

Jaarverslag 2025.



woonstad.
rotterdam

Inhoud.

Bestuursverslag

Woonstad Rotterdam in 2025	4
Samenvatting	6
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	44
5. Duurzaamheid	52
6. Leefbaarheid	58
7. Innovatie, digitalisering & technologie	67
8. Personeel en organisatieontwikkeling	68
9. Governance	72
10. Gezonde financiën	80
Verslag Raad van Commissarissen	91
Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam	101
Verslag van de Klantenraad	102
Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen	104
Verklaring Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen	105
Begrippenlijst	106

Jaarrekening 2025

Geconsolideerde balans per 31 december 2025	1
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	3
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025	4
Algemene toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	5
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	8
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	15
Financiële instrumenten en risicobeheersing	18
Toelichting op de geconsolideerde balans	20
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	39
Toelichting op het kasstroomoverzicht	44
Enkelvoudige jaarrekening	45
Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB	52
Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	60
Ondertekening	64
Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming	65
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	66

Woonstad Rotterdam in 2025.



Verhuureenheden

51.626

Aantal woningen

56.094

Verhuureenheden

494

Opgeleverde eenheden
(waarvan 427 aardgasvrij(gereed))

457

Aantal bouwstarts

10.806

Zelfstandige woningen aardgasvrij

2,5%

Percentage rode energielabels
(2024: 2,6%)

1-3: 85%

Percentage conditiescore

A

Gemiddeld energielabel

8,4

Klanttevredenheid nieuwe huurders

€ 188.889.000

Totaal onderhoudskosten



Aedes benchmark

Huurdersoordeel

Oordeel B

Bedrijfslasten

Oordeel A

Duurzaamheid

Oordeel A

Onderhoud & verbetering

Oordeel B

Betaalbaarheid

64,2%
(verhouding maximale huur vs.
werkelijke huur; DAEB)

234

Nieuwbouwwoningen

Rapportcijfers bewoners Leefbaarheid

5,9

veilig gevoel

5,7

ervaren overlast

4,8

schoon en net

4,9

ervaren inzet in corporatie



Organisatorisch

665

Aantal medewerkers

632

Aantal FTE

0,95

Deeltijdfactor gemiddeld

12 jaar

Gemiddelde lengte dienstverband

9,54%

Ziekteverzuim

45 jaar

Gemiddelde leeftijd

43%-57%

Man-vrouw verhouding

8,1%

Equal pay indicator ongecorrigeerd

0,9%

Equal pay indicator gecorrigeerd

125

Instroom nieuwe medewerkers

72

Uitstroom medewerkers

46

Doorstroom medewerkers



Financiële ratio's

2,2

ICR
Norm = >1,4

46%

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 ruim 51.000 woningen, meer dan 92.000 huurders en een team van 665 medewerkers zijn wij de grootste woningcorporatie van Rotterdam. Bijna 1 op de 7 Rotterdammers woont in een woning van Woonstad. Als grootste investeerder in de stad staken wij in 2025 circa € 350 miljoen in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming, grofweg 10% van het gemeentelijke budget. In deze samenvatting geven we een beeld van wat we in 2025 hebben gedaan.

Onze positie in 2025

2025 was een jaar van doorbouwen onder druk. De wooncrisis verdiepte zich: het aantal woningzoekenden in Rotterdam groeide naar circa 94.000. De maatschappelijke basis in buurten kwam verder onder spanning te staan door toenemende onveiligheid, een groeiend beroep op zorg en afnemende samenredzaamheid. Aanslagen, branden en agressie tegen onze medewerkers waren dagelijkse realiteit. Juist in deze context stuurden wij scherp op drie samenhangende thema's: veiligheid, organisatorische focus en financiële houdbaarheid.

We scherpten onze ondernemingsstrategie aan. Onze drie gewaagde doelen blijven staan, maar we kiezen scherper voor focus via twee organisatiebrede transformaties: Bestaand vastgoed op orde en de Digitale transformatie. Zonder deze twee transformaties kunnen we onze opgave niet waarmaken.

Ook bestuurlijk vernieuwden we. Mohamed el Achkar werd benoemd tot voorzitter van het bestuur en vervult in die rol nadrukkelijk de functie van bruggenbouwer tussen Woonstad, haar partners, de gemeente en de stad. Met de komst van Cindy van Atteveldt is het bestuur versterkt met een profiel dat maatschappelijke betrokkenheid combineert met financiële expertise en risicomanagement. Juist in een periode van stijgende bouwkosten en complexe opgaven is die combinatie essentieel.

Woonstad Rotterdam is geen uitvoerder van gemeentelijk beleid, maar een stedelijke partner met eigen investeringskracht en wijkennis. Wij nemen die verantwoordelijkheid en verwachten van onze partners dat zij dat ook doen: in vergunningen, grondposities en gedeelde risicobereidheid. Als één van de grootste corporaties van Nederland dragen we ook in de sector actief bij. We delen kennis, zetten normen en trekken lijnen vooruit. Zo tekenden we met dertien landelijke partijen het CO₂-afbouwpad voor nieuwbouw en deelden we onze ervaringen met thuisplusflats in landelijke netwerken.

Onze dienstverlening: persoonlijk en digitaal

In 2025 zetten we een flinke stap in onze dienstverlening. 69% van onze klanten gaf ons een 8 of hoger, 4 procentpunt meer dan in 2024 en boven onze jaardoelstelling. Vooral gerichte verbeteringen in reparaties en in het contact met huurders werkten als katalysator. In de Aedes-benchmark behaalden we een B-score op het huurdersoordeel, met een stijging bij vertrokken huurders van C naar B.

Digitale en persoonlijke dienstverlening versterken elkaar. Via MijnWoonstad groeide het online klantcontact met 43%. Tegelijk steeg het aantal baliebezoeken fors: van 6.424 in 2024 naar 10.650 in 2025. Met Track & Trace maken we het reparatieproces inzichtelijker en voorspelbaarder. In oktober openden we een Buurtpunt in Spangen en verruimden we de openingstijden van de buurtbalie in Tarwewijk. In 2025 verkenden we zorgvuldig de eerste toepassingen van AI, met oog voor betrouwbaarheid, privacy en de impact op kwetsbare doelgroepen. De eerste concrete toepassingen volgen in 2026.

Ook ons VvE-beheer werd sneller en scherper. Het aandeel reparatiebonnen dat binnen tien dagen wordt afgerond steeg van circa 30% naar ruim 40%. Eigenaren gaven de reparaties gemiddeld een 8,1 en de vakman ter plaatse een 8,4.

Doorbouwen aan betaalbare woningen

Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen voor alle Rotterdammers. In 2025 startten we met de bouw van 457 woningen en leverden we 494 eenheden op. In Pendrecht leverden we Valckensteyn op, het grootste houten wooncomplex van Nederland. Het project won een prijs voor houtbouw. Dit is een erkenning voor onze ambitie om betaalbaar én duurzaam te bouwen.

De totale voorraad zelfstandige huurwoningen groeide met 454 eenheden. Het aantal sociale huurwoningen daalde echter licht, met 139 woningen, doordat we woningen verkochten, herontwikkelden of overhevelde naar de middenhuur. Gezien onze ambitie om minimaal 3.500 woningen aan de stad toe te voegen ten opzichte van 2022, vraagt dit om extra inzet van ons én onze partners, temeer omdat circa 60% van de projecten uit de vorige Prestatieafspraken is doorgeschoven. Extra procedures, cultuurhistorische eisen, parkeernormen en verschuivende middelen stapelen op. Ook zien we kansen voor interne procesverbeteringen. Die vertraging belandt uiteindelijk bij mensen die op een woning wachten.

Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam verhuurden samen 3.934 sociale huurwoningen, vergelijkbaar met 2024. In de middenhuur en vrije sector namen de verhuringen toe van 495 naar 668, mede door nieuwe opleveringen. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning liep verder op, naar 32,2 maanden (2024: 27,6). Ook bij Stadswonen steeg de wachttijd, van 33 naar 35 maanden.

Betaalbaarheid staat voorop

Betaalbare huren blijven een belangrijk speerpunt. Na advies van de Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen verhoogden we de huren van sociale huurwoningen met gemiddeld 4,7%, onder het wettelijk maximum van 5%. Huurders in herstructureringsprojecten kregen een huurbevrozing. Waar huurstijging of betalingsachterstand leidde tot financiële problemen, pasten we maatwerk toe.

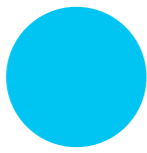
Het aantal huishoudens met betalingsachterstanden steeg licht naar 6.308 (2024: 6.289). Het totale achterstandsbedrag daalde juist iets, naar € 8,6 miljoen. De stijging doet zich vooral voor in het niet-sociale segment, waar minder vangnetten beschikbaar zijn.

In 2025 ontruimden we 37 woningen wegens huurachterstand. Dat is duidelijk meer dan in de voorgaande jaren, toen dit aantal rond de 15 schommelde. Ondanks intensieve begeleiding en meerdere betalingsregelingen liepen in deze dossiers de schulden op tot ze niet meer realistisch oplosbaar waren. Sinds juli 2025 zetten we aanvullend het Nul-team in om geplande ontruiming alsnog te voorkomen, via intensief contact in de tien dagen voor de geplande ontruiming.

De basis op orde

Bewoners moeten comfortabel, veilig en gezond kunnen wonen. Daarom maken we de beweging van reactief naar preventief onderhoud. 85% van onze eenheden voldoet aan de technische norm (NEN-conditiescore 1 tot en met 3). Er zijn geen woningen met conditiescore 6. Voor de 5.374 woningen met score 4 of 5 maken we gerichte keuzes om deze planmatig te verbeteren.

