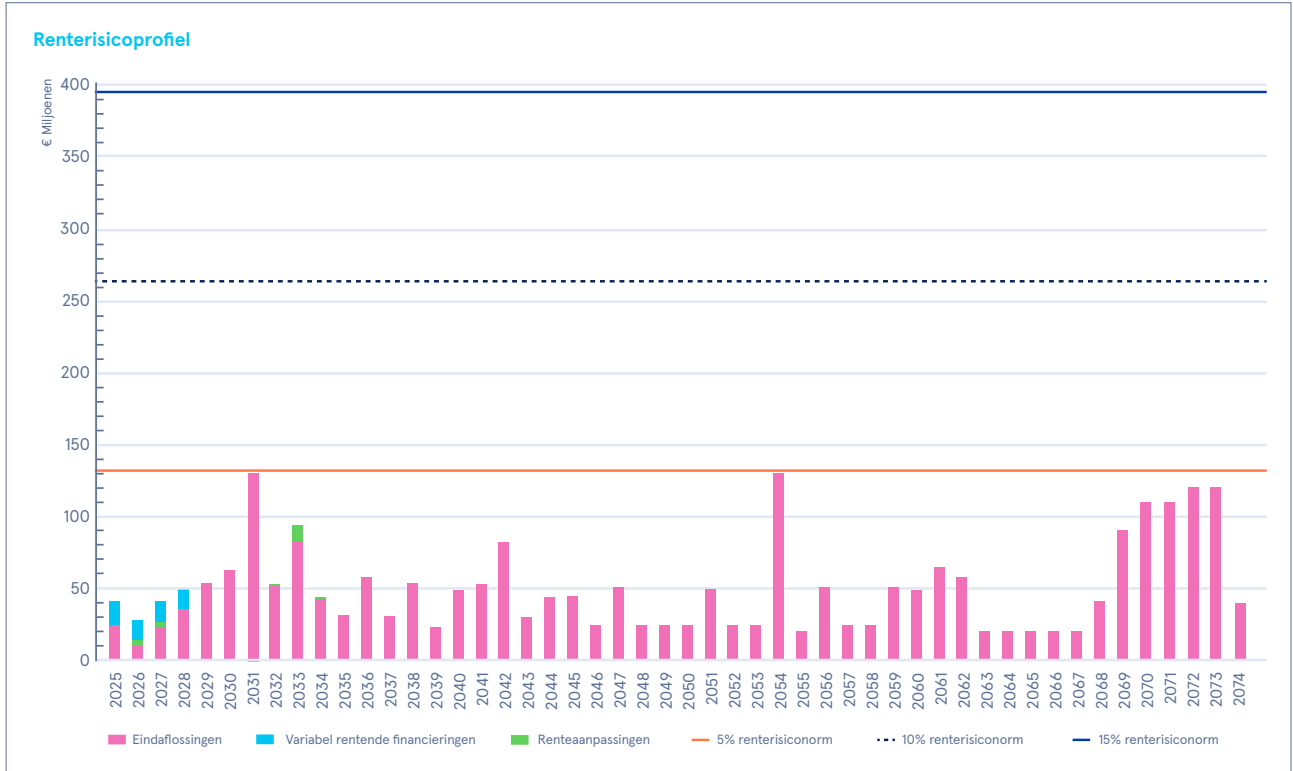
Investeringsresultaat (overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille)

Onder deze post worden de waardeveranderingen bij oplevering, het onrendabele deel van de investeringen nieuwbouw en bestaande bouw op moment van onomkeerbare besluitvorming (PB2) en het resultaat van het terug in verhuur nemen van teruggekochte VoV-woningen (verkoop onder voorwaarden) verantwoord. Het resultaat is in 2024 € 68 miljoen negatief (2023: -€ 103 miljoen). Het betere resultaat ten opzichte van 2023 is het gevolg van het uitstellen van investeringen door zowel interne als externe factoren. Als gevolg daarvan is er ook minder waarde afgeboekt.

Het resultaat op ons financieringsbeleid wordt hieronder toegelicht en de niet gerealiseerde marktwaaarde is eerder behandeld.

Uitgangspunten financieringsbeleid

De balans van Woonstad Rotterdam is administratief gescheiden voor de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat de DAEB-tak en de niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn op korte en middellange termijn. Woonstad Rotterdam heeft op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) uitsluitend geborgde leningen die zijn toegewezen aan DAEB. Aan niet-DAEB is op het moment van administratieve scheiding (01-01-2017) een interne startlening (€ 430 miljoen) en eigen vermogen (€ 519 miljoen) verstrekt.



Woonstad Rotterdam hanteert de volgende uitgangspunten voor het financieringsbeleid.

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

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

Voor nieuwe financiering voor DAEB geldt:

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

Voor nieuwe financiering niet-DAEB geldt:

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

Kaders treasurybeleid

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

Hierna volgen de kaders, waarbinnen in 2024 de treasury transacties zijn uitgevoerd:

- Kortgeldfaciliteit van € 50 miljoen, bestaande uit rekening-courantfaciliteit van € 25 miljoen en kasgeldfaciliteit van € 25 miljoen (tot en met juli).
- Herziene kortgeldfaciliteit van € 20 miljoen, bestaande uit rekening-courantfaciliteit van € 10 miljoen en kasgeldfaciliteit van € 10 miljoen (met ingang van augustus).
- Lening met variabele hoofdsom (LVH) van € 15 miljoen.

Borgingsplafond

Het WSW hanteert het borgingsplafond als maatstaf voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. Het borgingsplafond biedt zowel het WSW als de corporatie de gelegenheid om de maximale borgstelling eenvoudig te bewaken. Het borgingsplafond was voor 2024 vastgesteld op € 2,396 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2024 alle DAEB-activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2024 is € 2,329 miljard.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt ook een randvoorwaarde voor financieringsacties.

Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande lening contracten (zekere renterisico's). Het renterisico is in de toekomst goed gespreid en in geen enkel jaar boven-

matig. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld ongeveer 1,94 % per jaar over de periode 2025–2074. Dit percentage ligt ruimschoots onder de norm van 15% die Woonstad Rotterdam hanteert. De leningen met variabele hoofdsom geven extra flexibiliteit in de portefeuille.

Treasurycommissie

Woonstad Rotterdam heeft, in lijn met het Treasury- & Beleggingsstatuut, een treasurycommissie. Deze commissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. In 2024 kwam de treasurycommissie vier keer bijeen.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2024

Ten behoeve van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) moet een obligo aangehouden worden voor leningen die door het WSW geborgd zijn. Invordering van het obligo kan alleen plaatsvinden wanneer het risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau van 0,25% van de door het WSW geborgde schuldrestanten daalt als gevolg van aanspraken (van geldgevers). Het obligo ultimo boekjaar bedraagt € 58,7 miljoen (2023: € 56,9 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Ongeborgde financiering

In het vierde kwartaal van 2024 is binnen de niet-DAEB tak in totaal € 60 miljoen ongeborgde financiering gestort. Voor deze ongeborgde leningen is niet-DAEB vastgoed als onderpand aan de geldgever verstrekt.



Risicomanagement

Raamwerk voor risicomanagement

In het risicomanagementbeleid van Woonstad Rotterdam zijn de kaders vastgelegd voor de diverse, organisatie brede activiteiten op het gebied van risicomanagement. Het raamwerk van risico-management vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam en is in alle lagen van de organisatie verankerd. De basis voor ons risicomanagementbeleid kan als volgt worden weergegeven:

- Risicomanagement is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur en de directie.
- Organisatorisch zijn specifieke en, voor zover mogelijk, onafhankelijke functies ingericht om het risicomanagement verder te integreren. Dit betreft onder andere de functies op het gebied van riskmanagement, cybersecurity, privacy, compliance en integriteit.
- Het risicomanagement is een vast onderdeel van onze planning & control cyclus.
- Het bestuur is verantwoordelijk voor het bepalen van wat in bedrijfsvoering en qua financiële gezondheid maximaal acceptabel is (risico-acceptatie), in afstemming en met een akkoord van de RvC.

Woonstad Rotterdam gaat bij de inrichting van haar control raamwerk uit van het ‘Three Lines’-model. Door het expliciet benoemen van verantwoorde-lijkheid voor het managen van risico’s, de interne beheersing en de manier van (samen)werken, wordt de risicocultuur bij Woonstad Rotterdam versterkt.

1e lijn (lijnmanagement)

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

2e lijn (risicomanagement, business control en compliance)

De tweede lijn adviseert en faciliteert bij de inrichting, vastlegging en uitvoering van het risicomanagement in de eerste lijn. De risk controller stelt het risico-management beleid op en faciliteert de strategische risico-inschatting gedaan door het Bestuur en het



directieteam. Ieder kwartier binnen de organisatie heeft een eigen business controller als sparring-partner van het management en is als zodanig gepositioneerd in het betreffende MT. Security en privacy officer stellen het beleid op ten aanzien van informatiebeveiliging en privacy, zien erop toe dat de nodige acties tijdig worden genomen en informeren het bestuur over de voortgang van de maatregelen.

3e lijn: Interne Audit Dienst (IAD)

De IAD voert onafhankelijk onderzoek uit en geeft een onafhankelijk oordeel over de (toereikendheid van de) opzet, het bestaan en de werking van de risicoregisters, inclusief betrouwbaarheid en effecti-viteit van de risicobeheersing. Het doel, de taken en verantwoordelijkheden van de IAD zijn vastgelegd in het Audit Charter. Daarin is ook vastgelegd dat de IAD de wettelijke onafhankelijke controlfunctie vervult, zoals bedoeld in artikel 105 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Tabel 36 – Risicobereidheid

#	Strategisch thema	Risicobereidheid	Betekenis/consequenties
2	Financieel Fundament	beperkt, defensief	• 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	Bouwen & Portefeuille	voorzichtig, neutraal	• 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	Duurzaamheid/ Klimaat Veranderopgave	flexibel, offensief	• 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

Woonstad Rotterdam is van plan in 2025 haar risicobereidheidprofiel te actualiseren.

Risicomanagementproces

De ‘achtbaan’ op de vorige pagina toont de verschillende stappen in het risicoproces en de koppeling naar strategie en beleid.

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

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

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

Risicoanalyse

Risicocategorieën

We onderscheiden bij onze risicoanalyse drie categorieën:

- Strategische risico’s: onzekerheden die de haalbaarheid van de organisatiedoelen kunnen beïnvloeden en/of de financiële continuïteit kunnen ondermijnen;
- Operationele risico’s: operationele risico’s die door hiaten in de bedrijfsvoering ontstaan en die de haalbaarheid van de strategische doelstellingen kunnen ondermijnen;
- Compliance risico’s: deze risico’s hangen sterk samen met cultuur en kennis van wet- en regelgeving (zowel externe als interne regelgeving) en kunnen uiteindelijk imagoschade opleveren en/of een verstoorde relatie met de toezichthouders.

Risicoclassificatie

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



Tabel 37 – Strategische risico’s

Strategisch thema	Toelichting risico	Belangrijkste beheersmaatregelen
Duurzaam bedrijfsmodel	Veel investeringen die Woonstad Rotterdam doet leveren geen of een negatief rendement op. Renovaties, investeringen in duurzaamheid, funderingsherstel maar ook steeds vaker nieuwbouw zorgen ervoor dat onze financiële positie verslechtert.	• Meerjarenprognose met 10-jaars doorkijk • Stresstesten, scenarioanalyse en bijsturing op basis van uitkomsten
Onvoldoende en/of niet geschikte woningen	Risico bestaat dat we onze ambitie om 5.000 extra woningen aan ons bezit toe te voegen, niet kunnen realiseren als gevolg van onder andere onvoldoende bouwlocaties, langdurige vergunningsprocedures, netcongestie en toegenomen bouwkosten. Daarnaast zien we dat er steeds meer behoefte is aan een ander type woningen, als gevolg van vergrijzing en individualisering.	• Participeren aan de Versnellingstafel/Woondeal Rotterdam • Via Aedes en direct lobbyen bij de gemeente voor versimpeling procedures • Investeringskader gebaseerd op doelgroepenbeleid en Product Markt Combinaties (PMC's) • Nieuwe woonconcepten ontwikkelen en uitrollen
Klimaatrisico's	Extreem weer, zoals hittegolven, droogte, intense neerslag, maar ook de verminderde beschikbaarheid van schoon drinkwater beïnvloeden de kwaliteit van ons bezit en de woonbeleving van onze huurders.	• Woonstad voert al jaren funderingsherstel uit • Routekaart circulair met aandacht voor circulair slopen en oogsten, circulaire materialen en circulair opdrachtgeverschap • Beleid in ontwikkeling voor bestrijding van hitte in woningen en wateroverlast
We kunnen de duurzaamheidsambities niet realiseren	De realisatie van de Europese en landelijke klimaatdoelen voor 2050 is een enorme opgave. Het risico bestaat dat Woonstad er niet in slaagt om deze opgave te realiseren. Dit risico wordt verder vergroot door de stilgevallen aanleg van stadswarmtenetten.	• Strategie versneld uitfaseren EFG-labels en doorvertaling in MJIB en MJOB • Gebiedsaanpak aardgasvrij; bij renovaties en transformaties streven we naar het ‘aardgasloos’ of ‘aardgasloos gereed’ opleveren van woningen • Overige maatregelen zoals benoemd bij beheersing klimaatrisico's
Geschiktheid medewerkers	In hoeverre wij in staat zijn om onze doelstellingen te realiseren en risico's adequaat te beheersen, hangt in grote mate samen met de beschikbaarheid en competenties van ons personeel.	• Strategische personeelsplanning (SPP) • Leiderschapstraject, stagetraject is ingericht en campus recruitment opgericht • Medewerkerstevredenheidsonderzoek en acties naar aanleiding daarvan
Onjuiste data	Wanneer data niet beschikbaar zijn en data-kwaliteit niet op orde is, kunnen de procesverbeteringen niet efficiënt worden doorgevoerd en bestaat het risico dat de kwaliteit van besluitvorming op alle niveaus verslechtert.	• Vastgoed Informatie Programma (VIP) • Dashboards met belangrijke kengetallen (onder meer KPI dashboard, schimmel dashboard) • Datawarehouse wordt doorontwikkeld
Cyberrisico's	Risico op een cyberaanval met financiële schade als gevolg of het verlies van persoonsgegevens.	• Informatiebeveiligingsbeleid • SOC/SIEM geoperationaliseerd • E-learning cybersecurity awareness programma • Cyber Incident Respons Team actief sinds 2024 • BIC security roadmap • Implementatie van Business Continuity Management
Disruptieve technologie en digitalisering (risico en kans)	Het risico bestaat dat Woonstad Rotterdam onvoldoende inspeelt op de ontwikkelingen in de bouwsector zoals modulaire woningbouw, inzet van drones en bouwrobots maar ook op de ontwikkelingen op het gebied van ICT, AI en digitalisering. Het gevolg is oplopende inefficiënties en steeds hogere lasten.	• Ontwikkeling en oplevering van 118 woningen (Finesse) met de toepassing van modulaire woningbouw • Ontwikkeling 380 flexwoningen voor studenten met toepassing van modulaire woningbouw (het Toepad) • Roadmap vernieuwen software landschap • Middels inzet van AI richten we onze processen waar mogelijk efficiënter in

Strategisch thema	Toelichting risico	Belangrijkste beheersmaatregelen
Rente/inflatie	Rentestijgingen en inflatie kunnen ervoor zorgen dat Woonstad minder investeringsruimte overhoudt.	• Treasurybeleid, kasstroomprognoses en bijsturing op basis daarvan • MJB, scenario-analyses en bijsturing op basis daarvan
Veiligheid/gezondheid	Risico op veiligheidsincidenten of gezondheidsrisico's als gevolg van slechte kwaliteit woning.	• Kwaliteitsindicator complexen met o.a. thema's veiligheid en gezondheid dient als basis voor het inplannen van onderhouds- en investeringsactiviteiten • Brandveiligheidsscans • Programma schimmel
Politieke besluitvorming	Risico dat landelijke en/of lokale politiek realisatie van onze maatschappelijke doelstellingen onvoldoende ondersteunen. We zien ten aanzien van warmte dat de betaalbaarheid voor onze huurders onder druk staat en dat er behoefte is aan een herziening van de Warmtewet. Ook zien we het risico dat onze middelen om sociale woningen te bouwen verder opdrogen vanuit de overheid (onder andere Vennootschapsbelasting).	• Stakeholdermanagement • Prestatieafspraken met de gemeente • Heldere externe communicatie over de (on)mogelijkheden van het bedrijfsmodel • De Vernieuwde Stad belangenbehartiging • Scenarioanalyses
Risico dat onze klanten niet tevreden zijn	Risico bestaat dat we bij het uitvoeren van onze werkzaamheden onvoldoende rekening houden met de klant, met negatieve impact op de klantbeleving.	• We betrekken bewoners bij al onze (investerings)projecten • Monitoring klanttevredenheid en bijsturen op basis daarvan • Programma schimmel, verbeteringen in het proces reparatieverzoeken
Toename kwetsbare huurders	Leefbaarheid in wijken staat steeds meer onder druk, onder andere door de extramuralisering van de zorg (met name een uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de GGZ), vergrijzing en het verlenen van voorrang aan een bredere doelgroep (arbeidsmigranten, statushouders).	• Delen van informatie en samen optrekken met samenwerkingspartners (politie, zorgorganisaties, wijkteam) • Inzet sociale huismeester • Training sociaal beheerders in competenties en kennis over kwetsbare bewoners • Participatie in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid
Maatschappelijke onrust	Wij ervaren steeds meer incidenten als gevolg van de toegenomen agressie in de maatschappij. Explosies hebben vergaande gevolgen voor onze huurders en onze organisatie.	• Crisis- en explosieteam • Samen met partners zoals Veiligheidsregio Rotterdam, politie en gemeente werken we aan het versterken van weerbaarheid tegen incidenten

Beheersing

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

Periodiek vinden strategiedialogen plaats binnen het directieteam onder leiding van het monitoringsteam waar de voortgang op de strategie wordt besproken en er nadrukkelijke aandacht is voor de fundamenteën mens, systemen en processen. Beleid en processen kunnen zo sneller geactualiseerd worden hetgeen helpt in het bereiken van de doelen. Tevens wordt dit blijvend besproken binnen de diverse bedrijfsonderdelen met borging vanuit afdeling Risk & Control.