De totale onderhoudskosten stegen naar € 188,9 miljoen (2024: € 176,7 miljoen). We vernieuwen of verbeteren jaarlijks een steeds groter deel van onze woningen, op weg naar 2% per jaar. In 2024 en 2025 samen investeerden we € 365 miljoen in onderhoud, waarvan € 8,2 miljoen specifiek in de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Toen we bij 4.500 woningen meerdere keren niet binnen konden komen, stuurden we 4.000 rookmelders per post, met duidelijke montage-instructies. Daarmee weten we nu zeker dat vrijwel al onze woongebouwen veilig zijn.



Funderingsherstel blijft een opgave van lange adem. In 2025 herstelden we 29 woningen en verhuisden circa 120 bewoners tijdelijk. We onderzochten 500 woningen in het hoogrisicogebied en startten met satellietmonitoring in gebieden met een hoog en middelhoog risico. Onze aanpak omvat voortaan zowel hout- als staalfunderingen, met één uniforme werkwijze.

Na de schimmelcrisis van 2024 stond 2025 in het teken van structurele borging. We brachten het Programma Schimmel onder in de transformatie Bestaand vastgoed op orde. Het team caseregisseurs werd uitgebreid, meldingen worden sneller en consistentier opgepakt en de klanttevredenheid over de afhandeling steeg aantoonbaar. De aanpak verschuift van incidenteel oplossen naar preventief en planmatig verbeteren.

Woningvoorraad steeds duurzamer

Onze duurzaamheidsprestaties worden in de Aedes-benchmark opnieuw beloond met een A-score op alle drie de duurzaamheidsonderwerpen. Daarmee blijven we koploper binnen de grootste corporaties van Nederland.

Ons gemiddelde energielabel is sinds 2024 een A. Het percentage woningen met een rood energielabel (E, F of G) daalde verder naar 2,5% (2024: 2,6%). Over de periode 2024-2025 haalden we 1.320 rode labels weg, ruim boven de afspraak van 800 uit de Prestatieafspraken. Eind 2025 was 22,9% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. In 2025 leverden we 427 woningen aardgasvrij op, minder dan we ambiëren. De aanpakken om gebieden aardgasvrij te maken stagneerden landelijk, mede door onduidelijkheid rond de Wet Collectieve Warmte. We verbeteren daarom versneld de isolatiekwaliteit van bestaande woningen. De gemiddelde warmtevraag kwam in 2025 uit op 93 kWh/m².

Op het gebied van circulariteit ondertekende Woonstad als één van dertien landelijke partijen het CO₂-afbouwapad voor nieuwbouw. Valckensteyn is hiervan een zichtbaar voorbeeld. Op het gebied van klimaatadaptatie startten we een portefeuillebrede klimaatrisicoanalyse en ontwikkelden we beleid voor zonwering bij seniorencomplexen en risicocomplexen.

Samenwerken aan fijn leven in buurten

Woonstad Rotterdam ziet de buurt als haar werkgebied. In 2025 gaven we € 10,3 miljoen uit aan leefbaarheid. In onze vijf focusbuurten (Bloemhof-Zuid, de Verschoorbuurt, de Riederbuurt, de Oranjeboomstraat en Oldegaarde) werken drie senior buurtbeheerders. De eerste ervaringen zijn positief. We zetten de aanpak door, met extra aandacht voor het beter betrekken van bewoners.

Buurtbewoners nemen steeds vaker zelf initiatief. In 2025 kenden we 290 bewonersinitiatieven toe. In 48 buurten vonden 109 buurttafels plaats, die samen met wijkanalyses de basis vormen voor wijkvisies en buurtplannen. Onze werkwijze Denk, Praat en Beslis Mee versterkt de betrokkenheid aantoonbaar: in draagvlakmetingen scoorde deze werkwijze 61%.

Veiligheid was ook in 2025 een hard thema. Binnen ons werkgebied werden 32 explosies geregistreerd, met grote impact op bewoners, gebouwen en medewerkers. Samen met gemeente, politie en drie andere Rotterdamse corporaties pakken we ondermijning en excessief geweld gezamenlijk aan. In 2025 rondde we 256 woonfraudezaken en 330 overlastzaken af.

Wonen, zorg en veiligheid zijn onlosmakelijk verbonden. Via Wonen Eerst 010 brachten we sinds juli 2025 17 huishoudens vanuit dakloosheid weer onder dak. We breidden de samenwerking met zorgpartners als Pameijer en CVD uit. De proef met sociale huismeesters in vier seniorencomplexen verlengden we met een jaar. Tegelijk maken we ons zorgen over de afstemming tussen de Woonvisie en de Woonzorgvisie van de gemeente, met het oog op een groeiende groep bewoners die zelfstandig woont met een zorgvraag.

Onze digitale transformatie

In 2025 bestempelden wij de digitale transformatie als één van onze twee organisatiebrede transformaties. We koppelden de digitale opgave aan de manier waarop we als organisatie willen werken: minder versnippering, meer ketengericht samenwerken en werken vanuit regieprincipes.

Op het fundament zetten we belangrijke stappen. We moderniseerden de netwerkinfrastructuur, voerden een nieuwe veilige werkplek in en selecteerden een nieuwe partner voor generieke ICT-dienstverlening. We versterkten de capaciteit voor informatiebeveiliging en stelden ISO27001 vast als interne standaard. De vervanging van WOCAS als primair digitaal platform brachten we onder in het programma Dichterbij. Daarnaast gingen we werken in waardeketens: teams die dwars door de organisatie heen werken, van eerste klantcontact tot nazorg.

Betrokken en bevlogen medewerkers

Woonstad Rotterdam telde eind 2025 665 medewerkers in dienstverband, een stijging ten opzichte van 2024. Deze groei komt doordat we langdurig openstaande vacatures invulden en omdat onze opgave in de stad groter werd. Het aantal externen bedroeg 135 (16,9%). 125 nieuwe medewerkers traden in dienst; 72 medewerkers verlieten de organisatie.

De loonkloof tussen mannen en vrouwen is, gecorrigeerd naar werkervaring, werkduur en werkzaamheden, beperkt tot 0,9%. 56% van de leidinggevenden is vrouw. In de Raad van Bestuur is de verhouding gelijk.

De bevlogenheid en betrokkenheid van onze medewerkers scoorde in 2025 een 7,1. De eNPS, die de loyaliteit meet, daalde van +6 naar 0. We zetten daarom extra in op eigenaarschap, verbinding en leiderschap. Het ziekteverzuim steeg fors naar 9,54% (2024: 7,44%), vooral door verzuim dat langer dan één jaar duurt. Het terugdringen ervan heeft hoge prioriteit.

De maatschappelijke onrust werkte in 2025 direct door in het dagelijks werk. Onze medewerkers kregen vaker te maken met agressie aan de balie, aan de telefoon en op straat. We investeerden in hun weerbaarheid, in een veilige werkomgeving en in diversiteit en inclusie. 120 medewerkers volgden een VR-training over ongewenst gedrag, 105 medewerkers maakten een account aan op het mentaal-welzijnsplatform Open Up.

Financieel gezond, met oog op de toekomst

Woonstad Rotterdam is financieel gezond en voldoet aan alle in- en externe normen. Het jaarresultaat 2025 bedraagt € 461 miljoen (2024: € 790 miljoen), grotendeels bestemd voor investeringen in de portefeuille. Onze financiële ratio's zijn robuust: ICR 2,2, Loan to Value 46%, solvabiliteit 46% en dekkingsratio 29%.

Tegelijk staat de ruimte om onze woningvoorraad in stand te houden onder druk. Oplopende onderhouds- en personeelslasten, een overheidsbeleid gericht op matiging van de huurontwikkeling en toegenomen fiscale lasten maken dat de volkshuisvestelijke continuïteit onder druk komt. Dit heeft gevolgen voor de middelen die we kunnen inzetten voor onze strategische doelen, voor verduurzaming en verjonging van ons bezit en voor de financiering van onze uitbreidingsopgave. In de meerjarenbegroting gaven we daarom prioriteit aan onderhoud en verjonging, en pas in latere instantie aan uitbreiding van de woningportefeuille.

Juist omdat de sectorale randvoorwaarden niet altijd op orde zijn, blijven we heldere keuzes maken. Wij investeren in goede, betaalbare woningen en leefbare buurten. Niet als streven, maar als praktijk. Dat deden we in 2025. En dat blijven we doen.

Voorwoord van het bestuur.

Met trots presenteren wij het jaarverslag 2025 van Woonstad Rotterdam. 2025 was een jaar van doorbouwen onder druk. De wooncrisis verdiepte zich, de opgaven groeiden en de randvoorwaarden voor corporaties zijn niet altijd op orde. Toch investeerden we, maakten we gerichte keuzes en brachten we onze organisatie dichterbij bewoners in onze buurten.

Dit jaarverslag laat zien wat dat in de praktijk betekende.

Wonen onder druk, leiderschap onder spanning

Het aantal woningzoekenden groeide in Rotterdam naar circa 94.000. Meer dan de helft van deze woningzoekenden woont op dit moment ook al in Rotterdam. 2025 was daarmee een jaar waarin de wooncrisis zich verder verdiepte. De maatschappelijke basis in buurten kwam verder onder spanning te staan. Toenemende onveiligheid, een groeiend beroep op zorg en ondersteuning en afnemende samenredzaamheid raakten bewoners direct. Deze druk kreeg een indringend gezicht door aanslagen, branden en agressie tegen onze medewerkers, soms letterlijk bij ons voor de deur. Veiligheid, ook van onze mensen, was daarmee geen abstract thema, maar dagelijkse realiteit.

Juist in deze context hadden wij in 2025 scherpe focus op veiligheid, de organisatie en financiële houdbaarheid, naast de vanzelfsprekende aandacht voor de gewaagde doelen uit onze ondernemingsstrategie. We hebben onze strategie aangescherpt, prioriteiten gesteld en gekozen voor nabijheid in de wijk. Met lokale buurtpunten, waaronder de opening van de balie in de buurt in de Tarwewijk en ruimere openingstijden van onze kantoren in Noord en Zuid, zijn we duidelijker zichtbaar en aanspreekbaar voor onze bewoners. Wij geloven dat goed wonen begint met een goed dak boven je hoofd, aanwezig zijn in de buurt en naast onze huurders staan.

Grote investeerder, zichtbare resultaten

Als één van de grootste investeerders in Rotterdam namen wij onze verantwoordelijkheid. In 2025 investeerden wij circa € 350 miljoen in de stad, via nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. In vergelijking: dat is grofweg 10% van het gemeentelijke budget. We startten met de bouw van 457 woningen en leverden 494 woningen en projecten op.

Met de oplevering van het houten wooncomplex Valckensteyn in Pendrecht hebben we laten zien dat betaalbaar bouwen en duurzame innovatie samen kunnen gaan. Het project verdiende een nominatie voor de Rotterdam Architectuurprijs en won een prijs voor houtbouw. Dit is een erkenning voor kwaliteit en maatschappelijke ambitie.

Meer waardering voor onze dienstverlening

Ook in onze dienstverlening boekten we concrete resultaten. 68% van onze klanten gaf ons een klanttevredenheidsscore van 8+. Dat is een stijging van 4% ten opzichte van het jaar ervoor. Dat bevestigt dat meer aanwezigheid in buurten en betere dienstverlening merkbaar is voor bewoners. Tegelijkertijd hebben we de focus op het verbeteren van de woningkwaliteit versterkt en onze digitale transformatie verder vormgegeven. Ons doel is een betere klantbeleving door processen te vereenvoudigen, beter te communiceren en nog meer grip te houden op onze uitvoering.

De bijdrage van Stadswonen

Binnen onze brede volkshuisvestelijke opdracht vervult Stadswonen een eigen, herkenbare rol. Als grootste studentenhuusvester van Rotterdam draagt Stadswonen bij aan de beschikbaarheid van woonruimte voor deze doelgroep. Met een hoge mutatiegraad en gerichte inzet van tijdelijke contractvormen komt woonruimte sneller opnieuw beschikbaar, juist in een stad waar de druk op wonen voor studenten onverminderd hoog is. Daarmee is Stadswonen een strategisch instrument binnen de koers van Woonstad Rotterdam: Stadswonen maakt ruimte voor studenten en jongeren, zonder concessies te doen aan goed en verantwoord wonen.

Partnerschap vraagt realisme

Werken aan wonen in Rotterdam is per definitie samenwerken. Met de gemeente, met zorg- en welzijnspartners, met bewoners zelf. Dat vraagt eerlijkheid over wat werkt en wat niet.

De vernieuwde Prestatieafspraken laten zien hoe groot de gedeelde ambities zijn, maar ook hoe kwetsbaar de uitvoering is. Circa 60% van de projecten uit de vorige afspraken is doorgeschoven. Extra procedures, cultuurhistorische eisen, parkeer-normen, verschuivende middelen: het stapelt op. Die vertraging is niet abstract. Die rekening belandt bij mensen die wachten op een woning.

Wonen, zorg en veiligheid zijn onlosmakelijk verbonden. Dat vraagt om partners die de verbinding ook erkennen in de keuzes die ze maken over ggz-voorzieningen, over dak- en thuislozen, over wat er in buurten gebeurt.

Woonstad Rotterdam is geen uitvoerder van gemeentelijk beleid, maar een stedelijke partner met eigen investeringskracht en wijkennis. Wij nemen verantwoordelijkheid en willen die blijven nemen. Woonstad Rotterdam stelt zich daarom op als een echte voorkeurspartner: niet op papier, maar in de praktijk van vergunningen, grondposities en gedeelde risicobereidheid. Dan kunnen wij leveren wat Rotterdam nodig heeft.

Bestuurlijke continuïteit en vernieuwing

2025 stond ook in het teken van bestuurlijke vernieuwing. Met de benoeming van Mohamed el Achkar als voorzitter van het bestuur bouwen we door op ervaring en een sterke verankering in de stad. In deze functie vervult hij nadrukkelijk de rol van bruggenbouwer tussen Woonstad Rotterdam, haar partners, de gemeente en de stad Rotterdam als geheel.

Met de komst van Cindy van Atteveldt als nieuw bestuurslid is het bestuur versterkt met een profiel dat maatschappelijke betrokkenheid combineert met financiële expertise en risicomanagement. Juist in een periode van stijgende bouwkosten, investeringsdruk en complexe opgaven is die combinatie essentieel.

“Ons doel is concreet: dat elke Rotterdammer die op ons is aangewezen een passende woning kan vinden.”

Vooruitkijken: koersvast onder druk

Door de afgelopen gemeenteraadsverkiezingen worden de keuzes voor de komende jaren opnieuw gemaakt. Dat is een moment van heroriëntatie, voor de stad en ook voor ons.

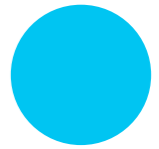
Wij gaan die periode in met een heldere koers. Intern werken we aan twee ingrijpende transformaties: onze digitale transformatie en de transformatie bestaand vastgoed op orde, die ons slagvaardiger maken in een tijd waarin de opgaven groter worden. Stijgende bouwkosten zijn een reële beperking, maar geen reden om de ambitie bij te stellen. Wel om slimmer te werken en scherper te kiezen.

Woonstad Rotterdam investeert in goede, betaalbare woningen en leefbare buurten. Niet als streven, maar als praktijk. Ons doel is concreet: dat elke Rotterdammer die op ons is aangewezen een passende woning kan vinden. Daarvoor bouwen we, beheren we en vernieuwen we, in de wijken waar dat het hardst nodig is.

Wij deden dat in 2025. En wij blijven dat doen.

Het bestuur van Woonstad Rotterdam
Mohamed el Achkar
Cindy van Atteveldt

Kort voor het vaststellen van dit jaarverslag maakte Cindy van Atteveldt bekend dat zij Woonstad Rotterdam ging verlaten.



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 665 gedreven medewerkers zijn wij de grootste woningcorporatie van Rotterdam. Bijna 1 op de 7 Rotterdammers woont in een woning van Woonstad Rotterdam. Iedere dag zetten wij ons met overtuiging en energie in om Rotterdam sterker te maken en om inclusiever te zijn voor de diverse doelgroepen die wij als woningcorporatie huisvesten.

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 buurt, 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.

Verskil 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 bepalen onze koers. In 2025 hebben we onze strategie herijkt. Niet omdat onze opgave is veranderd, maar omdat die juist urgenter is geworden. De woningnood is groot, betaalbaarheid staat onder druk en de verwachtingen van bewoners en samenleving blijven groeien.

Een interne analyse maakte duidelijk: onze strategie en onze gewaagde doelen blijven relevant. Wel is meer focus nodig om daadwerkelijk versnelling te maken. Daarvoor moet de basis op orde zijn, voordat we kunnen blijven opschalen. Sinds 2025 kiezen we scherper voor een gerichte aanpak op wat prioritair aandacht vraagt. We hebben twee zogenoemde transformaties gedefinieerd:

Transformatie bestaand vastgoed op orde

Met prioriteit voor basiskwaliteit, veiligheid en gezondheid in huis.

Digitale transformatie

Gericht op data, processen, dienstverlening en het slimmer ondersteunen van collega's en bewoners.

Met het doorvoeren van deze transformaties letten we goed op de voortgang, samenhang en uitvoerbaarheid. In één gezamenlijk jaarplan richten we ons op het behalen van zichtbare resultaten. Dat betekent, dat alle onderdelen van Woonstad Rotterdam een herkenbare bijdrage leveren aan dezelfde collectieve opgave. In ons jaarplan- en begrotingsproces hebben we beschreven hoe we samenwerken, prioriteren en sturen op resultaat. Uiteraard houden we onze strategie jaarlijks tegen het licht om wendbaar te blijven in een snel veranderende context.

Onze drie gewaagde doelen.

Gewaagd doel 1



Zeer betrouwbare en betrokken huisbaas.

Onze bewoners vinden ons 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 goede woning.

In 2025 werd opnieuw zichtbaar dat de basiskwaliteit van onze woningen nog niet overal op het niveau is dat bewoners mogen verwachten. Problemen zoals vocht en schimmel en achterstallig onderhoud vragen om een stevige, structurele aanpak. Niet voor niets is sinds 2025 bestaand vastgoed op orde één van onze twee transformaties voor de komende jaren. Dat betekent dat we investeren in de kwaliteit van onze woningen, dat we dat snel willen uitvoeren en dat we logische keuzes maken die direct merkbaar zijn in de woningen en de woonbeleving.

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 onze buurten sterk verbeterd, samen met 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 speelt en zoeken met bewoners en partners naar slimme oplossingen. In 62 van de 68 buurten waar Woonstad Rotterdam actief is, kwamen bewoners naar ons toe met hun ideeën voor buurtinitiatieven. Dit onderstreept de betrokkenheid van onze bewoners én onze rol als aanjager van positieve verandering.

Tegelijk blijven de uitdagingen groot. Armoede en bestaansonzekerheid werken door in het dagelijks leven en in betaalbaarheid: meer huurders krijgen te maken met betalingsproblemen. Daarom zetten we in op preventie, vroegsignalering en samenwerking met partners om problemen te voorkomen of te beperken. Het onderzoek Fijn leven in buurten gaf ons in 2025 scherper zicht op wat bewoners belangrijk vinden en wat zij van ons verwachten. In inspiratiesessies met bewoners en partners hebben we verkend wat nodig is om buurten duurzaam te versterken, met oog voor veiligheid, ontmoeting en perspectief.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 6



Gewaagd doel 3



Bouwen van 3.500 extra woningen.