We hebben belangrijke stappen gezet bij de implementatie van Business Continuity Management door onze bedrijfskritische processen te identificeren als onderdeel van de business impact analyse.

Operationele risico's

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

Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. In 2024 is een audit uitgevoerd op de frauderisicobeheersing. Op basis van de uitkomsten is de frauderisicoanalyse binnen het MT besproken en geactualiseerd. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen. In 2024 zijn er diverse regelingen/procedures geactualiseerd en is er blijvende aandacht voor awareness door het lijnmanagement richting personeel en het toepassen van modules als Arda.

De belangrijkste frauderisico's zijn:

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

Hard versus soft controls

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

Risico's financiële positie

De belangrijkste risico's met betrekking tot de financiële positie hebben betrekking op het (op lange termijn) blijven voldoen aan de financiële ratio's van de Aw/ WSW. Woonstad Rotterdam loopt het risico verkeerde besluiten te nemen op basis van onvoldoende doorgerekende plannen, waardoor op termijn niet meer aan de financiële ratio's wordt voldaan. Een ongewenst gevolg hiervan is dat Woonstad Rotterdam onder verscherpt toezicht komt te staan, (nieuwbouw) plannen in de toekomst niet meer kan uitvoeren en de continuïteit en de kwaliteit van de bedrijfsvoering niet kan waarborgen. Om deze risico's te mitigeren, worden plannen – waaronder de voorgenomen portefeuilleontwikkeling – meerjarig financieel doorgerekend en worden regelmatig scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen. In ons eerdergenoemde Treasury & Beleggingenstatuut leggen we de kaders vast van ons beleid op het gebied van krediet, rente, liquiditeit en kasstromen. De Treasury commissie verzorgt het intern toezicht op naleving van het beleid.

Activiteiten in 2024

In 2024 hebben we verder gewerkt aan de implementatie van het informatiebeveiligingsbeleid en security awareness, is de rol van chief information security officer formeel ingevuld en hebben we de crisis organisatie ingericht. We hebben belangrijke stappen gezet bij de implementatie van Business Continuity Management door onze bedrijfskritische processen te identificeren als onderdeel van de business impact analyse.

We hebben extra aandacht besteed aan professionalisering van het risicomanagement door de afspraak dat de belangrijke directiebesluiten altijd dienen te worden voorzien van een advies van een business controller. We hebben gewerkt aan de actualisatie van ons risicomanagement beleid en verdere integratie in onze planning & control cyclus. We verwachten dit beleid begin 2025 formeel vast te stellen en te implementeren.

Bij vastgoedprojecten wordt standaard een risicoanalyse uitgevoerd. Alle vastgoed investeringsvoorstellen worden voorafgaand aan de behandeling in het directieteam beoordeeld door een investeringscommissie welke een advies opstelt ten behoeve van de besluitvorming. In 2024 is vanuit investeringscommissie gewerkt aan een integraal afwegingskader voor beoordeling van investeringsprojecten.

Gematerialiseerde risico's

In 2024 hebben we te maken gehad met meerdere explosies waarvan de explosie en brand in een portiek van de Allard Piersonstraat op 10 september een omvang van een crisis had. Bewoners van 14 woningen konden niet meer naar huis terugkeren omdat hun woningen onbewoonbaar waren verklaard. Naast de schade voor de bewoners hebben we als organisatie te maken met extra kosten en inzet van personeel om de schade te herstellen. Hierdoor blijft voor onze medewerkers minder tijd over voor andere dingen die we als bedrijf willen doen om het leven van onze huurders beter te maken.



Verslag Raad van Commissarissen.

Voorwoord van de voorzitter

“Samen bouwen aan een fijn leven in Rotterdam. Voor nu en later” is de aanstekelijke missie van Woonstad Rotterdam. Ook in het jaar 2024 is hieraan weer met vereende krachten gewerkt. Dat ging niet zonder uitdagingen. Zo werd de organisatie geconfronteerd met twee ernstige branden, die de veiligheid en het welzijn van onze bewoners direct hebben beïnvloed. Een speciaal ingesteld crisisteam reageerde adequaat. De prioriteit lag bij het bieden van onmiddellijke hulp en ondersteuning aan de getroffen en, waarbij medewerkers van Woonstad nauw samenwerkten met de gemeente en hulpdiensten.

Een vergelijkbare crisisaanpak werd gehanteerd voor het bestrijden van schimmelproblemen in onze woningen. Schimmel is een hardnekkig probleem dat het woongenot en de gezondheid van onze bewoners kan schaden en dat in 2024 hoog op de lokale politieke agenda kwam te staan. Met een pakket aan extra maatregelen wordt schimmel nu bestreden en voorkomen. Hoewel druk van buiten meespeelde, constateert de RvC dat Woonstad schimmelproblemen inmiddels voortvarend aanpakt.

De woningnood blijft een grote uitdaging in Rotterdam. De vraag naar betaalbare woningen overstijgt het aanbod schrikbarend, en dit vraagt om creatieve oplossingen. En om duurzame samenwerking tussen alle betrokken partijen, want Woonstad kan dit niet alleen. Ook dit jaar hebben we investeringsprojecten opgestart om nieuwe woningen te bouwen, zoals het in het oog springende project Kop Dakpark dat de RvC goedkeurde. Ook worden veel bestaande woningen gerenoveerd. Er is echter nog veel meer nodig, terwijl de duurzame bedrijfsvoering van corporaties meer en meer onder druk komt te staan. Daarom had de RvC in 2024 bijzondere aandacht voor de financiële sturing en de haalbaarheid van de gewaagde doelen uit de ondernemingsstrategie. Zo is de termijn waarbinnen we 5.000 betaalbare woningen aan de Rotterdamse voorraad willen toevoegen verlengd.

In 2024 waren er belangrijke veranderingen binnen onze Raad van Commissarissen. Twee leden, onder wie ikzelf, zijn herbenoemd voor een tweede zittingstermijn van vier jaar. Ook benoemden we twee nieuwe commissarissen, Sherida Tdlohreg en Francine Zijlstra, die met hun frisse perspectieven en expertise een waardevolle aanvulling zijn op ons team. De twee vertrokken commissarissen, Mahmoud Ebeid en Wendy Verschoor, wil ik op deze plaats nogmaals hartelijk bedanken voor hun inzet en bijdragen in de afgelopen jaren.

Tegen het einde van dit verslagjaar kondigde Miriam Hoekstra-van der Deen haar vertrek aan als bestuursvoorzitter. Zij heeft besloten om per 1 mei een nieuwe uitdaging aan te gaan. We zijn Miriam dankbaar voor haar leiderschap en voor de interne veranderingen die onder haar leiding zijn doorgevoerd. Zo heeft ze met haar collega-bestuurder Mohamed el Achkar gezorgd voor een geheel nieuw directieteam, met vijf energieke en ambitieuze directeuren, dat het bestuur bijstaat in het leiden van de organisatie. De RvC besloot na de aankondiging van Miriam unaniem om Mohamed per 1 mei te benoemen als bestuursvoorzitter. Ook is een procedure gestart voor de werving van een nieuw lid voor de Raad van Bestuur, die samen met Mohamed de ingezette koers kan voortzetten.

Ik wil iedereen bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar. Samen blijven we bouwen aan een veilige, gezonde en betaalbare woonomgeving voor alle Rotterdammers.

Chris Fonteijn,
voorzitter Raad van Commissarissen
Woonstad Rotterdam

Over besturen en toezicht houden

Toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord

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

Legitimatie en governancecode

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

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

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

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

Dat betrof in dit verslagjaar besluiten over:

- de herbenoeming van twee commissarissen
- de werving, selectie en benoeming van twee nieuwe commissarissen
- vastgoedinvesteringsvoorstellen
- het jaarverslag en de jaarrekening 2023
- het verlenen van decharge aan het bestuur
- de gewijzigde portefeuillevverdeling van het bestuur
- het vergaderschema 2025
- opdrachtbrief aan de externe accountant voor een bankcertificaat BNG Bank
- niet-DAEB financiering
- de Meerjarenbegroting 2025-2029
- het Jaarplan en de Begroting 2025
- het Audit jaarplan 2025
- het honorarium RvC in 2025

Voorts behandelde de RvC in de vergaderingen onder meer de driemaandelijke bestuursrapportages en marktupdates, de voortgang van de ondernemingsstrategie, het accountantsverslag (in aanwezigheid van de accountant), de management letter van de accountant, het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie (GAC), verslagen van de IAD, de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW), de Aedes Benchmark, de brief over het borgingsplafond van WSW, de toezichts- en rechtmatigheidsbrieven van de Aw, de handreiking integriteit van de Aw en de herijkte Governancecode.

Ook is tijdens de vergaderingen stilgestaan bij onder meer de opleidingsbehoefte van de RvC, nevenwerkzaamheden, stakeholdercontacten van de RvB en de RvC, de voortgang van de herbenoemingen en de werving en selectie van nieuwe commissarissen, woonzorgconcepten, de zelfevaluatie, de resultaten van het medewerkersonderzoek, de evaluatie van de accountant en het Aedescongres.

Verslag vanuit de werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur

Woonstad Rotterdam heeft een tweehoofdig bestuur. Miriam Hoekstra-van der Deen is voorzitter sinds 1 november 2021. Mohamed el Achkar is lid van de Raad van Bestuur sinds 1 december 2019 en herbenoemd voor een tweede bestuurstermijn per 1 december 2023. Beide bestuurders zijn benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen steeds worden herbenoemd voor een periode van vier jaar. In december 2024 meldde Miriam Hoekstra-van der Deen aan de Remuneratiecommissie dat zij per 1 mei 2025 Woonstad Rotterdam verlaat. De RvC besloot om Mohamed el Achkar per 1 mei 2025 te benoemen als bestuursvoorzitter en een nieuw lid voor de RvB te gaan werven.

De Raad van Commissarissen heeft in mei 2024 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2023.

Beloning bestuurders

De bezoldiging van leden van de Raad van Bestuur gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging is het aantal woningen in bezit en de omvang van de gemeente waarin een woningcorporatie actief is. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2024 een maximale bezoldiging van € 233.000,-. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren bestuurders

De Remuneratiecommissie heeft in april 2024 gesproken met de RvB over het functioneren, één-op-één en gezamenlijk. In oktober was een tweede overleg tussen het bestuur en de Remuneratiecommissie.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

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

In december 2024 meldde Miriam Hoekstra-van der Deen aan de Remuneratiecommissie dat zij per 1 mei 2025 Woonstad Rotterdam verlaat.

Bij Mohamed el Achkar vond in 2024 een wijziging plaats in zijn toezichtrollen. Hij is per 1 januari 2024 toegetreden tot de Raad van Toezicht van Staatsbosbeheer en per 1 januari 2025 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Oasen drinkwater. De RvC heeft vastgesteld dat er in beide gevallen geen sprake is van onverenigbaarheden en dat deze toezichtrollen te combineren zijn met zijn werkzaamheden als lid van het bestuur van Woonstad Rotterdam.

Rotterdams Weerwoord werkt vanuit een duidelijke visie aan klimaatadaptatie in de gemeente Rotterdam, waarbij fysieke aanpassingen worden gekoppeld aan sociale transformaties.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

Allereerst door tijdens reguliere vergaderingen de tijd te nemen om uitgebreid met bestuur, directie en/of medewerkers van gedachten te wisselen over relevante thema's. In 2024 waren dat de thema's: Klachten en dienstverlening; Actuele wet- en regelgeving (speciale themasessie met Michael de Groot, advocaat bij Ten Holter Noordam advocaten); Voortgang ondernemingsstrategie en Buurten (werkbezoek in oktober).

In februari vond de jaarlijkse themamiddag plaats, dit jaar over de impact van klimaatverandering op de stad. André Rodenburg, zelfstandig adviseur klimaatverandering, voor onder andere de gemeente Rotterdam, Vera Konings, adviseur waterveiligheid, Stadsbeheer gemeente Rotterdam en Johan Verlinde, programmamanager Rotterdams Weerwoord, gemeente Rotterdam behandelden uitgebreid de impact van klimaatverandering op wonen en leven in Rotterdam. Rotterdams Weerwoord werkt vanuit een duidelijke visie aan klimaatadaptatie in de gemeente Rotterdam, waarbij fysieke aanpassingen worden gekoppeld aan sociale transformaties. Twee medewerkers van Woonstad informeerden de RvC over het duurzaamheidsprogramma.

De tweede lijn betreft het overleg met de Auditcommissie. Agenda en karakter van het overleg bieden de commissarissen ruim gelegenheid om een klankbord voor bestuur en directie te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissie. In 2024 ging in de Auditcommissie bijzondere aandacht uit naar de financiële sturing, Business Continuity Management en (inhoud en proces van) de Meerjarenbegroting (MJB).

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

Samenstelling

De leden van de RvC worden benoemd voor een termijn van maximaal vier jaar. Daarna kunnen zij worden herbenoemd. De totale periode waarin een commissaris lid kan zijn van de raad is maximaal acht jaar. In 2024 zijn twee leden herbenoemd en twee nieuwe commissarissen benoemd.

In 2024 zijn Maarten van de Donk (huurderscommissaris) en Chris Fonteijn (voorzitter RvC en lid Remuneratiecommissie) herbenoemd voor een tweede zittingstermijn. Ook nam de RvC eind 2024 afscheid van twee leden: Mahmoud Ebeid (huurderscommissaris) en Wendy Verschoor (lid Auditcommissie). Zij vertrokken na afloop van hun eerste zittingstermijn. Beide commissarissen waren op aanbeveling van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) benoemd voor slechts één termijn, om meer evenwicht te brengen in het rooster van aftreden. Zij zijn opgevolgd door respectievelijk Sherida Tdlohreg en Francine Zijlstra.

Herbenoeming Maarten van de Donk

De eerste zittingstermijn van Maarten van de Donk, huurderscommissaris, liep tot 24 augustus 2024. Maarten gaf aan een tweede termijn te ambiëren en de RvC wilde hem graag herbenoemen. Aangezien Maarten is benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties, zijn de Klantenraad en SHS geraadpleegd; zij adviseerden positief. De RvC stelde op 13 februari het profiel vast en nam op 27 maart een voorgenomen besluit tot herbenoeming. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties d.d. 6 juni 2024 nam de RvC op 2 juli een definitief besluit om Maarten te herbenoemen voor een tweede en laatste zittingstermijn tot 24 augustus 2028.