Woonstad Rotterdam bouwt ten minste 3.500 extra betaalbare woningen in Rotterdam en verlaagt haar CO₂-uitstoot.

We voegen betaalbare woningen toe aan de stad. Vanwege onder andere stijgende bouwkosten hebben we ons oorspronkelijke doel van 5.000 woningen in 10 jaar bijgesteld naar 3.500 woningen tot 2035 ten opzichte van 2022 en de overige 1.500 woningen in de periode daarna. Om deze ambitie waar te maken, sturen we op een grotere planvoorraad en wendbare portefeuille. We breiden ons woningaanbod uit met sociale huurwoningen, jongeren- en studentenwoningen en middenhuurwoningen. 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 toekomstbestendige energievoorziening zijn onze speerpunten. In 2025 hebben we de samenhang tussen verduurzaming, kwaliteit en onderhoud ondergebracht in onze transformatie bestaand vastgoed op orde: verduurzamen doen we planmatig en waar het bewoners écht verder helpt, met oog voor wooncomfort en betaalbare woonlasten. Op dit moment heeft nog slechts 2,6% van onze woningen energielabel E, F of G; dit aandeel daalt structureel en die ontwikkeling zetten we verder door.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 2



Hoofdstuk 4



Hoofdstuk 5



Organisatieontwikkeling en -verandering.

In 2025 hebben we onze veranderopgave verscherpt: van beschrijvend naar actiegericht. Niet langer staat centraal wát anders moet, maar hoe we het dagelijks werk zo organiseren dat het bijdraagt aan onze strategische doelen. We toetsen daarbij steeds: vraagt dit doel om een andere manier van werken en is die manier van werken al de standaard? Waar dat nog niet zo is, passen we onze werkwijze gericht aan. Daarom hebben we gekozen voor een proef met werken in waardeketens.

Lees hier meer over in:

Hoofdstuk 8



Leeswijzer.

Onze prestatieafspraken

De Prestatieafspraken beschrijven hoe woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente gezamenlijk werken aan het realiseren van landelijke en lokale doelen voor de volkshuisvesting. Waar deze afspraken voorheen vooral ontstonden uit individuele overleggen, is voor de periode 2024–2025 gekozen voor een stedelijke en gezamenlijke aanpak.

Experts van de Rotterdamse corporaties en de gemeente hebben intensief samengewerkt om inhoudelijke input te leveren, terwijl huurders via stadsbrede bijeenkomsten actief zijn betrokken. Deze werkwijze heeft geleid tot beter gedeelde kennis, een gezamenlijke aanpak van uitdagingen en afspraken die beter aansluiten bij de dagelijkse praktijk.

De Prestatieafspraken sluiten naadloos aan op onze ondernemingsstrategie en de doelen die wij als organisatie willen realiseren. In dit jaarverslag lichten we de Prestatieafspraken 2024–2025 toe en rapporteren we over onze voortgang.

In de afzonderlijke hoofdstukken zijn de Prestatieafspraken te herkennen aan de lichtblauwe kaders.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een Europese richtlijn voor het bedrijfsleven om te rapporteren over duurzaamheid. Hoewel wij als corporatie niet onder deze wetgeving vallen, gebruiken we de CSRD wel als leidraad voor onze rapportage en om onze duurzaamheidsinspanningen te structureren. Bovendien hebben veel van onze leveranciers en onze financiers wél met de verplichting te maken.

In samenwerking met Aedes, De Vernieuwde Stad en onder begeleiding van de Dutch Green Building Council en CBRE is de CSRD passend gemaakt voor onze sector. Onderdeel van de richtlijn is het maken van een dubbele materialiteitsanalyse, waarmee we door middel van stakeholderinterviews de belangrijkste thema's op het gebied van E (environment), S (social) en G (governance) hebben bepaald, in impact en in geld.



De volgende thema's kwamen naar voren en komen terug in de volgende hoofdstukken:

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](#)
[hoofdstuk 6](#)

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 7](#)

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.

Een zeer betrouwbare en betrokken huisbaas zijn, is de kern van onze strategie. Het is een van onze gewaagde doelen: bewoners ervaren ons als een huisbaas die doet wat hij belooft én zichtbaar naast hen staat als het nodig is. In 2025 kwam dit doel weer een stap dichterbij. We zagen dit terug in de waardering van bewoners én in de manier waarop we onze dienstverlening klantgericht organiseren: digitaal waar het kan, persoonlijk waar het moet. Tegelijk blijven we scherp op waar het beter moet, juist omdat verwachtingen hoog zijn en wonen in Rotterdam voor veel mensen onder druk staat.

Klanttevredenheid omhoog

We meten en bespreken klantfeedback doorlopend, omdat het ons helpt om gericht te verbeteren op momenten die er voor bewoners echt toe doen. In 2025 hebben we onze bedrijfsdoelstelling van een 8+ behaald: 69% van de respondenten gaf ons een 8 of hoger. Dat betekent: meer blije klanten dan vorig jaar. En bovendien 1% boven onze jaardoelstelling. Dat bevestigt dat de ingezette koers werkt. We zagen dat gerichte verbeteringen op het gebied van reparaties en contact met huurders een belangrijke katalysator zijn voor een betere waardering.

We blijven ambitieus om onze klantwaardering verder te verhogen: betrouwbaarheid en betrokkenheid moeten voor veel meer bewoners vanzelfsprekend worden. Zo vragen vertrekkende huurders nadrukkelijk aandacht. Juist als huurders verhuizen, speelt veel tegelijk, zoals oplevering, inspectie en afrekening, maar ook de emoties die bij verhuizen horen. Juist op die momenten moet onze dienstverlening voorspelbaar en zorgvuldig zijn.

Aedes benchmark

Een andere manier om onze klanttevredenheid te meten is via de Aedes benchmark. Die biedt woningcorporaties inzicht in hun prestaties en vergelijkt deze door de sector heen. Woonstad Rotterdam behaalde in 2025 de volgende scores:

- **A** bij Nieuwe huurders (2024: A)
- **B** bij Huurders met reparatieverzoek (2024: B)
- **B** bij Vertrokken huurders (2024: C)

Totaal: **B-score** op het prestatieveld Huurdersoordeel (meetjaar 2025).

Persoonlijke dienstverlening

Een betrokken huisbaas is bereikbaar en zichtbaar, zeker voor bewoners die minder digitaal vaardig zijn, of voor situaties waarin persoonlijk contact het verschil maakt. In 2025 hebben we daarom verder gebouwd aan dienstverlening die dichtbij is: via telefoon, balie en ondersteuning in de buurt.

Telefonisch contact blijft voor veel bewoners belangrijk, zeker bij urgente of complexe vragen. Tegelijk willen we voorkomen dat bewoners vaker moeten bellen om te vragen naar de voortgang van een eerdere vraag. We willen het liefst onze huurders in één keer goed helpen, met duidelijke afspraken en opvolging. Dat is onderdeel van de koers, vermindert herhaaltelefoontjes en zodoende ook de druk op onze telefonische helpdesk.

Onze balies helpen bij het onderhouden van persoonlijk contact met onze huurders. Vooral bewoners die gebaat zijn bij een gesprek in plaats van een formulier, vinden dit prettig. Of wanneer bewoners er telefonisch toch niet uitkomen. We willen zo toegankelijk mogelijk blijven en via prettige gesprekken de zaken duidelijk uitleggen, zodat bewoners zich geholpen voelen, ook als het onderwerp ingewikkeld is.

Tabel 1 - Klanttevredenheid

	% rapportcijfer 8+			% rapportcijfer 1-5			Gemiddeld rapportcijfer		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Huren Sociaal WSR	83%	76%	81%	5%	6%	6%	8,4	8,3	8,5
Vertrek Sociaal WSR	62%	57%	61%	18%	17%	20%	7,3	7,2	7,2
Reparatie sociaal WSR	68%	66%	64%	17%	19%	21%	7,5	7,4	7,2
Kopen WSR	81%	93%	93%	15%	0%	2%	7,7	9,1	8,7

Stadswonen

De dynamiek van studentenhuisvesting vraagt om heldere communicatie over woningtoewijzing, contractvormen en wederzijdse verwachtingen. In 2025 hebben we de digitale informatievoorziening richting woningzoekenden verbeterd. Het doel hiervan is om het woningzoekproces en de bijbehorende contractvormen duidelijk toe te lichten, zodat studenten vooraf weten waar zij aan toe zijn. Het handhaven van campus- en tijdelijke contracten blijft belangrijk voor een goede doorstroming, maar vraagt om zorgvuldige begeleiding. Met betere communicatie versterken we de voorspelbaarheid in het contact met onze klanten. Dit ondersteunt de dienstverlening én draagt bij aan een efficiënte toewijzing van woningen.

Balies in de buurt

In 2025 hebben we onze laagdrempelige aanwezigheid in de wijk vergroot. In oktober is een Buurtpunt in Spangen geopend. Deze locatie heeft geen balie-functie, maar wordt wel bezocht door bewoners die binnenlopen met een vraag of klacht. Tegelijk is besloten voorlopig geen nieuwe buurtbalies te openen. We besloten wel de openingstijden van de buurtbalie in Tarwewijk uit te breiden, omdat deze goed bezocht wordt en centraal ligt. Deze keuzes passen bij een bredere beweging: dichtbij zijn waar de vraag het grootst is en slim omgaan met capaciteit door te concentreren op plekken die aantoonbaar waarde toevoegen voor bewoners.

 **325.868**
Totaal aantal klantcontacten (waarvan 140.324 online)

 **8,4**
Gemiddeld rapportcijfer huren sociaal

 **394**
Aantal klachten (Huurcommissie)



“De ontwikkelingen rond AI gaan razendsnel. Voor onze dienstverlening betekent dit dat we AI inzetten om bewoners sneller, duidelijker en persoonlijker te helpen.”

KlantenLAB

Structureel contact met bewoners is nodig om goed te luisteren naar wat huurders ervaren, nodig hebben en verwachten. Via het KlantenLAB toetsen we onder andere of de aanpassingen in onze communicatie en digitale processen tot verbeteringen leiden. Alle inzichten gebruiken we om onze klantreizen beter te maken. Veranderingen moeten niet alleen logisch zijn voor ons, maar vooral begrijpelijk en helpend voor bewoners. De klantcontacten in 2025 en de voorgaande jaren worden hier weergegeven.

Op het totaal zien we een stijging van het aantal klantcontacten (18%).

Woonstad Rotterdam zet in op selfservice waar mogelijk en persoonlijke dienstverlening waar nodig. We zien een stijging van het online klantcontact met 43%. Dit komt voort uit een sterkere inzet op selfservice waar mogelijk, betere online informatievoorziening en het verbeteren van de mogelijkheden in MijnWoonstad.

We zien ook een stijging in het persoonlijke klantcontact. Deze stijging komt doordat we meer balies in de buurt hebben waar bewoners op af komen.

Digitale dienstverlening

Met het vernieuwen van onze website met uitgebreide informatie hebben we onze digitale dienstverlening in 2025 verder ontwikkeld. Goede digitale dienstverlening helpt óók om telefonie en balies te ontlasten. Ons doel is een zelfservicegraad van ten minste 25%. Dat betekent dat minimaal een kwart van alle vragen en verzoeken digitaal en zelfstandig kan worden geregeld.

Op verschillende manieren hebben we aan dit doel gewerkt, onder andere door de ontwikkeling van Track & Trace. Via Track & Trace weten huurders waar ze aan toe zijn: ze krijgen inzicht in het reparatieproces. Dit vermindert onzekerheid en voorkomt extra contactmomenten. Zo werken we aan onze rol als betrouwbare huisbaas: afspraken worden zichtbaar en beter navolgbaar.

AI

De ontwikkelingen rond AI gaan razendsnel. Voor onze dienstverlening betekent dit dat we AI inzetten om bewoners sneller, duidelijker en persoonlijker te helpen. In 2025 verkenden we verschillende toepassingen die direct bijdragen aan betere dienstverlening: van slimme zoekfuncties die bewoners sneller naar de juiste informatie of contactpersoon leiden, tot AI-ondersteunde analyses van meldingen, zodat herhaalverzoeken en structurele problemen eerder worden herkend. Ook onderzochten we hoe AI onze collega's kan ondersteunen bij het beantwoorden van vragen, het verwerken van meldingen en het verbeteren van de communicatie met bewoners.

We toetsten deze mogelijkheden zorgvuldig op betrouwbaarheid, privacy, uitlegbaarheid en de impact op kwetsbare doelgroepen. In 2026 zetten we de eerste concrete toepassingen in om de bewoner sneller en consistent te helpen, zonder het menselijke contact te verliezen waar dat nodig is.

VvE-dienstverlening

In 2025 was in 720 complexen van Woonstad Rotterdam sprake van gedeeld eigendom met een VvE-structuur. Dat is een groot deel van ons bezit. Onze VvE-dienstverlening is daarom belangrijk en vraagt om een professionele en toekomstgerichte aanpak. We streven naar belangenbehartiging en goed bestuur in de VvE's, gecombineerd met sterk financieel, administratief en technisch beheer. Zo

Tabel 2 - Klantcontact online en offline (aantallen)

	Delta 24>25	2025	2024	2023
Online klantcontacten				
Social media	-14%	959	1.116	1.466
MijnWoonstad	74%	82.120	47.149	52.213
E-mail	15%	57.245	49.854	49.737
Totaal online klantcontacten	43%	140.324	98.119	103.416
Offline klantcontacten				
Brieven	-3%	550	567	726
Balie	66%	10.650	6.424	5.537
Telefoon	2%	174.344	171.279	177.234
Totaal offline klantcontacten	4%	185.544	178.270	183.497
Totaal klantcontacten	18%	325.868	276.389	286.913

Tabel 3 - VvE Beheer (aantallen)

	2025	2024	2023
VvE-Beheer (aantallen)			
Aantal VvE's in beheer	611	593	587
Aantal huurdereenheden in VvE's	16.730	16.722	16.742
Bankrekeningen in beheer	1.325	1.307	1.313
Verwerkte facturen	28.216	30.918	31.931
Verzekeringsclaims afgewikkeld	1.278	2.075	495
Individuele eigenaren bediend	6.193	6.416	6.454

zorgen we voor een prettige en goed functionerende woonomgeving voor huurders én eigenaar-bewoners.

VvE-Vertegenwoordiging

In 2025 heeft VvE-Vertegenwoordiging belangrijke stappen gezet in het versterken van de strategische regie op het VvE-beheer binnen onze portefeuille. Door VvE's te activeren bij nieuwe ontwikkelingen en op te heffen bij transformaties of sloop, is de structuur van ons VvE-landschap verder geoptimaliseerd. Daarnaast zijn de bestaande beheersovereenkomsten gecontroleerd. Dit heeft geleid tot een bewuste keuze om met minder externe beheerders verder te gaan, waardoor zowel het aantal extern beheerde VvE's als het aantal beheerders geleidelijk afneemt.

Deze ontwikkeling vergroot onze stuurinformatie en het inzicht in de kwaliteit van het beheer en de financiële positie van VvE's. Hierdoor kunnen we

gerichter afspraken maken met de partners met wie we structureel willen samenwerken, wat bijdraagt aan een meer toekomstbestendige beheerstrategie.

Sinds augustus 2025 wordt er volgens een buurt-indeling gewerkt, zodat binnen Woonstad Rotterdam effectiever en gericht wordt samengewerkt aan een prettige woonomgeving voor onze bewoners.

VvE-Beheer

VvE-Beheer heeft in 2025 in totaal 611 VvE's in beheer: Met het verscherpen van de reparatieprocessen hebben we de doorlooptijd van melding tot factuur met enkele dagen verkort. Het aandeel reparatiebonnen dat binnen 10 dagen werd afgerond, steeg van circa 30% in 2024 naar ruim 40% in 2025, bij een stabiel gemiddelde van net onder de 1.000 bonnen per maand.

De kwaliteit van de reparaties werd hoog gewaardeerd: eigenaren gaven gemiddeld een 8,1 voor reparaties en een 8,4 voor de vakman ter plaatse. Ook andere waarderingen lieten een stijging zien: het vergaderproces kwam uit op 7,7 (2024: 7,5), het totaalcijfer bleef stabiel op 7,9 en de waardering door kascommissies steeg naar 8,3 (2024: 8,1).

Daarnaast is in 2025 een verduurzamingstraject gestart voor de VvE Hunenburg- & Toutenburgplantsoen 710. Dit vormt een belangrijke stap richting een duurzamer, comfortabeler en toekomstbestendig wooncomplex. We hebben dit kunnen starten door goede samenwerking en wederzijds vertrouwen.

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 2025 registreerde het klachtenteam van Woonstad Rotterdam 621 klachten. Het aantal klachten is met 9% gestegen ten opzichte van 2024 (569). De klachten gingen het vaakst over proces en afhandeling: 53% (2024: 61%). Bij 18% van de klachten ging het over aannemers en derden (2024: 20%). Over medewerkers werd in 15% van de gevallen een klacht ingediend (2024: 12%). En 14% is te scharen onder overige klachten (2024: 7%).

De meeste klachten in 2025 44% (2024: 48%) gingen over dagelijks onderhoud, 15% (2024: 16%) over planmatig onderhoud en 41% (2024: 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 2024 is het percentage klachten over onderhoud licht gedaald: 59% in 2025 ten opzichte van 64% in 2024. Lekkage, schimmel, vocht en de 'wijze van (niet) communiceren' zijn de meest genoemde achterliggende oorzaken van klachten. In 2024 en 2025 hebben we het mandaat van medewerkers vergroot en zijn experts toegevoegd aan het klachtenteam met als doel de doorlooptijden van klachten te verkorten en

te leren van de klachten. We merken dat deze werkwijze klantgerichter is.

Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke, gezamenlijke klachtencommissie van elf 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 2025 volgde Woonstad Rotterdam alle adviezen op. Deze adviezen worden waar mogelijk vertaald naar verbeteringen in de bedrijfsvoering, vooral ten aanzien van technische gebreken (schimmel en lekkage) en communicatie naar huurders.

Bij de Geschillenadviescommissie kwamen in 2025 32 geschillen binnen over Woonstad Rotterdam. Dat zijn er 4 minder dan in 2024. De dalende trend aan ingediende geschillen zet duidelijk door.

In 9 gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld en bij 6 geschillen is Woonstad Rotterdam in het gelijk gesteld. Bij 6 geschillen kon het geschil zonder verdere tussenkomst van de commissie voor de hoorzitting worden opgelost; 9 geschillen moeten nog worden beoordeeld en 2 geschillen zijn niet ontvankelijk verklaard.

In 2025 startte de Geschillenadviescommissie met het apart registreren van schimmelklachten. Van de 32 ingediende geschillen over Woonstad Rotterdam hadden er 5 direct betrekking op schimmelproblemen. Deze geschillen gaan over het niet (snel genoeg) oplossen van de aanwezige schimmel. Hiervan zijn er 2 voor de zitting opgelost, is in 1 geval het geschil gegrond, in 1 geval ongegrond en is nog 1 geschil in behandeling.