Herbenoeming Chris Fonteijn

De eerste zittingstermijn van Chris Fonteijn, voorzitter van de RvC en lid van de Remuneratiecommissie, liep tot 1 januari 2025. Chris gaf aan een tweede termijn te ambiëren. De RvC wilde hem graag herbenoemen en ook de ondernemingsraad adviseerde positief. De RvC stelde op 13 februari het profiel vast en nam op 23 mei een voorgenomen besluit tot herbenoeming. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw d.d. 18 juli 2024 nam de RvC op 7 oktober een definitief besluit om Chris te herbenoemen voor een tweede en laatste zittingstermijn tot 1 januari 2029.

Benoeming Sherida Tdlohreg

Door het aflopen van de zittingstermijn van Mahmoud Ebeid, huurderscommissaris, ontstond per 9 december 2024 een vacature. De RvC vormde een selectiecommissie met daarin ook leden van de Klantenraad en SHS. Op 13 februari stelde de RvC het profiel vast: gezocht werd een huurderscommissaris met het profiel data en digitalisering (vereist) en huurdersbelangen en -participatie (gewenst). De Klantenraad, SHS en RvC lieten zich bij de werving en selectie ondersteunen door crmLiNK, (non-)executive search & education.

De vacature werd in april gepubliceerd en na twee gespreksrondes met kandidaten droegen de Klantenraad en SHS Sherida Tdlohreg formeel voor als voorkeurskandidaat. De RvC nam op 16 juli een voorgenomen besluit. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw d.d. 12 september 2024 nam de RvC op 7 oktober een definitief besluit om Sherida te benoemen als lid van de RvC (huurderscommissaris) voor een eerste zittingstermijn tot 9 december 2028.

Benoeming Francine Zijlstra

Door het aflopen van de zittingstermijn van Wendy Verschoor, lid van de RvC en lid van de Auditcommissie, ontstond per 1 januari 2025 een vacature. De RvC vormde een selectiecommissie en stelde op 13 februari het profiel vast: gezocht werd een lid voor de Raad van Commissarissen en lid voor de Auditcommissie met het profiel vastgoedontwikkeling en -beheer (vereist) en financiën en control (gewenst). De RvC liet zich bij de werving en selectie ondersteunen door VanderKruis, partner in executive search.

De vacature werd in maart gepubliceerd en na twee gespreksrondes met kandidaten droeg de selectiecommissie Francine Zijlstra voor als voorkeurskandidaat. De RvC nam op 16 juli een voorgenomen besluit. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw d.d. 17 september 2024 nam de RvC op 7 oktober een definitief besluit om Francine te benoemen als lid van de RvC en lid van de Auditcommissie, voor een eerste zittingstermijn tot 1 januari 2029.

De Raad van Commissarissen bestond in 2024 uit de volgende leden:



drs. M.A. (Maarten) van de Donk (1970)
Eerste zittingstermijn tot 24 augustus 2024.
Herbenoemd voor een tweede termijn tot 24 augustus 2028.

- senior adviseur en trainer bij Radar Advies, een adviesbureau in sociale vraagstukken te Amsterdam
- voorzitter Programmaraad VTW Academie

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



M. (Mahmoud) Ebeid MSc (1985)
Eerste zittingsperiode tot 9 december 2024.
In verband met het gewenste roulatieschema was deze benoeming in principe voor één termijn. Hij is opgevolgd door Sherida Tdlohreg.

- zelfstandig strategisch adviseur. Hij ondersteunt met name grote ondernemingen met strategie-ontwikkeling en met fusies en overnames
- bestuurslid bij de Stichting Awqaaf Ettaouhid in Rotterdam

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



mr. C.A. (Chris) Fonteijn (1955)
Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025.
Herbenoemd voor een tweede termijn tot 1 januari 2029.

- partner bij het internationale strategisch adviesbureau Flint-Global
- lid van de Raad van Advies van het Instituut Bestuurskunde aan de Rijksuniversiteit Leiden
- voorzitter van de Raad van Commissarissen van Holland Casino (per mei 2024)

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



drs. V.O. (Vera) Luijendijk (1974)
Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2027.

- directeur-eigenaar WaardeV.O.L. advies, bestuur en toezicht voor de (semi)-publieke sector
- lid van de Raad van Commissarissen Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord NV (benoemd per 1 januari 2024)
- lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter Auditcommissie van Cyclus NV
- lid van de Raad van Toezicht en voorzitter van de Auditcommissie Stichting Orion
- lid van de Raad van Commissarissen Haven Moerdijk NV
- lid Raad van Toezicht Nationaal Warmtefonds
- lid Investeringscommissie Anton Jurgens Fonds
- Examinator Hogeschool Rotterdam, afstudeerrichting Finance & Control

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



drs.ing. S.M.A. (Sherida) Tdlohreg MBA (1966)
Benoemd per 9 december 2025. Eerste zittingsperiode tot 9 december 2028.

- directeur/eigenaar van TransActory, Strategie & Implementatie bureau voor Organisatie Verandervraagstukken en Digitale Transformatie
- gastdocent Nyenrode Universiteit. Specialisme: Leiderschap, Strategie, Veranderkunde, Digitale Transformatie

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



mr.ir. W. B. (Wendy) Verschoor (1974)
Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2025.
In verband met het gewenste roulatieschema was deze benoeming in principe voor één termijn. Zij is opgevolgd door Francine Zijlstra.

- directeur/eigenaar van Videres, Strategy & Management Consultancy voor de gebouwde omgeving
- eigenaar en adviseur van Gifted & More, praktijk op het gebied van hoogbegaafdheid
- voorzitter van de Raad van Commissarissen van Bouwinvest (vanaf juli 2024, daarvoor lid), tevens lid van het Audit, Risk & Compliance Committee
- voorzitter van de Raad van Toezicht stichting Ascert
- lid van de Raad van Advies van Borghese Real Estate/Pleijser Bouw
- voorzitter van de Raad van Advies van het Anders Invest Huurwoningenfonds

Wendy Verschoor was tevens lid van de Auditcommissie.



drs. H.H.H. (Huub) Wieleman RA (1955)
Tweede zittingsperiode tot 17 oktober 2026.

- lid van de Raad van Toezicht van scholen-gemeenschap SARO, met 50 scholen in het primair en voortgezet onderwijs in Rotterdam
- lid van de Raad van Commissarissen van CityKids, medische kindzorginstelling in Rotterdam en Den Haag
- lid van de Raad van Toezicht van zorginstelling Capri Hartrevalidatie Rotterdam
- betrokken bij de VSN vastgoedfondsen in Driebergen

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



drs. F.J. (Francine) Zijlstra MRE (1963)
Benoemd per 1 januari 2025.
Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2029.

- directeur/eigenaar Noet & Maät, bestuur, advies, toezicht en conceptontwikkeling op het gebied van strategie, vastgoed, financiën en ESG
- lid Raad van Commissarissen Brightland Chemelot Campus BV en Brightland Chemelot Campus Vastgoed CV, tevens lid Auditcommissie (vanaf 14 oktober 2024 voorzitter a.i.)
- lid Raad van Commissarissen van DLH BV en Dagelijks Leven Zorg BV
- lid Raad van Commissarissen Tergooi MC, tevens voorzitter Auditcommissie en contactpersoon OR
- lid Raad van Commissarissen Hoogvliet Groep (Watertoren Hazerswoude B.V., Hoogvliet Super B.V. en Hoogvliet Beheer B.V.), tevens lid van Auditcommissie
- lid Raad van Commissarissen Stichting Studenten Huisvesting (SSH) en voorzitter van de Auditcommissie (tot en met 17 mei 2024)
- lid Advies Aesthetic Committee Equilis Group

Francine Zijlstra is tevens lid van de Auditcommissie.

Tabel 38 – Aandachtsgebieden

	Fonteijn	Van de Donk	Wieleman	Verschoor tot 1.1.2025	Zijlstra per 1.1.2025	Ebeid tot 9.12.2024	Tdlohreg per 9.12.2024	Luijendijk
1 Governance en openbaar bestuur	++	++	+					+
2 Volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling	+	++			+			++
3 Ontwikkeling, bouw en commercieel beheer van vastgoed		+	++	++	++	+		
4 Financiën, bedrijfseconomie, treasury	+		++	++	++	+		+
5 Juridische zaken, risk management, compliance	++		+	+	+			+
6 Organisatieontwikkeling, HRM en ICT	+	+		+		++	++	++

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

Tabel 39 – Taakverdeling

	Fonteijn	Van de Donk	Wieleman	Verschoor tot 1.1.2025 Zijlstra per 1.1.2025	Ebeid tot 9.12.2024 Tdlohreg per 9.12.2024	Luijendijk
Raad van Commissarissen	voorzitter		vicevoorzitter			
Remuneratiecommissie	lid					voorzitter
Auditcommissie			voorzitter	lid		
Ondernemingsraad						contact
Huurlersorganisaties		contact			contact	

Deze overzichten geven de situatie ultimo 2024 weer.

Commissies van de raad

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risico-beheersingssystemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid, het functioneren en de rapportages van de externe accountant. De AC bestond in 2024 uit Huub Wieleman (voorzitter) en Wendy Verschoor. Wendy is per 1 januari 2025 opgevolgd door Francine Zijlstra. In 2024 waren er vijf reguliere vergaderingen. Vanaf september sloot de nieuwe concerncontroller aan en Francine Zijlstra woonde de november-vergadering bij als toehoorder.

De AC heeft in 2024 onder andere gesproken over de Aedes Benchmark; de driemaandelijke bestuurs-rapportages; de voortgangs- en eindrapportage en het jaarplan van de Interne Audit Dienst (IAD); de IAD-toetsen van besluiten met verstekkende gevolgen; het verslag, de managementletter en het controleplan van de externe accountant PwC (in aanwezigheid van de accountant); evaluatie accountant; accountantsverklaring dVi; de jaar-rekening en het bestuursverslag over 2023; investeringsvoorstellen en het proces van projectkaarten voor de RvC; marktwaarde en beleidswaarde; de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW); evaluatie erfpachtconversie; het proces en kaders voor de Meerjarenbegroting (MJB) en de MJB 2025-2029.

Tabel 40 – PE-punten

	2024	2023	2022
Fonteijn (01-01-2021)	35	14	13
Wieleman (17-10-2022)	36	31	14
Luijendijk (01-01-2023)	17	12	-
Ebeid (09-12-2020)	5	13	7
Verschoor (01-01-2021)	10	8	9
Van de Donk (24-08-2020)	10	4	10
Tdlohreg (09-12-2024)	8	-	-

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (Remco) adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over het gewenste profiel en de (her)benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de RvB. De Remco bestaat uit Vera Luijendijk (voorzitter) en Chris Fonteijn. In 2024 sprak de Remco met de bestuursleden over het functioneren en één keer informeel met de Ondernemingsraad (OR). Daarnaast is het zogenaamde artikel 24-overleg (van de Wet op de Ondernemingsraden) ingevoerd. In dit overleg, dat twee keer per jaar plaatsvindt, blikken de Remco, de RvB en de OR vooruit op het aankomende half jaar.

Functioneren van de raad

Onafhankelijk

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

De voorzitter van de RvC meldde dat strategisch adviesbureau Flint-Global, waar hij partner is, als nieuwe cliënt een vastgoedonderneming heeft die ook actief is in Rotterdam. Hoewel hij op geen enkele wijze betrokken is bij de dienstverlening vanuit Flint-Global aan deze cliënt, heeft hij een verklaring ondertekend dat hij bij Flint-Global elke betrokkenheid bij deze cliënt vermijdt en zich bij Woonstad afzijdig houdt van eventuele beraadslaging over deze cliënt. Hoewel Woonstad Rotterdam en de betreffende vastgoedonderneming geen zakelijke banden hebben, wil

de RvC met deze verklaring alle mogelijke (toekomstige) schijn van belangenverstrengeling wegnemen. Om die reden is de verklaring in algemene termen geformuleerd.

De twee nieuwe commissarissen hebben beiden een eigen onderneming. Ook zij tekenden bij hun benoeming een verklaring, dat ze te allen tijde – zoals bij het aannemen van nieuwe opdrachten – (de schijn van) belangenverstrengeling voorkomen.

Zelfevaluatie

In februari 2024 besprak de RvC in een plenaire bijeenkomst met externe begeleiding de uitkomsten van de zelfevaluatie. Het functioneren van de RvC als team was een belangrijk thema, met het oog op de vacatures die in 2024 ontstonden. In deze bijeenkomst zijn ook de profielen behandeld voor de twee herbenoemingen en twee nieuwe commissarissen. De RvC besloot om de eerstvolgende zelfevaluatie met een half jaar uit te stellen tot medio 2025, in verband met de komst van twee nieuwe commissarissen in de raad.

Deskundigheidsbevordering

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

Bezoldiging

De RvC heeft zijn bezoldiging voor 2024 vastgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT beschrijft de maatschappelijk aanvaardbare bezoldigingsmaxima. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2024 een maximale

bezoldiging voor bestuurders van € 233.000,-.
De maximale bezoldiging voor commissarissen is hiervan afgeleid:

- 10% voor een lid (€ 23.300,-)
- 15% voor de voorzitter (€ 34.950,-)

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

Woonstad Rotterdam valt door haar omvang (meer dan 25.001 verhuureenheden) en het grootstedelijke werkgebied gemeente Rotterdam (meer dan 375.000 inwoners) in de hoogste bezoldigingsklasse. Doordat Woonstad Rotterdam door omvang en werkgebied een van de zwaarste corporaties is in het land, zijn de tijdsbesteding en verantwoordelijkheid van commissarissen van Woonstad bovengemiddeld. De RvC acht daarom een vergoeding die aansluit bij het wettelijk kader (100% van het WNT-maximum voor commissarissen) passender. Het advies van de VTW (80% van het WNT-maximum voor commissarissen) is namelijk gebaseerd op de gemiddelde werkbelasting voor commissarissen bij woningcorporaties, van heel klein tot heel groot.

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

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen

In 2024 kwam de raad zeven keer bijeen, vijf keer in een reguliere vergadering en tweemaal tijdens een themasessie. De RvC vergadert in aanwezigheid van het bestuur.

Overleg Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

Een delegatie van de RvC, bestaande uit de leden die op voordracht van de huurders zijn benoemd, heeft in 2024 tweemaal formeel overlegd met de Klantenraad van Woonstad Rotterdam en tweemaal met de huurders van Stadswonen Rotterdam, vertegenwoordigd door SHS. Vertegenwoordigers van de Klantenraad en SHS hadden zitting in de selectiecommissie, die de RvC had ingesteld voor de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris.

Overleg Ondernemingsraad

De voorzitter en het OR-voorzitterslid van de RvC spraken in 2024 één keer met de Ondernemingsraad. Daarnaast is het zogenaamde artikel 24-overleg (van de wet op de ondernemingsraden) ingevoerd, dat twee keer per jaar plaatsvindt.

Dialoog met stakeholders

Commissarissen houden als onderdeel van hun taak voeling met de maatschappelijke omgeving. Periodiek organiseert Woonstad Rotterdam bijeenkomsten om in gesprek te gaan met relevante belanghebbenden. Contacten van individuele leden van de Raad met belanghebbenden van Woonstad Rotterdam vinden veelal plaats buiten het vergadercircuit om in de persoonlijke netwerken.

Verslag Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam.

In het tweede zittingsjaar van deze Ondernemingsraad is onze samenstelling veranderd. Een OR-lid ging buiten Woonstad Rotterdam aan de slag, na aankondiging van de tussentijdse verkiezing voor deze vrijgekomen zetel meldde zich al snel een kandidaat. Door langdurige afwezigheid van twee OR-leden hebben de overige zeven leden allemaal een tandje bij moeten zetten.

In dit jaarverslag geven we een korte toelichting op twee belangrijke dossiers in 2024. Onze collega's ontvangen een uitgebreid overzicht van onze activiteiten in het afgelopen jaar in de vorm van een infographic. Daarnaast worden zij wekelijks via intranet geïnformeerd over de lopende zaken.

In het hoofdstuk Governance van dit Woonstad Rotterdam jaarverslag, ziet u een overzicht van de behandelde advies- en instemmingsaanvragen, belangrijke gespreksonderwerpen en overleggen van de OR met RvB en RvC.

Loonkloof man/vrouw

In 2022 heeft de OR het onderwerp loonkloof man/vrouw geagendeerd bij het bestuur. Het bestuur vindt dit onderwerp belangrijk, net als wij. Na intern onderzoek en analyse bleek dit ingewikkelde materie. In 2024 is het verstandige besluit genomen om het onderzoek en de analyse uit te besteden aan Erasmus Q-Intelligence. Lees meer over dit onderwerp in hoofdstuk 8. De analyse van de huidige situatie en het monitoren via een dashboard in de toekomst, gaat ons verder helpen in het dichten en voorkomen van de loonkloof.

Agressie tegen medewerkers

Uit dagelijkse waarneming en ervaring blijkt dat agressie richting collega's toeneemt. Dit zien we echter niet terug in de registratie van incidenten. Ondanks alle instructies en zorg (zerotolerance-beleid, veiligheidsprotocol, trainingen en opvang) lukt het niet om een totaalbeeld van dit probleem te krijgen. Daardoor is het lastig doeltreffende maatregelen te nemen. Samen met het bestuur, P&O en de preventiemedewerkers werken we aan bewustwording en het vergroten van de veiligheid van onze collega's.

Vooruitblik 2025

In het najaar van 2024 waren er veel personele wisselingen in het Directieteam en de groep van managers en teamleiders. Een aanzienlijk deel van de ontstane vacatures wordt tijdelijk ingevuld door eigen personeel. Dat is positief voor de continuïteit voor de organisatie en de loopbaanontwikkeling van de betrokken collega's, maar betekent ook extra personele verschuivingen. Eind 2024 werd bekend dat ook onze voorzitter van het RvB vertrekt en dat het lid van de RvB voorzitter wordt. De OR hoopt in 2025 meer rust en bestendigheid in de organisatie te zien.

Verslag van de Klantenraad.

Het adviesorgaan vanuit de klanten van Woonstad is de Klantenraad (KR). De leden van de Klantenraad zijn vrijwilligers, die zich naast hun baan en/of dagelijkse bezigheden inzetten voor de klanten (huurders en eigenaren) van Woonstad Rotterdam. Ze huren hiertoe organisatorische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning in. De samenwerking tussen de Klantenraad en Woonstad Rotterdam is geborgd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021, die jaarlijks na een evaluatie, wordt verlengd. In 2024 is, op verzoek van de Klantenraad, aan de SOK toegevoegd dat bewonersgroepen hetzelfde worden behandeld als bewonerscommissies.

De Klantenraad heeft dertien leden en is divers samengesteld en afkomstig uit verschillende delen van de stad. Maandelijks vergadert de hele Klantenraad. Op andere dagen van de maand worden met verschillende leden van de Klantenraad, soms in werkgroepen, soms ad hoc of met de Vrienden van de Klantenraad, onderwerpen met Woonstad Rotterdam besproken. Daarnaast is de KR ook partij in overleggen met gemeente, bijvoorbeeld over de Prestatieafspraken en het Stedelijk Sociaal Statuut. Met de Klantenraad is de monitoring van de Prestatieafspraken besproken en is een start gemaakt met de afspraak om de ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk in beeld te brengen. Op 18 december, na twee jaar van intensief overleg, is het Stedelijk Sociaal Statuut ondertekend.

Via Vrienden van de Klantenraad, klanten-bijeenkomsten, KR-nieuwsbrieven en website houdt de KR contact met de achterban. De Klantenraad heeft in januari een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd, enerzijds voor de gezelligheid en anderzijds konden aanwezige klanten ook input geven op het jaarplan voor 2024 van de Klantenraad. De Klantenraad heeft ook in april 2024 weer de jaarlijkse Klantenbijeenkomst georganiseerd. De Klantenraad haalt dan op wat leeft onder de klanten van Woonstad Rotterdam. Wegens het grote aantal aanmeldingen is

de bijeenkomst op laatste moment verplaatst naar De Doelen. Op 22 april bezochten zo'n 500 bewoners de bijeenkomst. Bij de bijeenkomst was het Klantcontact Centrum van Woonstad Rotterdam fysiek aanwezig om vragen van de bezoekers te beantwoorden en werd door Woonstad een presentatie over de duurzaamheid inzet gegeven.

Besproken onderwerpen

Met de voltallige Klantenraad of in thema bijeenkomsten zijn de volgende onderwerpen besproken:

- de voortgang in de uitvoering van 'renovatie in bewoonde staat' naar aanleiding van een ongevraagd advies uit 2023
- de monitoring van de Prestatieafspraken
- de afhandeling van reparatieverzoeken
- de verdeling en ontwikkeling van de woningvoorraad per wijk

Met de werkgroep Huurbeleid is uiteraard de huur-aanpassing besproken en heeft een bijeenkomst over betaalbaarheid plaatsgevonden.

De werkgroep Dienstverlening heeft vragen gesteld over diverse onderwerpen en heeft een enquête gehouden over de afhandeling van reparatieverzoeken. Woonstad Rotterdam heeft in bijeenkomsten met de werkgroep het dashboard en de schimmelaanpak toegelicht.

De Klantenraad wordt regelmatig gevraagd te adviseren over de communicatie over sociaal beheerzaken. Bijvoorbeeld over brandveiligheid, posters over buurt- en huismeesters, et cetera.

Met de werkgroep Duurzaamheid is het beleid voor hittestress en zonnepanelen en ons standpunt ten aanzien van het warmtenet besproken.

Met de Vrienden van de Klantenraad zijn twee bijeenkomsten georganiseerd over bewonerscommissies en Praat, Denk en Beslis Mee.

Adviezen

In 2024 is de Klantenraad zeven keer gevraagd een advies te geven en drie keer heeft de Klantenraad een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam uitgebracht. De gevraagde adviezen gingen over de volgende onderwerpen: het omzetten MvE's naar VvE's, verkoop pand aan Exercitiestraat aan belegger, afbouw van de huidige praktijk van plaatsen van zonnepanelen, de evaluatie en conclusies van het vraag gestuurd plaatsen van zonnepanelen, de positiebepaling van wonen en zorg, de huur-aanpassing en het verkoopbeleid. Drie keer heeft de KR een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam gegeven: over wijkvisies, sociale voorraad en de huurverhoging. De adviezen van de Klantenraad zijn te vinden op de website van de Klantenraad.

Overleggen Klantenraad en RvB en RvC

De Raad van Bestuur heeft, zoals afgesproken in de SOK, tweemaal formeel gesproken met de Klantenraad. Dat ging over een groot aantal onderwerpen zoals de voortgang en herijking van de ondernemingsstrategie, de meerjarenbegroting, huurcommissiezaken, Woonvisie, het Stedelijk Sociaal Statuut en de oogst van de Klantenbijeenkomst. De huurderscommissarissen van de RvC overlegden tweemaal met de Klantenraad. Ook zijn samen met de Klantenraad twee nieuwe RvC-leden geworven en benoemd.

In 2024 is de Klantenraad zeven keer gevraagd een advies te geven en drie keer heeft de Klantenraad een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam uitgebracht.

Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

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

In 2024 is opnieuw stilgestaan bij de onderlinge samenwerking. Er is gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK), nadat de vorige in 2023 werd opgezegd. Helaas is het niet gelukt om voor de start van 2025 te komen tot een nieuwe SOK. We vallen daarom per 2025 terug op de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet) voor het reguleren van de samenwerking.

SHS heeft in 2024 een keer formeel vergaderd met de Raad van Bestuur en/of vertegenwoordigers daarvan. Daarnaast was er geregeld informeel contact. Belangrijke inhoudelijke onderwerpen waarover gesproken is, zijn: teruggaaf energiebelasting en de poging te komen tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst (SOK). Informeel zijn er vier avondsessies georganiseerd voor de wooncommissieleden en bestuur SHS. Ook is in 2024 tweemaal gesproken met de huurderscommissarissen van de RvC. Samen met de RvC en Klantenraad is een nieuwe huurderscommissaris geworven, op voordracht van de huurdersorganisaties.



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, 20 mei 2025

Ir. M. el Achkar MCM
voorzitter Raad van Bestuur

Voor goedkeuring, was getekend:
Raad van Commissarissen

mr. C.A. Fontein (voorzitter)

drs. M.A. van de Donk

drs. V.O. Luijendijk

drs.ing. S.M.A. Tdlohreg MBA

drs. H.H.H. Wieleman RA

drs. F.J. Zijlstra MRE



Begrippenlijst.

Pagina 17

Personeel in de waardeketen

Binnen ESG/CSRD verwijst ‘personeel in de waardeketen’ naar werknemers die betrokken zijn bij de productie en levering van goederen en diensten, maar niet direct in dienst zijn bij het rapporterende bedrijf. Dit omvat eerlijke arbeidsomstandigheden, lonen, sociale bescherming en diversiteit onder deze werknemers.

Getroffen gemeenschappen

‘Getroffen gemeenschappen’ binnen ESG/CSRD verwijst naar gemeenschappen die zowel positieve als negatieve gevolgen ondervinden van de activiteiten, producten of diensten van een bedrijf. Dit omvat economische, sociale, culturele, civiele en politieke impacts.

Zakelijk gedrag

Binnen ESG/CSRD verwijst ‘zakelijk gedrag’ naar de ethische en verantwoordelijke manier waarop een bedrijf zijn activiteiten uitvoert.

Pagina 25

DAEB

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Onze kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.

Pagina 32

De tweede aftoppingsgrens

De tweede aftoppingsgrens is het maximale huurbedrag waarvoor nog huurtoeslag kan worden aangevraagd bij een hoger inkomen. In 2024 bedroeg de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag €697,07 per maand. Deze hogere aftoppingsgrens is van toepassing op huishoudens van drie of meer personen.

Escalatiewoningen

Escalatiewoningen zijn er voor mensen die met spoed een passende woning nodig hebben, aangedragen door onder andere de burgemeester, het hoofd van de politie en brandweer.

Housing First

Housing First is de afgelopen jaren een vast onderdeel geworden van de afspraken met de gemeente over het huisvesten van kwetsbare personen. Het idee is dat een kandidaat eerst een woning krijgt en daarna in alle rust samen met de hulpverlening kan werken aan herstel. In 2024 hebben we het Housing First-convenant herzien. Hiermee hopen de betrokken partijen meer duidelijkheid te bieden aan nieuwe bewoners en zijn de afspraken tussen de gemeente Rotterdam, zorgpartijen en de woningcorporatie beter vastgelegd.

Project010

Binnen Project010 krijgen jongeren die dakloos zijn of dreigen te worden ondersteuning op verschillende vlakken. De complete aanpak is op basis van drie pijlers: een eigen huis vanaf de start (directe huisvesting), een warm netwerk aan begeleiders (Wmo-begeleider, mentor van Rotterdamse Douwers en een straatadvocaat) en een individueel keuzebudget van € 8.000,-.

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid:

Eerst een Thuis.

Iedereen heeft het recht op een fijn en betaalbaar huis. Daarom presenteerden de gezamenlijke ministeries van VWS, SZW en VRO op 5 december 2022 het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis. Er is jaarlijks 450 miljoen euro beschikbaar om dit plan uit te voeren.

Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Het is een vastgestelde huurprijsgrens waarbij, als de huurprijs van een woning hoger is dan deze grens, er een korting wordt toegepast op de huurtoeslag. Dit betekent dat huurders minder huurtoeslag ontvangen voor het deel van de huurprijs dat boven deze grens ligt. Voor jongeren onder de 23 jaar is deze grens extra belangrijk, omdat zij geen huurtoeslag krijgen als hun huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens ligt. Voor huurders van 23 jaar en ouder wordt een deel van de huurprijs boven deze grens voor 65% vergoed door de huurtoeslag.

Pagina 42

Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud (op orde brengen lege woningen).

Pagina 51

TOjuli

TOjuli is een norm om te grote opwarming van woningen in de zomer te voorkomen. De waarde van TOjuli wordt voor nieuwbouwwoningen berekend voor de omgevingsvergunning in de BENG-berekening en mag dan niet meer zijn dan 1,2. Voor bestaande bouw wordt de TOjuli berekend in het energielabel maar is er nog geen norm gesteld vanuit het Rijk of de gemeente.

Pagina 62

RIEC

Het RIEC staat voor Regionaal Informatie- en Expertise Centrum. Deze centra zijn opgericht om de strijd tegen ondermijnende criminaliteit te versterken. Ze werken samen met verschillende overheidsinstanties, zoals gemeenten, politie, belastingdienst en justitie, om georganiseerde misdaad aan te pakken.

Pagina 65

Subsidie Specifieke Uitkeringen (SPUK)

Subsidie Specifieke Uitkeringen (SPUK) zijn financiële bijdragen van de Rijksoverheid aan gemeenten en provincies om specifieke beleidsdoelen te realiseren.



Jaarrekening 2024

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	31 december 2024	31 december 2023
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.083.716	6.433.372
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	2.035.465	1.821.322
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.221.076	1.185.397
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1.4	132.001	75.058
		10.472.258	9.515.150
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	12.827	11.549
roerende zaken in exploitatie	2.2	5.888	5.840
		18.715	17.389
financiële vaste activa	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	49.125	63.566
overige vorderingen	3.3	28.672	29.938
		77.886	93.593
som der vaste activa		10.568.859	9.626.132
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	545	8.929
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.322	6.858
		4.867	15.787
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	6.572	5.512
overheid en gemeente	6.2	7.331	1.038
vorderingen op verbonden partijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	9.456	11.657
overige vorderingen	6.5	160	25
overlopende activa	6.6	3.322	3.445
		26.841	21.677
liquide middelen	7	23.214	47.012
som der vlottende activa		54.922	84.476
totaal activa		10.623.781	9.710.608

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2024	31 december 2023
groepsvermogen	8	6.696.390	5.906.172
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	38.186	34.670
overige voorzieningen	9.2	1.542	1.298
		39.728	35.968
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	12.992	16.349
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.140.526	1.114.373
waarborgsommen	10.3	3.538	3.383
leningen kredietinstellingen	10.4	2.594.294	2.450.506
		3.751.350	3.584.611
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.435	3.352
schulden aan leveranciers	11.2	18.933	25.243
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	8.909	7.473
overige schulden	11.5	766	712
overlopende passiva	11.6	64.059	78.381
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	39.211	68.696
		136.313	183.858
totaal passiva		10.623.781	9.710.608

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2024

x € 1.000	ref	2024	2023
huuropbrengsten	12	382.308	368.039
opbrengsten servicecontracten	13.1	33.318	29.481
lasten servicecontracten	13.2	-33.213	-29.398
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-26.464	-25.683
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-162.502	-134.127
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-31.905	-29.096
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		161.542	179.216
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		8.023	87
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-7.990	-386
toegerekende organisatiekosten		97	110
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	130	-189
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		50.547	41.528
toegerekende organisatiekosten		-1.477	-1.407
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-39.661	-36.848
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	9.409	3.273
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-67.996	-102.560
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	770.040	-682.155
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.3	11.049	-1.841
verkocht onder voorwaarden			
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.4	-168	-195
bestemd voor verkoop			
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		712.925	-786.751
opbrengsten overige activiteiten		4.979	4.908
kosten overige activiteiten		-9.309	-8.531
nettoresultaat overige activiteiten	20	-4.330	-3.623
overige organisatiekosten	21	-16.008	-14.847
leefbaarheid	22	-8.965	-7.702
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	1.962	2.743
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-43.472	-43.353
saldo financiële baten en lasten		-41.510	-40.610
resultaat voor belastingen		813.194	-671.232
belastingen	24	-22.975	-16.071
resultaat deelnemingen	25	0	0
resultaat na belastingen		790.219	-687.303
geconsolideerd resultaat na belastingen		790.219	-687.303

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024

Volgens directe methode (x € 1.000)	2024	2023
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	386.152	374.408
Vergoedingen	32.734	28.916
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.604	16.251
Ontvangen interest excl. Interne lening	1.338	2.120
Ontvangen interest interne lening	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>425.828</i>	<i>421.695</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	48.615	43.484
Onderhoudsuitgaven	136.279	102.079
Overige bedrijfsuitgaven	107.960	101.334
Betaalde interest excl. Interne lening	49.409	47.071
Betaalde interest interne lening	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.118	3.407
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.632	1.845
Vennootschapsbelasting	5.659	14.109
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>351.672</i>	<i>313.329</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	74.157	108.366
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	52.020	39.687
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	391	739
Verkoopontvangsten grond	163	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	138
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>52.574</i>	<i>40.564</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	125.026	90.269
Verbeteruitgaven	66.161	68.131
Aankoop	45.400	57.254
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	10.826	7.102
Sloopuitgaven	9.265	21.947
Investerings overig	5.573	38.010
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>262.251</i>	<i>282.713</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-209.678</i>	<i>-242.148</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-209.678	-242.148
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	135.000	130.000
Nieuwe ongeborgde leningen	60.000	60.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	77.777	60.066
Aflossing ongeborgde leningen	5.500	3.775
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	111.723	126.159
Toename (afname) van geldmiddelen	-23.798	-7.623
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	47.012	54.636
Geldmiddelen aan het einde van de periode	23.214	47.013

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

Activiteiten

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

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld in een buitenwereld die op een aantal punten veel impact op ons heeft, maar die we niet of nauwelijks kunnen beïnvloeden. Het (geo) politieke klimaat, de stijgende bouwkosten, de hoge belastingdruk en de versnelling die nodig is op verduurzaming en klimaatadaptie zijn daarvan voorbeelden. Woonstad heeft een financieel sturingskader dat erop gericht is de organisatie financieel gezond te houden en is in staat stelt haar wettelijke taak uit te oefenen, daarvoor voldoende middelen en vermogen ter beschikking te hebben en daarbij flexibel genoeg te zijn om tegenvallers op te vangen en te investeren in zowel de bestaande als de toekomstige woningvoorraad.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Woonstad heeft voldoende ruimte in haar kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden.