De overige 27 geschillen hebben vooral betrekking op lekkage en ventilatie.

Tabel 4 - Huurcommissie (aantal klachten)

	2025	2024	2023
Afrekening servicekosten	18	13	8
Jaarlijkse huurverhoging	241	474	302
Onderhoudsgebreken	124	174	132
Toetsing aanvangshuur	6	12	3
Huurverlaging	3	6	11
Hoogte voorschot	0	0	8
Woningwaardering tussentijds bezwaar	0	0	1
Gedraging van de verhuurder	2	1	5
Totaal	394	680	470

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 2025 kwamen 394 klachten binnen. De meeste klachten gingen over de huurverhoging en gebreken aan de woning. Opvallend is dat in 2025 relatief minder klachten binnenkwamen over onderhoudsgebreken (124 tegenover 174 in 2024). Na enkele jaren van lage huurverhogingen en zelfs huurverlagingen waren er in 2024 én 2025 fors hogere huurverhogingen, oplopend tot meer dan 5%.

Van de behandelde huurverhogingszaken kreeg Woonstad Rotterdam in 2025 in alle gevallen gelijk. Er zijn geen zaken nog in behandeling. Van alle 394 zaken kreeg Woonstad Rotterdam in 326 zaken gelijk en werden huurders in 42 zaken in het gelijk gesteld. In 26 zaken is nog geen uitspraak gedaan.



Beschikbaarheid.

Voldoende woningen. Voor iedereen.

Wij zetten ons in voor voldoende betaalbare woningen voor alle Rotterdammers. Een van onze gewaagde doelen is om minimaal 3.500 woningen toe te voegen aan de stad (ten opzichte van 1 januari 2022). Ook in 2025 hebben we hieraan gewerkt. Tegelijkertijd zien we dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen steeds meer onder druk komt te staan.

Rotterdam kampt met een structureel tekort aan betaalbare woningen voor uiteenlopende doelgroepen. De vraag van woningzoekenden is groter dan het aanbod van ons en de andere Rotterdamse woningcorporaties. Dit tekort heeft verschillende oorzaken: de groei van de bevolking, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en een beperkte nieuwbouwproductie. Daarnaast sluit het huidige woningaanbod niet altijd goed aan bij het inkomen of de woonwensen van bewoners.

Voorzichtige tekenen van herstel

De voorzichtige tekenen van herstel van de Rotterdamse woningmarkt in 2024 zetten zich het afgelopen jaar door. Zo steeg stedelijk opnieuw het aantal woningverkopen aan starters en zagen we wederom een daling van verkopen aan private verhuurders. Ook nam het aantal verhuringen binnen onze betaalbare huurvoorraad toe. Tegelijkertijd liep de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning licht op.

Onze woningvoorraad

In 2025 zijn 494 nieuwe eenheden opgeleverd en toegevoegd aan de woningvoorraad van Woonstad Rotterdam, iets minder dan in 2024 (589 eenheden). De totale voorraad zelfstandige woningen groeide in 2025 met 454 woningen. Het aantal woningen binnen de sociale huurprijsgrens daalde daarentegen licht met 139 woningen, onder andere door liberalisaties, verkopen en herontwikkelingen. Gezien de resultaten

tot nu toe vraagt de ambitie om 3.500 woningen aan de stad toe te voegen dan ook om extra inzet (van ons en onze partners en stakeholders).

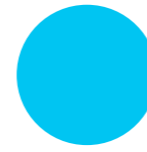
Het aantal verhuizingen binnen de sociale voorraad bleef in 2025 ongeveer gelijk, terwijl het aantal verhuizingen in de middenhuur sterk toenam. Dat kwam mede door nieuwe opleveringen. Het aantal verhuizingen in de vrije sector daalde juist. Hierdoor hebben we in totaal iets meer woningen verhuurd dan het jaar ervoor.

Bij studentenhuisvester Stadswonen Rotterdam nam het aantal verhuringen eveneens toe. De gemiddelde inschrijfduur bleef echter stijgen ten opzichte van voorgaande jaren.

Vernieuwen van de voorraad

Om de basiskwaliteit van onze vastgoedportefeuille ook op de lange termijn te waarborgen, blijven we investeren in het verjongen van onze woningvoorraad. Dat doen we via renovatie, transformatie en nieuwbouw. Waar mogelijk maken we gebruik van subsidies die door de gemeente of de rijksoverheid worden aangeboden. Het vernieuwen van de voorraad was het afgelopen jaar uitdagend door schaarste aan materialen en arbeidskrachten, én door stijgende materiaalkosten in de bouwsector.

Ondanks deze omstandigheden blijven we ons inzetten voor het vernieuwen van de woningvoorraad. In 2025 realiseerden we 457 bouwstarts van woningen. Vanuit lopende projecten zijn in 2025 494 eenheden opgeleverd. In al onze projecten betrekken we de wensen van bewoners en omwonenden nadrukkelijk, zodat onze vernieuwingsopgave aansluit bij hun behoeften.



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

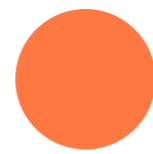
	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024
Zelfstandige huurwoningen sociaal	40.252	3.365	43.617	40.095	3.661	43.756
Zelfstandige huurwoningen middenhuur-VSH	17	3.959	3.976	46	3.337	3.383
Zelfstandige huurwoningen totaal	40.269	7.324	47.593	40.141	6.998	47.139
Onzelfstandige huurwoningen	4.033	0	4.033	4.244	0	4.244
Bedrijfsruimten, winkels	43	1.536	1.579	40	1.536	1.576
Parkeerplaatsen	5	2.884	2.889	5	2.646	2.651
Verhuureenheden totaal	44.350	11.744	56.094	44.430	11.180	55.610
Woningen in beheer	3.795	830	4.625	3.916	817	4.733
Parkeerplaatsen in beheer	0	202	202		201	201

Tabel 6 - Vastgoedportefeuille WOONSTAD ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024
Zelfstandige huurwoningen sociaal	37.867	3.334	41.201	37.705	3.618	41.323
Zelfstandige huurwoningen middenhuur-VSH	15	3.813	3.828	45	3.205	3.250
Zelfstandige huurwoningen totaal	37.882	7.147	45.029	37.750	6.823	44.573
Onzelfstandige huurwoningen	226	0	226	230	0	230
Bedrijfsruimten, winkels	43	1.473	1.516	40	1.463	1.503
Parkeerplaatsen	5	2.158	2.163	5	1.873	1.878
Verhuureenheden totaal	38.156	10.778	48.934	38.025	10.159	48.184
Woningen in beheer	3.793	830	4.623	3.914	817	4.731
Parkeerplaatsen in beheer	0	202	202		201	201

Tabel 7 - Vastgoedportefeuille STADSWONEN ROTTERDAM (aantallen)

	DAEB 2025	niet-DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	Totaal 2024
Zelfstandige huurwoningen sociaal	2.385	31	2.416	2.390	43	2.433
Zelfstandige huurwoningen middenhuur-VSH	2	146	148	1	132	133
Zelfstandige huurwoningen totaal	2.387	177	2.564	2.391	175	2.566
Onzelfstandige huurwoningen	3.807	0	3.807	4.014	0	4.014
Bedrijfsruimten, winkels	0	68	68	0	68	68
Parkeerplaatsen	0	726	726	0	773	773
Verhuureenheden totaal	6.194	971	7.165	6.405	1.016	7.421
Woningen in beheer	2	0	2	2		2
Parkeerplaatsen in beheer	0	0	0	0		0



Tabel 8 - Opleveringen

Omschrijving project	Categorie	Type	Realisatie
MTI Waterloostraat 170AB - Wals001TR	DAEB	Transformatie	2
Valckensteyn	niet-DAEB	Nieuwbouw	82
De Nieuwe Wielewaal Fase 5	DAEB	Nieuwbouw	17
Dukdalf (DAEB)	DAEB	Nieuwbouw	48
Dukdalf (niet-DAEB)	niet-DAEB	Nieuwbouw	49
Dukdalf BOG (niet-DAEB)	niet-DAEB	Nieuwbouw	2
Bellamystraat	niet-DAEB	Vernieuwbouw	62
Nieuwbouw Zwaanskop	niet-DAEB	Nieuwbouw	52
Duurzaam Chris Benneker/Robert Baelde	DAEB	Vernieuwbouw	61
Duurzaam Chris Benneker/Robert Baelde ND	niet-DAEB	Vernieuwbouw	2
Duurzaam Chris Benneker/Robert Baelde BOG	niet-DAEB	Vernieuwbouw	1
Finesse (Common Green)	DAEB	Nieuwbouw	62
Finesse (Common Green) ND	niet-DAEB	Nieuwbouw	54
Subtotaal DAEB			190
Subtotaal niet-DAEB			304
Totaal			494

Sociale woningen: verhuringen en mutatiegraad

In 2025 verhuurden Woonstad Rotterdam en Stadswonen Rotterdam gezamenlijk 3.934 sociale huurwoningen (2024: 3.926). Zonder Intermediaire Verhuur (leegstandsbeheer) komt dit uit op 3.856 verhuringen, vrijwel gelijk aan de 3.885 woningen die in 2024 (exclusief Intermediaire Verhuur) zijn verhuurd.

Bij Stadswonen Rotterdam lag de mutatiegraad duidelijk hoger dan in het jaar ervoor. Deze stijging is positief, omdat er vaker woningen vrijkwamen voor nieuwe huurders, zeker gezien de dalende beschikbaarheid van studentenhuysvesting in de afgelopen jaren. Bij Woonstad Rotterdam daalde het aanbod juist licht ten opzichte van 2024. De turbulente woningmarkt blijft de doorstroom merkbaar belemmeren.