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

Groepsverhoudingen

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

x € 1.000	KvK nummer	statutaire zetel	aandeel in geplaatst kapitaal	eigen vermogen	resultaat
geconsolideerde maatschappijen					
Woonstad Holding BV	24367864	Rotterdam	100%	454	15
Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	1.799	85
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	349	-127
niet-geconsolideerde maatschappijen					
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	24140008	Rotterdam	1,1%	19.531	527

Stadsherstel Historisch Rotterdam te Rotterdam wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap. Omdat de jaarrekening van Stadsherstel Historisch Rotterdam niet tijdig beschikbaar is, is in bovenstaand overzicht het eigen vermogen en het resultaat van 2023 gepresenteerd.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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

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

Verbonden partijen

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

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

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woonstad de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gezien de schattingswijziging is de vergelijking van de beleidswaarde 2023 met die van 2024 niet opportuun. Conform ook de verwachtingen in de sector is de invloed van de verlaging van de disconteringsvoet het grootst en dat heeft verhogend effect op de beleidswaarde. Zo was de disconteringsvoet (vanuit de marktwaarde) in 2023 gemiddeld 5,89% voor DAEB en 5,68% voor niet-DAEB, terwijl dit nu 4,17% en 4,70% is. Onder andere hierdoor is er geen direct verband meer tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. In 2024 is een marktwaardestijging van 10,7% te zien t.o.v. een beleidswaardestijging met 28%.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

Oordelen en schattingen

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

In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de markt- en beleidswaarde 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.

Toelichting op het 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 materiele vaste activa worden opgenomen indien het een uitgaande kasstroom betreft.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de schattingswijziging voor de beleidswaardemethode (zie hiervoor paragraaf schattingswijzigingen).

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit zijn werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 februari door de minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,44 (2023: € 808,06). Vanaf 2025 wordt deze grens per 1 januari vastgesteld. 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 2024 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.

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Woonstad Rotterdam waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Verwerking groot onderhoud

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

Op basis van onze beoordeling zijn er geen objectieve aanwijzingen dat een bijzondere waardevermindering van toepassing is voor de boekjaren 2024.

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3% (31 december 2023: 128,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt ultimo 2024 op 126,4% (eind 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 129%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

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

Overige voorzieningen

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

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

Langlopende schulden

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

Woonstad Rotterdam heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en is afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woningen die op basis van een interne taxatie wordt bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een af- of toename in de hoogte van de verplichting van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Operationele leasing

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,8% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5%

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Lasten erfpacht

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post *netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille* betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

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

Resultaat deelnemingen

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

Indirecte kosten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar *voorziening pensioenen*.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

De volgende financiële derivaten zijn ingevolge het Beleggings- en Treasurystatuut uitsluitend toegestaan:

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

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

Prijzrisico

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

Valutarisico

Woonstad is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstad loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Daarnaast loopt Woonstad Rotterdam een renterisico over de langlopende leningen. In het Treasury & Beleggingenstatuut worden de kaders vastgelegd van het beleid op het gebied van krediet, rente, liquiditeit en kasstromen. Aan de basis van financieringsbesluiten liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend. Woonstad Rotterdam hanteert geen rentevisie.

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Toelichting op de geconsolideerde balans

Vaste activa

1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen.

x € 1.000 31 december 2023	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontv. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	3.336.775	1.012.266	463.446	184.349	4.996.836
Cumulatieve herwaarderingsen	3.419.937	873.947	721.951	347	5.016.182
Cumulatieve waardeveranderingen	-315.140	-64.518	0	0	-379.657
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-9.784	-601	0	-139.423	-149.808
Boekwaarde per 31 december 2023, incl voorz.	6.431.788	1.821.095	1.185.397	45.273	9.483.553
Presentatie onder voorziening onrendabele investeringen (9.1)	997	0	0	33.673	34.670
Presentatie onder overlopende activa/passiva (6.6/11.6)	587	228	0	2.971	3.786
Presentatie onder voorraden koop (4.2)	0	0	0	-6.858	-6.858
Totaal vastgoedbeleggingen 31 december 2023	6.433.372	1.821.322	1.185.397	75.058	9.515.150
Mutaties 2024					
Investeringen	91.276	21.292	0	146.123	258.691
Desinvesteringen	-13.026	-8.376	-53.476	0	-74.878
Categoriewijziging	-9.192	9.192	0	0	0
Opleveringen	34.248	31.648	0	-65.896	0
Overige mutaties	74	-161	0	-10.851	-10.938
Subsidies	-127	0	0	-2.421	-2.548
Inbreng vastgoed in project	-26.924	-289	0	27.212	0
Herwaarderingsen	601.507	168.310	89.155	1.223	860.195
Investeringen naar onderhoudskosten W&V	-2.414	-364	0	0	-2.778
Waardeverminderingen	-27.633	-7.147	0	0	-34.779
Mutatie voorziening onrendabel	3.432	208	0	-22.487	-18.846
Correctie stichtingskosten	0	0	0	0	0
Koop resultaat	0	0	0	-391	-391
Mutaties 2024	651.222	214.314	35.679	72.513	973.728
Saldi ultimo 2024					
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.949.226	2.101.583	420.753	278.126	5.749.688
Cumulatieve herwaarderingsen	4.454.423	-1.221	800.323	1.570	5.255.094
Cumulatieve waardeveranderingen	-314.286	-64.562	0	0	-378.848
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-6.352	-393	0	-161.910	-168.654
Boekwaarde per 31 december 2024, incl voorz.	7.083.012	2.035.407	1.221.076	117.786	10.457.281
Presentatie onder voorziening onrendabele investeringen (9.1)	741	22	0	37.423	38.186
Presentatie onder overlopende activa/passiva (6.6/11.6)	-37	36	0	-18.886	-18.887
Presentatie onder voorraden koop (4.2)	0	0	0	-4.322	-4.322
Totaal vastgoedbeleggingen 31 december 2024	7.083.716	2.035.465	1.221.076	132.001	10.472.258

Marktwaaarde

De in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029
prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

vrijheidsgraad	woongelegenheden		parkeergelegenheden		bedrijfsmatig onroerend goed		zorgvastgoed		
schematische vrijheid	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		
markthuur	2,5% - 7,5% van de leegwaarde		€ 25 - € 200 per stuk / maand		€ 25 - € 450 per m²/ jaar		€ 80 - € 215 per m²/jaar		
markthuurstijging	2025	3,0%	2025	2,0%		2025	0,5%	2025	0,5%
	2026 e.v.	2,0%	2026 e.v.	2,0%		2026	1,0%	2026	1,0%
						2027	1,5%	2027	1,5%
					2028 e.v.	2,0%	2028 e.v.	2,0%	
exit yield	2,5% - 7,5%		3,0% - 8,5%		6,0% - 16,0%		6,0% - 13,5%		
leegwaarde	€ 2.500 - €9.000 per m²		€ 5.500 - € 40.000 per stuk		n.v.t.		n.v.t.		
leegwaardestijging	2025	6,0%	2025	6,0%	n.v.t.		n.v.t.		
	2026	3,0%	2026	3,0%					
	2027 e.v.	2,0%	2027 e.v.	2,0%					
disconteringsvoet	5,0% -9,0%		4,5% - 9,5%		5% - 12,5%		5,0% - 9,5%		
onderhoud	€ 450 - € 3.500 (exploitatie) € 125 - € 2.150 (uitponden)		€ 20 - € 200 per vhe/jaar		€ 5,60 per m² BVO/ jaar		€ 8,60 per m² 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)	€ 0 - € 80.000		n.v.t.		n.v.t.		22% van WOZ-waarde		

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 2024 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 Marktwaaiering. Al het bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed is in 2024 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, winkelpinten, overig BOG en parkeren.

gemiddeld per woongelegheden	31 december 2024	31 december 2023
leegwaarde	€ 300.400	€ 270.750
leegwaardestijging jaar 1	6%	0%
markthuur	€ 1.086	€ 987
mutatiegraad	7,7%	7,5%
disconteringsvoet	6,9%	6,5%
exit yield	4,8%	4,5%
onderhoud/woning	€ 1.184	€ 1.086

Leegwaarde

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

Markthuur

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

Markthuurstijging

Voor de woningcomplexen is een markthuurstijging gehanteerd van 3,0% in het eerste jaar en daarna 2,0%. Bij het overig vastgoed geldt gedurende de eerste jaren een lagere markthuurstijging en wordt vanaf jaar 5 een markthuurstijging van 2,0% gehanteerd.

Mutatie- en verkoopkans

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

Disconteringsvoet

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

Exit Yield

De taxateurs hebben bij 60% van de complexen die zij hebben gewaardeerd de eindwaarde bijgesteld door een aanpassing van de exit yield.

Onderhoud

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

Erfpacht

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

Verkoopbeperking

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

NEN-Normeringen

Woonstad heeft voor de gehele vastgoedportefeuille BIM-modellen laten maken, waar de NEN2580 meters uit kunnen worden afgeleid. Na kwaliteitscontrole hebben we ultimo 2024 bij circa 90% van de woningen gebruik kunnen maken van eigen NEN2580 meters. Dit aandeel zal in 2025 verder toenemen.

Bijzondere omstandigheden

Bij de van toepassing zijnde complexen is een correctie toegepast op de marktwaaarde 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 marktwaaarde.

	DCF	markthuur jaar 1	leegwaarde jaar 1	marktwaarde ontwikkeling
basis TMS	6,90%	3,00%	6,00%	n.v.t.
disconteringsvoet +/- 0,25%	7,15%	3,00%	6,00%	-2,90%
disconteringsvoet -/- 0,25%	6,65%	3,00%	6,00%	3,60%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	6,90%	7,00%	6,00%	0,40%
markthuur stijging jaar 1 -/- 4,0%	6,90%	-1,00%	6,00%	-0,40%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	6,90%	3,00%	10,00%	2,10%
leegwaardestijging jaar 1 -/- 4,0%	6,90%	3,00%	2,00%	-2,00%

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonstad Rotterdam. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,2% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonstad Rotterdam vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F, of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 5.812 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
streefhuur	€ 674	€ 1.110
norm beheerlasten per jaar	€ 1.096	€ 1.178
ingerekenende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten	€ 2.930	€ 3.720

Streefhuur

De streefhuur is bepaald op basis van de strategische voorraad beleidslabels per 31-12-2024.

Onderhoud

De ingerekenende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonstad Rotterdam. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woonstad Rotterdam beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar conform dPi.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonstad Rotterdam conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonstad Rotterdam een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonstad Rotterdam rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Woonstad Rotterdam normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 16 tot 60 op basis van concreet onderbouwde uitgangspunten een onderhoudsnorm per complex bepaald. De onderhoudsnormen per complex zijn bepaald aan de hand van het gemiddelde onderhoud per jaar op basis van de vastgestelde MJOB. Vervolgens heeft een analyse plaatsgevonden om vast te stellen dat de onderhoudsnormen tussen de eerste periode (periode van de MJOB) en tweede periode (periode na de MJOB t/m 60 jaar) met elkaar in verhouding zijn om vast te stellen dat alle onderhoudscycli hierin voldoende zijn vertegenwoordigd.

EFG labels

Woonstad Rotterdam heeft nog 1.210 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de beleidswaarde is voor € 235,7 miljoen aan uitgaven voor het wegwerken van achterstallig onderhoud (inclusief EFG correctie) gecorrigeerd.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij een sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde van de woongelegenheden:

	marktwaaarde	beleidswaarde	sensitiviteit scenario 1 disconterings- voet + 0,25%	sensitiviteit scenario 2 streefhuur € 25 hoger	sensitiviteit scenario 3 lasten onderhoud + 5%
x € 1.000					
DAEB	7.025.697	4.159.313	3.924.803	4.423.812	3.900.308
niet-DAEB	1.827.067	1.387.458	1.314.887	1.428.589	1.341.207
totaal	8.852.764	5.546.771	5.239.690	5.852.401	5.241.515

	beleidswaarde als % marktwaaarde	Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3
DAEB	59%	-5,6%	6,4%	-6,2%
niet-DAEB	76%	-5,2%	3,0%	-3,3%
gewogen gemiddelde	63%	-5,5%	5,5%	-5,5%

Op basis van de gekozen schattingsparameters is de bandbreedte van de schattingswijzigingen 11% (+/- 5,5%) en 6 miljoen (+/-).

Verzekering en zekerheden

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

Het vastgoed in exploitatie DEAB 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 € 13,6 miljard (waardepeildatum: 01-01-2024).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2024.

MVE-A

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

MVE-C

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

Verdeling waardeverandering

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

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

MVE-D

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

Fair Value

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

MGE

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

Verloop VOV bezit

	MVE-A	MVE-C	Fair Value	MGE	totaal
verkocht tot en met 2023	472	2.987	288	100	3.847
overige correcties	-2	-9	0	0	-11
terugkopen	-6	-146	-13	-3	-168
verkocht tot en met 2024	464	2.832	275	97	3.668

2 Materiële vaste activa

x € 1.000	kantoorpand en inrichting	computer systemen	overige bedrijfsmiddelen	erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
saldo per 31 december 2023						
aanschaffingswaarde	20.473	2.087	19	3.196	13.402	39.177
cumulatieve afschrijvingen	-12.338	-1.888	0	0	-7.562	-21.788
boekwaarde 31 december 2023	8.135	199	19	3.196	5.840	17.389

mutaties in het boekjaar 2024

investeringen	129	938	1.475	0	1.114	3.656
afschrijvingen	-840	-311	0	0	-821	-1.972
desinvestering	0	0	0	-113	-444	-557
desinvestering deel afschrijvingen	0	0	0	0	199	199
	-711	627	1.475	-113	48	1.326

saldo ultimo 2024

aanschaffingswaarde	20.602	3.025	1.494	3.083	14.072	42.276
cumulatieve afschrijvingen	-13.178	-2.199	0	0	-8.184	-23.561
boekwaarde 31 december 2024	7.424	826	1.494	3.083	5.888	18.715

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

In 2024 is er geïnvesteerd in laptops en andere hardware, verantwoorde binnen de post computersystemen. Daarnaast is binnen de overige bedrijfsmiddelen het MVA in ontwikkeling opgenomen:

- € 0,42 miljoen Salesforce Ontwikkeling Software 2024
- € 1.067 miljoen Project contentmanagement 2024

De post roerende zaken in exploitatie betreft investeringen in de inventaris van Stadswonen voor te exploiteren woningen.