Sociale woningen: wachttijden en woningzoekenden

In 2025 bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bij Woonstad Rotterdam 32,2 maanden, tegenover 27,6 maanden in 2024. Wanneer urgenten niet worden meegerekend, komt de gemiddelde wachttijd uit op 38,0 maanden (2024: 32,2 maanden). Daarmee is de wachttijd in 2025 verder opgelopen.

Tabel 9 - Woonstad Rotterdam aantallen verhuringen

	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens	Totaal
	< € 477	€ 477 - € 683	≤ hoogste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens	
Verhuringen sociale huurwoningen					
1-persoonshuishouden:					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	1.566	988	12	13	2.579
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	3	45	2	226	276
2-persoonshuishouden:					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	3	198	2	9	212
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	12	2	65	79
3- en meerpersoonshuishouden:					
< inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	28	170	2	200
> inkomensgrens Wet Huurtoeslag	0	0	8	125	133
Bijzondere doelgroep					
Statushouder	6	35	65	2	108
Intermediaire Verhuur Leegstandsbeheer	56	21	0	1	78
Zorg	57	180	19	4	260
Intermediaire Verhuur Zorg	2	5	2	0	9
Totaal	1.693	1.512	282	447	3.934

Tabel 10 - Mutatie en leegstand woningen

		2025	2024	2023
Mutatiegraad		5,20%	5,80%	5,45%
Woonstad Rotterdam	sociale woningen	9,37%	7,27%	6,83%
	vrije sector	31,93%	28,12%	28,14%
Stadswonen Rotterdam	studentenhuysvesting			
		2025	2024	2023
Leegstandspercentages		1,16%	1,19%	1,30%
Woonstad Rotterdam	sociale woningen	1,71%	1,12%	1,17%
	vrije sector	1,61%	1,33%	1,20%
Stadswonen Rotterdam	studentenhuysvesting	1,33%	1,20%	1,56%

Onze sociale huurwoningen worden verhuurd via Woonnet Rijnmond. Het aantal woningzoekenden in Rotterdam is in de afgelopen vijf jaar met 50% gestegen. Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde sociale huurwoning nam toe van 342 in 2020 (bron: OBI) naar 600 in 2025 (bron: WNR), tegenover 518 reacties in 2024 (bron: OBI).

Ook onder studenten bleef de vraag naar betaalbare woonruimte hoog. Het aantal woningzoekenden bij Stadswonen Rotterdam is in vijf jaar tijd verdubbeld. De gemiddelde wachttijd steeg van 23 maanden in 2020 naar 35 maanden in 2025 (2024: 33 maanden).



Tabel 11 – Middenhuur en Vrije sector huur

	2025	2024	2023
Aantal verhuurde woningen	668	495	451
Mutatiegraad	9,37%	7,27%	6,83%
Leegstandspercentage	1,71%	1,12%	1,17%

Tabel 12 – Verkoop (aantallen)

	2025	2024	2023
Bestaande bouw – vrije verkopen	80	107	91
Bestaande bouw – MVE wederverkopen	33	56	51
Bestaande bouw – complexgewijze verkopen	0	0	0
Bestaande bouw – MVE 1e verkopen	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Totaal	113	163	142

Middenhuur en vrije sector huur

In 2025 verhuurden we in totaal 668 middenhuur- en vrijesectorwoningen, een duidelijke toename ten opzichte van de 495 woningen in 2024. Deze groei is te danken aan zowel een hogere mutatiegraad als de oplevering van nieuwbouw, voornamelijk in het middenhuursegment.

Woonstad Rotterdam verhuurde in 2025 623 woningen. Daarvan vielen 542 woningen op of onder de middenhuurgrens van € 1.184,83 en werden deze in principe met voorrang toegewezen aan middeninkomens (2024: 273). Daarnaast verhuurde Woonstad Rotterdam 126 woningen boven de middenhuurgrens tegen reguliere markthuurprijzen (2024: 222).

Stadswonen Rotterdam verhuurde dat jaar 45 woningen, waarvan er 32 binnen dezelfde middenhuurgrens vielen en dus eveneens in principe met voorrang naar middeninkomens gingen.

Koop en verkoop

Woonstad Rotterdam belooft bewoners nu en in de toekomst een breed, kwalitatief goed woningaanbod: goede en betaalbare woningen in prettige buurten. Om daarin te blijven investeren, verkoopt Woonstad Rotterdam selectief en transparant leegstaande woningen (waar nodig met een opknappverplichting) en zet de opbrengsten in voor beter onderhoud, verduurzaming en het geschikt maken van woningen voor ouderen.

In 2025 verkochten we 113 woningen, tegenover 163 in 2024. Dit ligt lager dan in de voorafgaande jaren. Tegelijkertijd blijft Woonstad Rotterdam woningen terugkopen. In 2025 kochten we 181 woningen terug (2024: 176). Hiervan werden 114 woningen opnieuw in de verhuur gebracht (2024: 138).

Daarvan keerden 79 woningen terug in de sociale huur (2024: 125) en 35 woningen in de middenhuur en vrije sector (2024: 13).



Beschikbaarheid & prestatieafspraken

Nieuwbouw

In de Prestatieafspraken 2024-2025 is vastgelegd dat we ons, samen met de gemeente, maximaal inspannen om in deze periode 2.120 bouwstarts te realiseren (onder voorbehoud van definitieve plan- en besluitvorming). Dit kan via nieuwbouw, transformatie of renovatie. Voor deze opgave is over deze periode een investering van bijna € 400 miljoen afgesproken.

In 2025 startten we met de bouw van 457 woningen. Voor deze projecten zijn 302 bestaande woningen in de vernieuwing opgenomen, wat betekent dat deze zijn gesloopt. De totale investeringen in sloop, nieuwbouw en renovatie over de periode 2024-2025 bedroeg ultimo 2025 € 320 miljoen (ultimo 2024: € 179 miljoen).

Tabel 13 – Projecten van Woonstad Rotterdam

Project	Prestatieafspraken 2024-2025		Realisatie 2024-2025		Toelichting
	Start	woningen	Start	woningen	
Mijkint Blok 3	2024	72	2024	72	
De Slurf	2024	70	2025	72	
Wielewaal (fase 5)	2024	17	2024	17	
Oost Sidelinge	2024	150	2024	152	
Oostervant Fase 1	2024	98	2024	106	
Dakpark – Kopblok	2024	155	2024	153	
Bajonet 2	2025	73	n.v.t.		prognose start bouw in 2027
Middellandplein 9	2024	28	2024	32	
De Gravin****	2024	55	2024	55	
Berkelplein – Sophiastraat	2025	16	n.v.t.		prognose start bouw in 2026
Ruivenstraat 9-19	2024	10	n.v.t.		prognose start bouw in 2026
Violier-Rozemarijn	2025	70	2025	70	
Vd Lecke- Vd Stoep	2025	180	n.v.t.		prognose start bouw in 2026
Feyenoord City****	2025	75	2025	80	
Max Euwe kwartier (fase 2)****	2025	177	n.v.t.		prognose start bouw in 2026
Hoge Wiek	2025	369	n.v.t.		prognose start bouw in 2027
Toepad	2025	375	n.v.t.		Flexwonen: prognose start bouw in 2026
Nesselande	2024	140	2025	140	Flexwonen
Blommersdijkselaan	n.v.t.	n.v.t.	2024	6	
Crooswijksebocht	n.v.t.	n.v.t.	2024	7	
Waterloostraat	n.v.t.	n.v.t.	2024	2	
Bellevooy II	n.v.t.	n.v.t.	2024	61	
Schutterskwartier F2A2	n.v.t.	n.v.t.	2025	12	
De Nieuwe Wielewaal 8 + 7	n.v.t.	n.v.t.	2025	54	
Talingstraat	n.v.t.	n.v.t.	2025	29	
Maaskade	n.v.t.	n.v.t.	2025	2	
Totaal		2.120		1.122	

Tabel 14 – Verhuringen Woonstad Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	175	256
t/m 1e aftoppingsgrens	875	1.029
t/m 2e aftoppingsgrens	235	270
t/m sociale huurgrens	425	325
t/m middenhuurgrens	175	542
	1.885	2.422

Tabel 15 – Verhuringen Stadswonen Rotterdam (aantallen)

	Prestatieafspraken 2025	Realisatie 2025
t/m kwaliteitskortingsgrens	1.400	1.381
t/m 1e aftoppingsgrens	350	462
t/m 2e aftoppingsgrens	30	12
t/m sociale huurgrens	25	121
t/m middenhuurgrens	15	32
	1.820	2.008

Tabel 16 – Verhuur aan primaire doelgroep (aantallen)

	Gereguleerde verhuur	Waarvan primaire doelgroep	Aandeel in %
Woonstad Rotterdam	1.880	1.499	80%
Stadswonen Rotterdam	1.976	1.869	95%
	3.856	3.368	87%

Flexwonen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd 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 moesten verduidelijken voor welke aandachtsgroepen flexwonen bedoeld is en welke rol corporaties en de gemeente hebben bij de herhuisvesting na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst.

In 2025 hebben Woonstad Rotterdam en de gemeente deze afspraken uitgewerkt ten behoeve van het flexwonenproject in Nesselande: NESSt.

Wijken voor iedereen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd dat de uitgangspunten van de ‘Woonvisie over Wijken voor iedereen’ aanleiding zijn voor Woonstad Rotterdam 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 2025 voortgezet.