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

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige deelnemingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89

verloop van de post deelnemingen	2024	2023
boekwaarde per 1 januari	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december	89	89

3.2 Latente belastingvordering

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
latente belastingvordering(en)	49.125	63.566
totaal	49.125	63.566

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

Verloop belastinglatenties

x € 1.000	1 januari 2024	correcties voorgaande jaren	vpb-last/bate huidig boekjaar	Mutaties huidig boekjaar	verdiscontering huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	31 december 2024
latenties met betrekking tot:							
Compensabele verliezen	66.323	-7.446	-8.650	0	426	0	50.653
Vastgoed afschrijvingspotentieel	18.051	0	-3.576	-2.273	211	0	12.413
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoed verkopen na sloop	8.528	0	-1.818	0	212	0	6.922
Langlopende leningen	-174	0	-20	0	-2	0	-196
Latentie onderhoudsvoorziening	-29.162	8.513	0	0	-18	0	-20.667
totaal	63.566	1.067	-14.064	-2.273	829	0	49.125

Het totaalsaldo is opgenomen onder de actieve latenties. De correcties voorgaande jaren hebben betrekking op de aanpassing van de fiscale onderhoudsvoorziening per 31 december 2018. De hoogte van de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2024 met de belastingdienst afgestemd. Door de lagere fiscale onderhoudsvoorziening is ook het saldo verrekenbare verliezen afgenomen, hetgeen de correctie voorgaande jaren in de latentie compensabele verliezen verklaart.

latenties met betrekking tot:	nominale waarde latentie (25,8%)	contante waarde	looptijd jaren
compensabele verliezen	52.960	50.652	5
vastgoed afschrijvingspotentieel	13.747	12.413	49
vastgoed verkopen na sloop	7.245	6.922	4
langlopende leningen	-213	-195	15
latentie onderhoudsvoorziening	-22.328	-20.667	10
totaal	51.411	49.125	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,928%.

Naar verwachting zal van de actieve latentie € 12,2 miljoen binnen één jaar gerealiseerd worden.

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

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

Eigenschappen latente belastingvorderingen en schulden 2024

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

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.

Voor het deel van het bezit dat bestemd is voor doorexplotatie en waarvoor de contante waarde van de latentie op nihil is gewaardeerd bedraagt het nominale waarderingsverschil € 3,9 miljard (2023: € 3,0 miljard).

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 2024-2032. Woonstad maakt gebruik van de fiscale herinvesteringsreserve, daarom is alleen een latentie opgenomen voor de verkopen waarbij een fiscaal verkoopverlies wordt verwacht.

Latentie voor langlopende leningen

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

Latentie voor renteaftrek

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1,0 miljoen (ATAD-norm). Met ingang van 1 januari 2022 is het percentage van 30% aangescherpt tot 20% van de fiscale EBITDA. Per 1 januari 2025 wordt dit percentage weer opgehoogd tot 24,5%. De drempel van € 1 miljoen blijft ongewijzigd.

Ultimo 2024 is het opgebouwde saldo niet aftrekbare rente voor Woonstad € 164,9 miljoen (2023 € 137,1 miljoen). Deze niet afgetrokken rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog niet afgetrokken rente alsnog worden benut.

Op basis van de berekening in de jaarrekening voor de komende 9 jaren kan Woonstad ondanks de verruiming van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2025 tot 24,5% van de fiscale EBITDA het saldo in deze periode niet verrekenen. Om deze reden is er per einde boekjaar geen actieve latentie gevormd.

Latentie onderhoudsvoorziening

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

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

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

Na verrekening van de fiscale winst 2024 bedraagt het beschikbare compensabele verlies van Woonstad eind 2024 € 205,3 miljoen. Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht tot welk bedrag de verliezen gecompenseerd kunnen worden en Woonstad gaat er vanuit dat het volledige bedrag aan compensabele verliezen verrekend kan worden. Hiervoor is de latentie verrekenbare verliezen gewaardeerd.

3.3 overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
overige vorderingen	28.672	29.938
totaal	28.672	29.938

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.

Vlottende activa

4 Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	545	8.929
totaal	545	8.929

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop is in 2024 gedaald naar 2 woningen (2023: 25). In 2024 zijn er 171 woningen teruggekocht, 56 verkocht en zijn er 138 woningen terug de verhuur in gegaan.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	4.322	6.858
totaal	4.322	6.858

Het aantal woningen in ontwikkeling welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 0. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop in 2024 betreft bouwrijpe grond voor het project de Wielewaal.

5 Onderhanden projecten

5.1 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
huurdebiteuren	8.095	6.714
voorziening wegens oninbaarheid	-1.523	-1.208
	6.572	5.506
huurdebiteuren vertrokken huurders	900	566
voorziening wegens oninbaarheid	-900	-559
	0	7
totaal	6.572	5.512

De stijging in de huurdebiteuren is zichtbaar in alle huursegmenten, waarbij externe ontwikkelingen (koopkrachtdaling, wachttijden bij schuldhulpverlening, gerechtelijke procedure m.b.t. huurverhoging vrije sector) een belangrijke oorzaak zijn. Daarnaast zijn er ook stagnaties in het incassoproces geweest door onderbezetting en aanhoudende ICT-storingen.

6.2 Vorderingen op overheid en gemeente

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
vorderingen op overheid	0	0
vorderingen op gemeente	7.331	1.038
totaal	7.331	1.038

Binnen het project Wielewaal doet Woonstad conform afspraken en projectplanning afstand van de erfpachtenrechten op de grond in het project. Hierdoor ontstaat een vordering op de Gemeente. Voorts is er ook nog sprake van een vordering van 1 miljoen inzake te ontvangen subsidie zonnepanelen.

6.3 Vorderingen op verbonden partijen

Er zijn geen vorderingen op verbonden partijen.

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
omzetbelasting	1.319	600
vennootschapsbelasting	8.132	11.007
loonheffing en premies sociale verzekeringen	5	50
totaal	9.456	11.657

De post omzetbelasting heeft betrekking op de btw suppleties. De post vennootschapsbelasting heeft betrekking op het saldo van de betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2022 t/m 2024 en de verwachte over deze jaren af te dragen acute vennootschapsbelasting.

6.5 Overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
overige vorderingen (VvE's)	160	25
totaal	160	25

De post overige vorderingen bestaat uit debiteuren niet zijnde huurders en te vorderen nette loon.

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
vooruit betaalde bedragen	1.859	1.345
nog te ontvangen bedragen	1.463	2.100
totaal	3.322	3.445

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
liquide middelen	23.214	47.012

Het betreft hier de aangehouden middelen bij de BNG, ING, Rabobank en ABN-AMRO. De schuld van de stichting bij de BNG is opgenomen onder post 11.8.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

Passiva

8 Groepsvermogen

Groepsvermogen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
overige reserve	916.118	889.263
herwaarderingsreserve	5.780.272	5.016.909
totaal	6.696.390	5.906.172

Overige reserves

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
boekwaarde per 1 januari	889.263	1.229.774
resultaat boekjaar	790.218	113.455
overboeking naar herwaarderingsreserve	-763.363	-453.966
boekwaarde per 31 december	916.118	889.263

Herwaarderingsreserve

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 5.780 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 5.017 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
x € 1.000				
boekwaarde per 1 januari 2024	3.419.937	875.021	721.951	5.016.909
VOV verdeling	643.034	78.917	-721.951	0
stand per 1 januari 2024	4.062.971	953.938	0	5.016.909
correctie 1 januari 2024	0	0	22.456	22.456
realisatie door verkopen	-7.546	-3.754	0	-11.300
mutatie door sloop	-22.666	-119	0	-22.786
ongerealiseerde herwaardering boekjaar	552.667	166.952	88.822	808.441
overige mutaties	107	658	0	765
mutatie door terugkoop	0	0	-34.214	-34.214
totaal mutaties	522.562	163.737	77.064	763.363
boekwaarde per 31 december 2024	3.942.499	1.038.758	799.015	5.780.272
VOV verdeling	712.101	86.914	-799.015	0
Incl. VoV	4.654.600	1.125.672	0	5.780.272

Realisatie door verkopen betreft de onttrekking van de gevormde herwaarderingsreserve op de verkochte eenheden. Mutatie door sloop betreft de onttrekking van de gevormde herwaarderingsreserve op de gesloopte eenheden. Herwaardering betreft de herwaardering van het in exploitatie zijnde vastgoed, voor zover sprake is van een positief verschil tussen marktwaarde verhuurde staat en de kostprijs.

9 Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo per 1 januari	34.670	28.473
dotatie	34.643	23.223
onttrekking	-31.127	-17.026
saldo per 31 december	38.186	34.670

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie van projecten die niet zijn gestart, maar waarvan de besluitvorming intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd en heeft betrekking op de projecten die al wel zijn gestart maar waar nog minder kosten zijn gemaakt dan wat aan kosten voorzien is. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen actuele waarde. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

9.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
loopbaanontwikkeling	312	306
jubilea	972	831
personeel	149	52
overig	109	109
saldo per 31 december	1.542	1.298

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
schuldrestant per 1 januari	19.520	23.850
nieuwe leningen	0	0
aflossingen	-3.171	-4.330
schuldrestant per 31 december	16.349	19.520
aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.357	-3.171
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	12.992	16.349

Ultimo 2024 bedraagt de totale lening portefeuille overheid € 13 miljoen. Hiervan heeft € 1,7 miljoen een looptijd <5 jaar en € 11,3 miljoen een looptijd >5 jaar. Het deel < 1 jaar is als kortlopende schuld verantwoord.

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
boekwaarde per 1 januari	1.114.373	1.182.443
mutaties		
terugkopen	-51.953	-60.875
herwaardering	78.106	-7.195
totaal mutaties	26.153	-68.070
boekwaarde per 31 december	1.140.526	1.114.373

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

10.3 Waarborgsommen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
ontv. waarborgsommen per 1 januari	3.383	3.292
mutaties		
ontvangen waarborgsommen	599	541
uitbetaalde waarborgsommen	-444	-450
totaal mutaties	155	91
ontv. waarborgsommen per 31 december	3.538	3.383

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

Dit betreft voornamelijk in rekening gebrachte waarborgsommen bij verhuur van bedrijfsruimten en winkels. Daarnaast is er een klein deel borg voor parkeren en complexesleutels bij woningen. Voor zowel de verkoop onder voorwaarden als waarborgsommen kunnen wij niet inschatten hoe lang de looptijd is.

10.4 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
schuldrestant per 1 januari	2.519.202	2.388.406
nieuwe leningen	195.000	190.894
aflossingen	-80.107	-59.511
vrijval agio lening	-590	-587
schuldrestant per 31 december	2.633.505	2.519.202
aflossingsverplichting komend boekjaar	-38.618	-68.107
vrijval agio lening komend boekjaar	-593	-590
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	2.594.294	2.450.506

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

Ultimo 2024 bedraagt de agio € 24,19 miljoen.

Ultimo 2024 bedraagt de totale lening portefeuille kredietinstellingen € 2,609 miljard. Hiervan heeft € 153,16 miljoen een looptijd <5 jaar en € 2,46 miljard een looptijd >5 jaar.

Voor de leningen overheid (10.1) en leningen kredietinstellingen (10.4) samen geldt het volgende: het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille ultimo 2024 bedraagt 1,928% (2023: 1,917%). De marktwaarde van de leningen is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2023 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2024 € 2,11 miljard (2023: € 2,01 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2024 € 2,46 miljard (2023: € 2,24 miljard).

11 Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
kortlopende deel van de langlopende schulden	3.357	3.171
overige schulden aan overheid	1.078	182
totaal schulden aan overheid	4.435	3.352

11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
schulden aan leveranciers	18.933	25.243

11.3 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
omzetbelasting	6.517	5.533
loonheffing en premies sociale verzekeringen	2.392	1.940
totaal	8.909	7.473

Wet minimumbelasting 2024

De Tweede Kamer heeft op 26 oktober 2023 met het wetsvoorstel Wet minimumbelasting 2024 ("Pillar 2") ingestemd. Pillar 2 streeft naar een extra belastingstelsel - naast de vennootschapsbelasting - waarin elk land een minimum effectief vennootschapsbelastingtarief van 15% hanteert. Pillar 2 is - naast op multinationals - ook van toepassing op Nederlandse groepen die slechts Nederlandse activiteiten hebben, waaronder begrepen woningcorporaties. Het gaat in dat geval om groepsentiteiten die een gezamenlijke jaaromzet hebben van minimaal € 750 miljoen in minimaal twee van de vier voorgaande kalenderjaren. Ook ongerealiseerde waardeinstijgingen (niet: waardedalingen) van vastgoed vallen onder deze Pillar2 omzetdefinitie. Woonstad Rotterdam heeft in jaar 2021 en 2024 de omzetgrens overschreden. Dit leidt ertoe dat Woonstad Rotterdam vanaf 1 januari 2025 onder Pillar 2 valt.

Wat betreft de financiële impact is er een overgangsregeling voor woningcorporaties opgenomen in artikel 14.2 van de Wet minimumbelasting 2024. Woningcorporaties die aan de omzetgrens van Pillar 2 voldoen, kunnen onder voorwaarden de verschuldigde bijheffing tot en met boekjaar 2028 verminderen naar nihil. Naar verwachting is de impact van Pillar 2 in zijn algemeenheid dus beperkt voor woningcorporaties.

11.5 Overige schulden

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
te betalen netto lonen	64	12
vve's	702	700
totaal	766	712

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
niet vervallen rente	18.875	18.330
(voornit) ontvangen huur	12.224	8.710
nog te verrekenen servicekosten	14.361	15.266
overige overlopende passiva	18.599	36.075
totaal overlopende passiva	64.059	78.381

overige overlopende passiva	31 december 2024	31 december 2023
nog te ontvangen facturen lopende projecten	1.131	5.794
nog te ontvangen facturen onderhoud	8.826	6.164
nog te ontvangen facturen apparaatskosten	5.374	1.364
nog te ontvangen facturen externen	163	658
overige overlopende passiva	2.104	2.779
nog te besteden investeringssubsidies	1.001	19.316
totaal	18.599	36.075

De daling in de nog te besteden investeringssubsidies is de grootste oorzaak van de afname in de overlopende passiva. De daling betreft de bijdrage aan het project Mijnskintbuurt blok 3 die in 2024 is overgeboekt. Resteert nog een bijdrage voor Bloemhof Zuid.

Onder nog te ontvangen facturen apparaatskosten is een schuld ad 4 miljoen aan de Belastingdienst opgenomen inzake verwachte verplichting voortvloeiend uit bereikte overeenstemming met de Belastingdienst over de vrijstelling van overdrachtsbelasting op de erfpachttransactie met de Gemeente. Zie hiervoor ook de toelichting onder niet uit de balans blijkende verplichtingen.

11.7 Schulden aan verbonden partijen

Er zijn geen schulden aan verbonden partijen.

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000

	31 december 2024	31 december 2023
kortlopende deel van de langlopende schulden	38.618	68.106
overige schulden aan kredietinstellingen	593	590
totaal schulden aan kredietinstellingen	39.211	68.696

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo boekjaar € 223,4 miljoen (2023: € 196,9 miljoen). Deze verplichtingen bestaan uit de geraamde projectkosten en verplichtingen vanuit onderhoud, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en tot en met de balansdatum bestede bedragen.

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstad Rotterdam een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonstad Rotterdam opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,7 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 58,7 miljoen per 31 december 2024 (€ 56,9 miljoen per 31 december 2023).

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 24,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonstad Rotterdam het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonstad Rotterdam verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een kredietfaciliteit van € 20,0 miljoen. De totale nog beschikbare kortgeldfaciliteit bedraagt per jaareinde € 20,0 miljoen.

Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde lening variabele hoofdsom (LVH) van € 15,0 miljoen, waarvan een bedrag van minimaal € 3,0 miljoen moet worden opgenomen. Van de kredietfaciliteit is € 3,0 miljoen opgenomen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

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

Huurverplichtingen panden

Dit betreft de opslagruimte Breevaartstraat 40F en Breevaartstraat 40G.

jaar	verplichting
2025	213
2026	213
2027	213
2028	213
2029	142

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	368
tussen één en vijf jaar	681
meer dan vijf jaar	37
totaal	1.086

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

	2024
minimale leasebetalingen	355
voorwaardelijke leasebetalingen	0
sub-leaseontvangsten	0

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

MVE onderhoud

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

MVE-D

In 2014 is MVE-D geïntroduceerd. Met de introductie van MVE-D is de terugkoopverplichting bij nieuwe verkopen vanaf oktober 2014 volledig afgeschaft bij Woonstad Rotterdam. Conform MVE-C en MVE-A maakt de onderhoudsconstructie wel deel uit van MVE-D. Ultimo 2023 heeft Woonstad Rotterdam 1.019 MVE-D woningen.

Boekonderzoek Belastingdienst 2018

Er is in december 2024 in het kader van een boekenonderzoek vennootschapsbelasting 2018 overeenstemming bereikt met de belastingdienst over het fiscale resultaat over 2018. De uitkomsten van het boekenonderzoek zijn verwerkt in de fiscale positie, waarbij ook de fiscale resultaten 2019–2023 op hoofdlijnen herijkt zijn.

Ruling overdrachtsbelasting erfpachtconversie

In 2022 en 2023 zijn voor een groot deel van ons vastgoed op erfpacht de tijdelijke erfpachtcontracten omgezet naar eeuwigdurende contracten of vol eigendom. Er is met de belastingdienst naar aanleiding van een rulingverzoek overleg gevoerd over de vraag welk deel van de betaalde koopsom vrijgesteld is van overdrachtsbelasting. Dit overleg is eind 2024 via een compromis afspraak afgerond. Deze afspraak wordt vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Daarmee vervalt het niet uit de balans blijvende risico ad € 19,7 miljoen. De verwachte verschuldigde nabetaling ad € 4 miljoen rente- en boetevrij wordt voldaan in 2025 en in de balans verwerkt onder investeringen materieel vaste activa en kortlopende schulden.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2024 geen bankgaranties afgegeven.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2024	2023
ontvangen huur		
woningen en woongebouwen	371.646	357.982
onroerende zaken niet zijnde woningen	19.003	17.836
	390.649	375.818
huurderving wegens frictieleegstand	-4.798	-4.805
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-2.091	-2.219
mutatie voorziening huurdebiteuren	-1.452	-755
totaal	382.308	368.039

Ten opzichte van 2023 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie en opleveringen.

13.1 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000	2024	2023
overige goederen, leveringen en diensten	33.318	29.481
totaal	33.318	29.481

13.2 Lasten servicecontracten

x € 1.000	2024	2023
opbrengstenderving wegens leegstand	1.050	741
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	-338	411
overige goederen, leveringen en diensten	32.501	28.246
totaal	33.213	29.398

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

14 lasten verhuur- en beheeractiviteiten

x € 1.000	2024	2023
toegerekende personeelskosten	19.298	18.042
toegerekende overige organisatiekosten	6.223	6.695
toegerekende afschrijvingen	531	579
directe kosten	412	367
totaal	26.464	25.683

15 lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2024	2023
onderhoudslasten (niet cyclisch)	62.247	53.138
onderhoudslasten (cyclisch)	80.331	63.467
toegerekende personeelskosten	14.689	12.426
toegerekende overige organisatiekosten	5.310	5.662
toegerekende afschrijvingen	382	417
overige kosten	-457	-983
totaal	162.502	134.127

De onderhoudskosten zijn gestegen als gevolg van de aanpak van de schimmelcrisis en enkele calamiteiten als gevolg van bomaanslagen en grote branden, daarnaast is er een gewijzigd beleid waarbij de klant nog meer centraal staat. Dit beleid houdt in dat er vaker gekozen wordt voor vervanging in plaats van reparatie.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2024	2023
zakelijke lasten	29.341	26.434
toegerekende overige organisatiekosten	2.949	2.808
verhuurderheffing	-385	-146
totaal	31.905	29.096

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2024	2023
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
opbrengst verkopen projecten	8.023	87
totaal omzet	8.023	87

totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.990	386
--	--------------	------------

toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
lonen en salarissen	30	26
overige organisatiekosten	-127	-136
financieringskosten	0	0
totaal toegerekende kosten	-97	-110

nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	129	-189
---	------------	-------------

Het verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de grondtransactie inzake het project Wielewaal.

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

x € 1.000	2024	2023
opbrengst verkopen bestaand bezit	53.253	44.331
direct toerekenbare kosten	-2.705	-2.803
boekwaarde	-39.661	-36.848
toegerekende organisatiekosten	-1.477	-1.407
verkoopresultaat bestaand bezit	9.410	3.273

De stijging is het gevolg van de beleidskeuze van Woonstad om vanuit kasstromen uit het verkoopresultaat nieuwe investeringen te financieren.

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x € 1.000	2024	2023
vastgoed in ontwikkeling	-67.996	-102.560

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

19.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x € 1.000	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	608.136	-516.238
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	162.051	-165.562
Deelnemingen vastgoed in exploitatie	-147	-355
totaal	770.040	-682.155

Voor een toelichting op de schattingsmethodiek zie toelichting vastgoed beleggingen. Voor een beleidsmatige toelichting zie het bestuursverslag, paragraaf 10.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

x € 1.000	2024	2023
mutatie marktwaarde	89.155	-9.037
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-78.106	7.196
totaal	11.049	-1.841

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

x € 1.000	2024	2023
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-168	-195
totaal	-168	-195

20 Nettoresultaat overige activiteiten

x € 1.000	2024	2023
Opbrengsten overige activiteiten	4.979	4.908
Kosten overige activiteiten	-9.309	-8.531
totaal	-4.330	-3.623

21 Overige organisatiekosten

x € 1.000	2024	2023
communicatiekosten	425	439
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	226	287
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.506	1.412
algemene kosten	7.518	5.333
personeelskosten	5.662	4.349
obligoheffing WSW	671	3.027
totaal	16.008	14.847

De stijging van de algemene kosten wordt mede veroorzaakt door de kosten van een leiderschapstraject gericht op het verankeren en doorleven van de kernwaarden van de organisatie.

De obligoheffing WSW is gedaald doordat WSW in 2024 minder heffing nodig had om haar risicovermogen aan te vullen. De hoge heffing in 2023 was een gevolg van het negatieve beleggingsresultaat wat WSW realiseerde in dat jaar.

22 leefbaarheid

x € 1.000	2024	2023
leefbaarheid	8.965	7.702
totaal	8.965	7.702

Financiële baten en lasten

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

x € 1.000	2024	2023
waardeverandering	0	0

Er zijn geen effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren.

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2024	2023
rente op uitgezette middelen	31	37
overige rentebaten	593	592
rentebaten bank	1.338	2.114
totaal	1.962	2.743

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2024	2023
rente langlopende schulden	49.158	46.026
rente tijdens de bouw	-6.351	-4.793
overige rentelasten	665	2.120
totaal	43.472	43.353

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

De stijging van de rente tijdens bouw wordt met name veroorzaakt door een stijging van het rentepercentage. De stijging van de rentebaten bank wordt met name veroorzaakt door een hogere liquide middelen stand. De overige rentebaten betreft de vrijval van het agio over de leningruil met Vestia.

24 Belastingen

x € 1.000	2024	2023
acute vennootschapsbelasting	-8.534	-8.134
latente vennootschapsbelasting	-14.441	-7.936
totaal	-22.975	-16.070

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2024	2023
resultaat deelnemingen	0	0

Specificatie berekening vennootschapsbelasting

x €1.000	Resultaat	Belastingeffect	Belastingdruk
Commercieel resultaat 2024 voor VPB	813.193	-209.790	25,8%
Permanente verschillen:			
Aftrekbeperking gemengde kosten	145	-38	0,0%
Tijdelijke verschillen:			
<i>Af:</i>			
Correctie niet-gerealiseerde herwaarderingen	-781.069	201.516	-24,8%
Correctie onderhoudslasten	-26.420	6.816	-0,8%
Fiscale afschrijving op activa	-14.920	3.849	-0,5%
Correctie verkoopopbrengsten	-12.222	3.153	-0,4%
Correctie fiscaal verkoopresultaat nieuwbouw	-7.047	1.818	-0,2%
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	-3.339	861	-0,1%
Fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-263	68	0,0%
<i>Bij:</i>			
Correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	67.996	-17.543	2,2%
Beperking renteaftrek door ATAD	28.328	-7.309	0,9%
Commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.151	-297	0,0%
Fiscale vrijval agio leningen O/G	338	-87	0,0%
Correctie resultaat deelnemingen	147	-38	0,0%
Correctie voorziening LOB	35	-9	0,0%
Fiscaal resultaat 2024 (winst)	66.054	-17.028	2,1%
Verrekening met compensabele verliezen	-33.527	8.650	-1,1%
Belastbaar bedrag, acute vennootschapsbelasting	32.527	-8.378	1,0%
Mutatie belastinglatenties:			
Mutaties latentie realisatie boekjaar		-14.064	1,7%
Correctie latentie voorziening groot onderhoud vanwege afspraak belastingdienst		8.513	-1,0%
Correctie latentie verliesverrekening vanweg aanpassing oh voorziening		-7.446	0,9%
Impact door aanpassing van de disconteringsvoet		829	-0,1%
Reguliere mutatie latenties		-2.273	0,3%
Totale mutatie belastinglatenties		-14.441	1,8%
Totale vennootschapsbelasting:			
Acute vennootschapsbelasting		-8.378	1,0%
Correctie acute vennootschapsbelasting oude jaren		-155	0,0%
Mutatie latente vennootschapsbelasting		-14.441	1,8%
Totale vennootschapsbelasting		-22.975	2,8%

De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonstad in haar aangiften 2019 (en verder) standpunten ingenomen die deels nog niet bekrachtigd zijn door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de aangiften vanaf 2019 nog aangepast zouden kunnen worden. Een wijziging van de aangifte heeft potentieel ook impact op de verantwoorde acute belastinglast en belastinglatenties.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

Afschrijvingen op materiële vaste activa

x € 1.000	2024	2023
activa ten dienste van exploitatie	1.151	1.248
roerende zaken in exploitatie	821	816
totaal	1.972	2.064

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

x € 1.000	2024	2023
lonen en salarissen	38.436	31.802
sociale lasten	6.504	5.248
pensioenlasten	4.307	4.055
personeelskosten externe inhuur	11.474	10.875
totaal	60.721	51.980

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2024 had Woonstad gemiddeld 565,7 fte werknemers in dienst (2023: 531,1 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

Aantal fte gemiddeld 2024 / gemiddeld 2023	2024	2023
Verhuur- en beheeractiviteiten	189,6	184,6
Onderhoudsactiviteiten	129,5	121,4
Activiteiten inzake verkopen bestaand bezit	11,5	10,8
Activiteiten inzake verkopen vastgoed in ontwikkeling	0,0	0,0
Activiteiten inzake vastgoedportefeuille in ontwikkeling	69,1	60,7
Activiteiten inzake overige organisatiekosten	67,5	63,1
Activiteiten inzake leefbaarheid	77,8	70,1
Overige activiteiten	20,7	20,4
Totaal	565,7	531,1

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

x € 1.000	2024	2023
controle van de jaarrekening	378	345
andere controlewerkzaamheden	0	0
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
totaal	378	345

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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De meeste posten in het kasstroomoverzicht volgen de winst- en verliesrekening. De verschillen tussen de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht ontstaan door verschillende momenten van betalingen en ontvangsten. Daarnaast heeft het kasstroomoverzicht een andere rubricering dan de winst- en verliesrekening conform de geldende wet- en regelgeving. Een voorbeeld van andere rubricering geldt bij de betalingen aan werknemers. Bij de betaling aan werknemers worden ook overige kosten, zoals bijvoorbeeld reiskosten meegenomen. Externe inhuur is in de toelichting van de Winst en verliesrekening opgenomen onder lonen en salarissen en in het kasstroomoverzicht onder de overige bedrijfslasten.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2024	31 december 2023
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1	7.083.716	6.433.372
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	2.033.445	1.819.155
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.221.076	1.185.397
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	132.001	75.058
		10.470.238	9.512.983
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2	12.827	11.549
roerende zaken in exploitatie	2	5.888	5.840
		18.715	17.389
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.690	2.718
latente belasting vordering	3.2	49.125	63.566
overige vorderingen	3.3	28.672	29.938
		80.487	96.222
som der vaste activa		10.569.440	9.626.594
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	545	8.929
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.322	6.858
		4.867	15.787
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	6.570	5.512
overheid en gemeente	6.2	7.331	1.038
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	9.455	11.625
overige vorderingen	6.5	160	25
overlopende activa	6.6	3.310	3.192
		26.826	21.392
liquide middelen	7	21.488	45.596
som der vlottende activa		53.181	82.776
totaal activa		10.622.621	9.709.370

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2024	31 december 2024
eigen vermogen	8		
overige reserve		916.118	889.263
herwaarderingsreserve		5.780.272	5.016.909
		6.696.390	5.906.172
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	38.186	34.670
overige voorzieningen	9.2	1.542	1.298
		39.728	35.968
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	12.992	16.349
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.140.526	1.114.373
waarborgsommen	10.3	3.538	3.383
leningen kredietinstellingen	10.4	2.593.394	2.449.506
		3.750.450	3.583.611
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.435	3.352
schulden aan leveranciers	11.2	18.820	25.217
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	8.905	7.470
overige schulden	11.5	766	712
overlopende passiva	11.6	64.016	78.272
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	39.111	68.596
		136.053	183.619
totaal passiva		10.622.621	9.709.370

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2024

x € 1.000	toelichting	2024	2023
huuropbrengsten	12	382.068	367.807
opbrengsten servicecontracten	13.1	33.317	29.480
lasten servicecontracten	13.2	-33.213	-29.397
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-26.445	-25.667
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-162.476	-134.103
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-31.890	-29.081
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		161.361	179.040
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		8.023	87
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-7.990	-386
toegerekende organisatiekosten		97	110
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	130	-189
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		50.547	41.030
toegerekende organisatiekosten		-1.477	-1.407
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-39.661	-36.350
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	9.409	3.273
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-67.996	-102.560
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	770.187	-681.800
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	11.049	-1.841
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-168	-195
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		713.072	-786.396
opbrengsten overige activiteiten		4.999	4.716
kosten overige activiteiten		-9.235	-8.593
nettoresultaat overige activiteiten	20	-4.236	-3.877
overige organisatiekosten	21	-16.009	-14.847
leefbaarheid	22	-8.965	-7.702
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	41
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.1	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	1.907	2.707
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-43.450	-43.328
saldo financiële baten en lasten		-41.543	-40.580
resultaat voor belastingen		813.220	-671.278
belastingen	24	-22.975	-16.071
resultaat deelnemingen	25	-27	47
resultaat na belastingen		790.218	-687.303
resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		790.218	-687.303

Algemene grondslagen voor de opstelling van de eenvoudige jaarrekening

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

Financiële vaste activa

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2024

1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.035.465	1.821.322
activa Woonstad Holding BV	0	0
activa Vastgoed BV	-1.972	-2.104
activa Kennis en Energie BV	-48	-63
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.033.445	1.819.155

De activa van Vastgoed BV bestaat uit parkeerplaatsen en berging, de activa van Kennis en Energie bestaat uit de WKO installatie. De afname is ontstaan door de herwaardering.

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	454	439
Vastgoed BV	1.798	1.714
Kennis & Energie BV	349	476
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.690	2.718

verloop van de post deelnemingen	2024	2023
boekwaarde per 1 januari	2.718	2.363
mutatie	-28	355
boekwaarde per 31 december	2.690	2.718

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	6.572	5.512
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-2	0
Kennis & Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	6.570	5.512

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	9.456	11.657
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie	-1	-32
saldo enkelvoudige jaarrekening	9.455	11.625

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	3.322	3.445
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie BV	-12	-253
saldo enkelvoudige jaarrekening	3.310	3.192

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	23.214	47.012
Woonstad Holding BV	-454	-439
Vastgoed BV	-855	-740
Kennis en Energie BV	-417	-237
saldo enkelvoudige jaarrekening	21.488	45.596

10.4 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.594.294	2.450.506
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-900	-1.000
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.593.394	2.449.506

Zie voor het kortlopende deel van de schuld aan kredietinstelling van Vastgoed BV 11.8.

11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	18.933	25.243
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-23	0
Kennis en Energie BV	-90	-26
saldo enkelvoudige jaarrekening	18.820	25.217

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	8.909	7.473
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-4	-3
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	8.905	7.470

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	64.059	78.381
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-3	-25
Kennis en Energie BV	-40	-84
saldo enkelvoudige jaarrekening	64.016	78.272

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2024	31 december 2023
saldo geconsolideerde jaarrekening	39.211	68.697
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-100	-100
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	39.111	68.597

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000

	31 december 2024	31 december 2023
resultaat deelnemingen	-27	47
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
totaal resultaat deelnemingen	-27	47

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2024 had Woonstad gemiddeld 565,7 fte werknemers in dienst (2023: 531,1 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 00).

Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 31 december 2024	DAEB 31 december 2023
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.083.716	6.431.704
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.062.674	1.029.570
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	57.453	55.187
		8.203.843	7.516.461
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	9.340	8.294
roerende zaken in exploitatie	2.2	5.402	5.623
		14.742	13.917
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.508.900	1.300.599
overige financiële vaste activa	3.2	12.205	23.541
overige vorderingen	3.3	24.838	25.990
interne lening	3.4	306.631	323.186
		1.852.574	1.673.316
som der vaste activa		10.071.159	9.203.694
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	202	4.831
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		202	4.831
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	5.226	4.525
gemeenten	6.2	7.330	1.033
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	14.194	11.879
overige vorderingen	6.5	61	24
overlopende activa	6.6	11.605	1.143
		38.416	18.604
liquide middelen	7	13.612	34.194
som der vlottende activa		52.230	57.629
totaal activa		10.123.388	9.261.323

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 31 december 2024	DAEB 31 december 2023
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	4.650.261	4.484.162
overige reserves	8.2	2.046.129	1.422.010
		6.696.390	5.906.172
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	32.567	20.381
overige voorzieningen	9.2	1.311	1.107
		33.878	21.488
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	12.991	16.349
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	990.351	965.803
waarborgsommen	10.3	227	219
leningen kredietinstellingen	10.4	2.291.020	2.201.581
interne lening	10.5	0	0
		3.294.589	3.183.952
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	4.260	3.280
schulden aan leveranciers	11.2	16.232	21.742
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	1.987	4.097
overige schulden	11.5	673	11
overlopende passiva	11.6	41.818	56.765
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	620
schulden aan kredietinstellingen	11.8	33.561	63.196
		98.531	149.711
totaal passiva		10.123.388	9.261.323

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

x € 1.000	ref	DAEB 2024	DAEB 2023
huuropbrengsten	12	291.828	282.444
opbrengsten servicecontracten	13.1	30.081	26.591
lasten servicecontracten	13.2	-30.015	-26.465
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-22.340	-21.637
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-139.317	-112.264
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-25.556	-23.336
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		104.681	125.333
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7.632	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-7.632	0
toegerekende organisatiekosten		0	0
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		52.669	53.563
toegerekende organisatiekosten		-733	-1.212
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-45.749	-49.305
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	6.187	3.046
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-76.088	-64.674
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	608.136	-516.238
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	9.898	-1.188
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-151	-177
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		541.795	-582.277
opbrengsten overige activiteiten		527	515
kosten overige activiteiten		-4.229	-3.939
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.702	-3.424
overige organisatiekosten	21	-13.678	-13.091
leefbaarheid	22	-8.965	-7.702
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23.1	0	0
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.2	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	11.356	12.222
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-40.096	-39.034
saldo financiële baten en lasten		-28.741	-26.812
resultaat voor belastingen		597.576	-504.928
belastingen	24	-15.662	-18.914
resultaat deelnemingen	25	208.301	-163.461
resultaat na belastingen		790.215	-687.303

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

Volgens directe methode (x € 1.000)	DAEB	DAEB
(A) Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	292.170	286.436
Vergoedingen	29.497	26.027
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	519	11.817
Ontvangen interest excl. Interne lening	1.078	1.750
Ontvangen interest interne lening	9.663	9.859
Saldo ingaande kasstromen	332.926	335.888
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalen aan werknemers	39.661	35.160
Onderhoudsuitgaven	117.149	87.903
Overige bedrijfsuitgaven	92.774	87.467
Betaalde interest excl. Interne lening	43.130	41.983
Betaalde interest interne lening	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.047	3.346
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.632	1.845
Vennootschapsbelasting	5.659	8.209
Saldo uitgaande kasstromen	302.052	265.913
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	30.876	69.975
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	51.496	55.858
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	51.496	55.858
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	58.313	56.651
Verbeteruitgaven	52.192	52.581
Aankoop	47.359	39.545
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.720	10.266
Sloopuitgaven	7.596	17.471
Investerings overig	4.552	14.442
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	176.732	190.957
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-125.236	-135.099
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	6.535
Ontvangsten overig	16.555	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	16.555	6.535
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-108.681	-128.564
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	135.000	130.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	77.777	60.066
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	57.223	69.934
Toename (afname) van geldmiddelen	-20.582	11.346
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	34.194	22.848
Geldmiddelen aan het einde van de periode	13.612	34.194

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 31 december 2024	niet-DAEB 31 december 2023
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
niet-DAEB in exploitatie	1.2	2.033.445	1.819.155
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	158.402	155.828
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	74.547	21.540
		2.266.394	1.996.523
materiële vaste activa	2		
(on)roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.1	3.487	3.255
roerende zaken in exploitatie	2.2	486	217
		3.973	3.472
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.691	2.718
overige financiële vaste activa	3.2	36.920	40.025
overige vorderingen	3.3	3.834	3.948
interne lening	3.4	0	0
		43.445	46.691
som der vaste activa		2.313.812	2.046.686
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	343	4.098
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	4.322	6.858
		4.665	10.956
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	1.344	987
gemeenten	6.2	2	6
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	-4.739	-254
overige vorderingen	6.5	99	1
overlopende activa	6.6	1.111	2.047
		-2.183	2.787
liquide middelen	7	7.877	11.403
som der vlottende activa		10.359	25.146
totaal activa		2.324.171	2.071.832

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 31 december 2024	niet-DAEB 31 december 2023
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	1.130.011	953.966
overige reserves	8.2	378.889	346.632
		1.508.900	1.300.598
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	5.619	14.289
overige voorzieningen	9.2	230	190
		5.849	14.479
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	150.175	148.569
waarborgsommen	10.3	3.311	3.164
leningen kredietinstellingen	10.4	302.375	247.925
interne lening	10.5	306.631	323.186
		762.492	722.844
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	175	73
schulden aan leveranciers	11.2	2.588	3.475
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	6.919	3.372
overige schulden	11.5	93	2
overlopende passiva	11.6	31.606	21.509
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	80
schulden aan kredietinstellingen	11.8	5.549	5.400
		46.930	33.911
totaal passiva		2.324.171	2.071.832

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000	ref	niet-DAEB 2024	niet-DAEB 2023
huuropbrengsten	12	90.240	85.363
opbrengsten servicecontracten	13.1	3.236	2.889
lasten servicecontracten	13.2	-3.198	-2.933
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-4.105	-4.029
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-23.160	-21.839
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-6.335	-5.745
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		56.678	53.706
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		391	87
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-358	-386
toegerekende organisatiekosten		97	110
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	130	-189
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		36.188	35.959
toegerekende organisatiekosten		-745	-195
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-32.222	-35.537
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.221	227
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	8.092	-37.885
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	162.051	-165.562
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	1.151	-654
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-17	-18
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		171.277	-204.119
opbrengsten overige activiteiten		4.471	4.201
kosten overige activiteiten		-5.006	-4.654
nettoresultaat overige activiteiten	20	-535	-453
overige organisatiekosten	21	-2.330	-1.756
leefbaarheid	22	0	0
waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23.1	0	41
opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.2	0	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.2	215	344
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-13.017	-14.152
saldo financiële baten en lasten		-12.802	-13.768
resultaat voor belastingen		215.637	-166.351
belastingen	24	-7.313	2.843
resultaat deelnemingen	25	-27	47
resultaat na belastingen		208.297	-163.461

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

Volgens directe methode (x € 1.000)	niet-DAEB	niet-DAEB
	2024	2023
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	93.737	87.736
Vergoedingen	3.236	2.889
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	4.810	4.250
Ontvangen interest excl. Interne lening	205	333
Ontvangen interest interne lening	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>101.989</i>	<i>95.209</i>
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	8.954	8.325
Onderhoudsuitgaven	19.071	14.115
Overige bedrijfsuitgaven	15.103	13.769
Betaalde interest excl. Interne lening	6.257	5.063
Betaalde interest interne lening	9.663	9.859
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	72	61
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	5.900
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>59.119</i>	<i>57.091</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	42.870	38.118
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	38.035	32.322
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	391	739
Verkoopontvangsten grond	163	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	138
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>38.589</i>	<i>33.198</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	66.713	33.617
Verbeteruitgaven	13.969	15.550
Aankoop	25.002	55.935
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	14.656	7.102
Sloopuitgaven	1.669	4.476
Investerings overig	1.021	23.568
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>123.030</i>	<i>140.247</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-84.441</i>	<i>-107.049</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.552
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	1.819
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>-268</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-84.442	-107.317
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	60.000	60.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	21.955	10.210
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.045	49.790
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.526	-19.409
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.403	30.812
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.877	11.403

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

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Bestuur van Stichting Woonstad Rotterdam bedroeg in 2024 € 465.276 (2023: € 446.000). De bezoldiging van de bestuurders omvat:

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

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

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

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen kwam in 2024 een bedrag van € 151.450 (2023: € 144.950) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2024 niet gewijzigd:

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

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

Portefeuilleverdeling

De portefeuille van de voorzitter van de Raad van Bestuur omvat de kwartieren Buurten en Klant en Strategie. De portefeuille van het lid van de Raad van Bestuur omvat de kwartieren Verhuur en Vastgoed, Bedrijfsvoering, Informatie, Digitalisering & Technologie en de afdelingen Bestuurlijke zaken en de interne Audit Dienst.

WNT-verantwoording 2024 Stichting Woonstad Rotterdam

De WNT is van toepassing op Woonstad Rotterdam. Voor de woningcorporatiesector is per 1 januari 2014 een regeling vastgesteld die een differentiatie bevat in bezoldigingsmaxima, aansluitend bij de schaalgrootte en het werkgebied van de corporatie. De differentiatie is toegepast op basis van woongelegenheden en gemeentegrootte. Elke woningcorporatie wordt op basis hiervan ingedeeld in een bezoldigingsklasse waaraan een maximum bezoldiging is gekoppeld. Woonstad Rotterdam is ingedeeld in de hoogste klasse (H). Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor 2024 is € 233.000.

Bezoldiging Raad van Bestuur

bedragen x € 1	M. Hoekstra - van der Deen	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking	ja	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	209.636	209.755
beloningen betaalbaar op termijn	22.965	22.920
subtotaal	232.601	232.675
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	233.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag		
totaal bezoldiging 2024	232.601	232.675
bedrag overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2023

bedragen x € 1	M. Hoekstra - van der Deen	M. el Achkar
functiegegevens	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievervulling in 2023	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking	ja	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.646	201.680
beloningen betaalbaar op termijn	21.354	21.320
subtotaal	223.000	223.000
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
-/- onverschuldigd betaald bedrag		
totaal bezoldiging 2023	223.000	223.000
bedrag overschrijding	0	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

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 2024 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 Governance code Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen.

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Klantenraad en één lid is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad. Woonstad Rotterdam hanteert een maximale zittingsduur van tweemaal vier jaar. Na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is met ingang van 9 december 2024 mevrouw S.M.A. Tdloherg benoemd voor een periode van vier jaar.

Leden Raad van Commissarissen

	einde zittingstermijn	herbenoembaar
drs. C.A. Fontein (voorzitter)	31/12/2028	Nee
drs. H.H.H. Wieleman RA	17-10-26	Nee
mr. ing. W.B. Verschoor	31/12/2024	Nee
drs. M.A. van de Donk	23-08-28	Nee
M. Ebeid MSc	12-09-24	Nee
drs. ing. S.M.A. Tdloherg MBA	12-08-28	Ja
V.O. Luijendijk	31/12/2026	Ja

Op grond van de WNT is de maximale bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen 10% van de geldende norm. Voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen is de maximale bezoldiging 15% van de geldende norm.

Voor 2024 is dat:

- voor een lid € 23.300 per jaar
- voor de voorzitter € 34.950 per jaar

De honorering over het jaar 2024 van de voorzitter (€ 34.950) en de leden (€ 23.300) valt binnen de WNT-norm, maar wijkt af van de adviesregeling van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In het Verslag van de RvC wordt dit nader toegelicht.

bedragen x € 1	drs. C.A. Fonteijn	drs. H.H.H. Wieleman RA	mr. ing. W.B. Verschoor
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2024	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	34.950	23.300	23.300
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2024	34.950	23.300	23.300
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2023

functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2023	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	33.450	22.300	22.300
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2023	33.450	22.300	22.300
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	drs. M.A. van de Donk	M. Ebeid MSc	V.O. Luyendijk	drs. ing. S.M.A. Tdloherg MBA
functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2024	01.01 – 31.12	01.01 – 08.12	01.01 – 31.12	09.12 – 31.12
bezoldiging				
totale bezoldiging	23.300	21.832	23.300	1.464
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.300	21.836	23.300	1.464
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
totaal bezoldiging 2024	23.300	21.832	23.300	1.464
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2023

functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2023	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12	01.01 – 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	22.300	22.300	22.300
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2023	22.300	22.300	22.300
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant stelt het bestuur de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2024 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 20 mei 2025

ir. M. el Achkar
voorzitter 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 2024 en besluit deze vast te stellen op 20 mei 2025.

Was getekend, Raad van Commissarissen,

mr. C.A. Fonteijn
voorzitter Raad van Commissarissen

drs. H.H.H. Wieleman RA

drs. V.O. Luijendijk

drs. M.A. van de Donk

drs. ing. S.M.A. Tdloherg MBA

drs. F.J. Zijlstra MRE

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

Meer weten?

☎ (010) 440 88 00

🏠 woonstadrotterdam.nl

woonstad.
rotterdam

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024 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 2024;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024 ; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Woonstad Rotterdam is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Rotterdam. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf "oordelen en schattingen" van de jaarrekening heeft Stichting Woonstad Rotterdam de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die naar onze mening door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB, de fiscale positie en het frauderisico ten aanzien van aanbestedingen van inkoopcontracten.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
- Materialiteit: €106,2 miljoen. - Specifieke materialiteit: €9,5 miljoen.
Reikwijdte van de controle
- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie. - Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.
Kernpunten
- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig 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	€106,2 miljoen
Specifieke materialiteit	€9,5 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonstad Rotterdam. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2024.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balans totaal 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 balans totaal 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 balans totaal 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 (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €5,3 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €470.000 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 6 van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

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

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

Opbrengsten	100%
Balans totaal	100%
Resultaat voor belasting	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonstad Rotterdam maakt gebruik van een serviceprovider

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

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonstad Rotterdam en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar bladzijde 90 van het jaarverslag, waarin de raad van bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode, klokkenluidersregeling, en onderzoeksprotocollen, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de raad van bestuur, de interne accountantsdienst en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de raad van bestuur. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben tevens bijzondere aandacht besteed aan consolidatie- en eliminatieboekingen, waarbij wij ons vooral hebben gericht op het toetsen van boekingen die de omzet en het resultaat in het betreffende boekjaar beïnvloeden. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de raad van bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling Stichting Woonstad Rotterdam kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen. Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de raad van bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

De raad van bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de raad van bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de raad van bestuur over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de raad van bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de raad van bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 1. vastgoedbeleggingen Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2024 EUR 9.119 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonstad Rotterdam de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de raad van bestuur. De raad van bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de raad van bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). 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(stijging) en de markthuurlast(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Woonstad Rotterdam bepaald. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de raad van bestuur aangestelde 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 taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe 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 taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 1. Vastgoedbeleggingen Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Stichting Woonstad Rotterdam bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld door exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven. Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Woonstad Rotterdam en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2024 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de raad van bestuur in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de raad van bestuur. Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie. Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens .

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet .

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 30 april 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Woonstad Rotterdam door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 7 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 58 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 20 mei 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Robert Loesberg

drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 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 gerede 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.