Verhuringen

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is de verwachting opgenomen dat wij in 2025 1.885 sociale woningen zouden aanbieden voor verhuur in verschillende huurklassen (exclusief Intermediaire Verhuur/ Leegstandsbeheer). In 2025 realiseerden we 1.880 sociale verhuringen en daarnaast 542 verhuringen in de middenhuur. De toename van het aantal

middenhuur verhuringen is het gevolg van de oplevering van nieuwbouwprojecten en de terugkoop van woningen.

Voor Stadswonen Rotterdam, de studentenhuisvester van de stad, maakten we voor 2025 Prestatieafspraken over het aantal verhuringen, exclusief Intermediaire Verhuur (leegstandsbeheer). We gingen hierbij uit van 1.820 verhuringen, waarvan 1.805 sociale en 15 middenhuur. Uiteindelijk realiseerde Stadswonen Rotterdam 2.008 verhuringen, aanzienlijk meer dan eerder geraamd.

Verhuur aan primaire doelgroep

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is opgenomen dat we ernaar streven om ten minste 75% van de jaarlijkse sociale verhuringen (exclusief Intermediaire Verhuur/ Leegstandsbeheer) toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Dit is in lijn met het Regioakkoord. In 2025 is deze afspraak ruim behaald: 87% van onze sociale verhuringen ging naar de primaire doelgroep.

Verkoop en terugkoop

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd dat we jaarlijks 75 sociale woningen verkopen vanuit de verhuur. In 2025 verkochten we 33 woningen die eerder sociaal werden verhuurd. Inclusief zogenoemde wederverkopen kwamen we uit op 113 verkochte woningen, allemaal met een zelfbewoningsplicht.

Daarnaast was de verwachting dat we in 2025 150 woningen zouden terugkopen om opnieuw te kunnen verhuren. In totaal kochten we 181 woningen terug. Hiervan namen we er 114 opnieuw op in de verhuur, waarvan 79 als sociale huurwoning.

Liberalisaties

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd dat we verwachten om jaarlijks 100 woningen te liberaliseren vanuit de sociale verhuur. In 2025 verhuurden we 96 woningen boven de sociale huurgrens (€ 900,07 in 2025) die voorheen sociaal werden verhuurd. Van deze 96 woningen werden 79 woningen verhuurd tot en met de middenhuurgrens (€ 1.184,82 in 2025).

In 2025 verkochten we 33 woningen die eerder sociaal werden verhuurd. Inclusief zogenoemde wederverkopen kwamen we uit op 113 verkochte woningen, allemaal met een zelfbewoningsplicht.

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 is deze uitruil niet verder uitgewerkt. Hier is voor gekozen vanwege een aantal redenen. Allereerst omdat de onderpandpositie van de niet-DAEB-tak positiever uitvalt dan eerder ingeschat. Ook zien we dat er alternatieve mogelijkheden voor financieringen zijn ontstaan. Samen met de gemeente Rotterdam werken we aan een financieringspilot voor middenhuur. En op landelijk niveau wordt gewerkt aan het geborgd financieren van niet-DAEB-activiteiten. Dit tezamen maakt dat de noodzaak tot een uitruil grotendeels is komen te vervallen.




Net als in 2024 hebben we ook in 2025 meer woningen onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd dan afgesproken, waarbij vrijwel alle woningen zijn toegewezen aan jongeren tot en met 22 jaar.

Beschikbaarheid: inzet specifieke groepen

Kwetsbare en urgente doelgroepen


Kwetsbare en urgente 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 2025 heeft Woonstad Rotterdam een lager percentage (22,1%) van de woningen tot de tweede aftoppingsgrens aan kwetsbare Rotterdammers toegewezen dan in 2024 (22,7%). Wij verhuurden 321 woningen aan kwetsbare doelgroepen (2024: 384).

Over de taakstelling voor directe bemiddeling maken wij jaarlijks afspraken met de gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties. In 2025 wijken we af van bestaande afspraken in aantallen en spraken we bestuurlijk af ons in te zetten om méér dan 25% van onze verhuringen aan kwetsbare Rotterdammers te doen. Voor deze inzet hebben we 257 huishoudens direct bemiddeld volgens de afspraken Troutenaar-thuis. Hierbinnen valt onder andere de afspraak directe bemiddeling WonenEerst010 dat is uitgerold per 01-07-2025.

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.

Begin 2025 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de uitvoering van Wonen Eerst 010, als lokale uitwerking van het landelijke actieprogramma Eerst een Thuis . Hiermee is de doelgroep verbreed en is de beschikbaarheid voor huishoudens met een urgentie behorend tot de doelgroep kwetsbare huishoudens verhoogd. Ook in 2026 zal dit verhoogde percentage blijven gelden. Woonstad Rotterdam heeft zich ingespannen om méér woningen voor deze groepen beschikbaar te maken, waaronder in de middenhuur.

Jongeren in de stad

Rotterdam wil jongeren meer kansen geven op de woningmarkt. Jongeren tot en met 22 jaar hebben daarbij de kleinste kans op een woning, omdat zij voor huurtoeslag zijn aangewezen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens . Daarom voeren we sinds 2019 een speciaal jongerenbeleid voor woningzoekenden tot en met 22 jaar.

Net als in 2024 hebben we ook in 2025 meer woningen onder de kwaliteitskortingsgrens verhuurd dan afgesproken, waarbij vrijwel alle woningen zijn toegewezen aan jongeren tot en met 22 jaar. Daarnaast vond in 2025 stedelijke afstemming plaats over de toewijzing aan jongeren in het licht van de verruiming van de huurtoeslag per 1 januari 2026. Deze afstemming heeft geleid tot passende afspraken over het aandeel verhuringen aan jongeren in de Prestatieafspraken 2026-2027.

Jongeren+

Sinds 2023 voeren we daarnaast het Jongeren+ beleid, dat voorrang geeft aan woningzoekenden van 23 tot en met 27 jaar. Hoewel zij niet afhankelijk zijn van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens, hebben ook zij weinig kans op zelfstandige woonruimte. Door het bieden van voorrang op woningen tot de 1e aftoppingsgrens en woningen tot de sociale huurgrens, zijn hun kansen de afgelopen jaren iets verbeterd. Voor dit beleid zijn 2.000 woningen aangewezen. In 2025 is dit beleid voortgezet.

Studenten en recent afgestudeerden (Stadswonen Rotterdam)

In 2025 daalde het aantal studenten in Rotterdam licht naar 68.500*, ten opzichte van 70.300 in 2024. Deze afname past in de trend die is ingezet sinds de piekjaren 2021 en 2022. Ondanks deze daling blijft de vraag naar woningen voor studenten en recent afgestudeerden groot, terwijl het beschikbare aanbod daarbij achterblijft. De wachttijd bij onze studenten-huisvester Stadswonen Rotterdam liep op van 23 maanden in 2020 naar 35 maanden in 2025.

Het aantal verhuringen nam in 2025 toe ten opzichte van 2024. Dit is mede het resultaat van het handhaven van campuscontracten en de jongerencontracten van vijf jaar voor oud-studenten, waardoor meer woningen opnieuw vrijkwamen voor verhuur.

Handhaving campuscontract

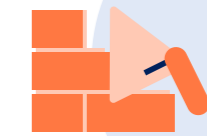
Om de beschikbaarheid van studentenwoningen te verbeteren, is in 2019 gestart met het actief handhaven van campuscontracten. Dit betekent dat studenten hun woning moeten verlaten zodra zij hun studie hebben afgerond.

In september 2025 is aan circa 4.500 huurders gevraagd om een bewijs van inschrijving als student te overleggen. Het merendeel studeert nog, maar een deel van de huurders niet meer. Huurders die niet langer studeren, moeten uiterlijk 31 juli 2026 de huur beëindigen. Voor huurders met bijzondere omstandigheden zijn individuele afspraken gemaakt.

Handhaving jongerenovereenkomst

De eerste 5-jaars huurovereenkomsten van Stadswonen voor afgestudeerden liepen af in september 2024. In 2025 zijn 77 bewoners aangegeschreven met de mededeling dat zij de woning binnen 18 maanden moeten verlaten.

* Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025.



457

Totaal aantal bouwstarts



32,2 maanden

Gemiddelde wachttijd (38 inclusief urgenten)



8-10 jaar

Doorlooptijd projectinitiatief tot oplevering



Dankzij de oplevering van diverse projecten in het middensegment hebben we in 2025 relatief gezien veel middeninkomens kunnen huisvesten.

Ouderen langer thuis

De ontwikkeling dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook wanneer zij een zorgbehoefte hebben, vraagt door de toenemende vergrijzing om een structurele extra inzet van onze kant. Vooral in oudere wijken is het aanbod van toegankelijke, geschikte woningen voor senioren nog beperkt. Waar mogelijk breiden we dit aanbod uit.

In 2025 ging de bouw van het project Violier Rozemarijn in Bloemhof van start. Hier realiseren we 70 seniorenwoningen met een gemeenschappelijke binnentuin en ontmoetingsruimte – een woonvorm waarin nabijheid van ontmoeting en zorg centraal staat.

Samen met zorgpartijen en de gemeente Rotterdam werken we binnen het Langer Thuis Akkoord aan woonzorgconcepten die het gat dichten tussen volledig zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Onze woonwensconsulenten en seniorenverhuurmakelaars ondersteunen ouderen met vragen over toegankelijk wonen. Daarnaast benaderen zij oudere huurders actief om de overstap van een grote woning naar een kleinere, beter toegankelijke woning te stimuleren. De grotere woningen die daarbij vrijkomen, verhuren wij met voorrang aan gezinnen met een laag inkomen.

Middeninkomens

Om huishoudens met een middeninkomen beter te ondersteunen bij het vinden van passende woonruimte, zetten we sinds 2019 met ons VSH basisbeleid in op betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Daarbij hanteren we maximale huurprijzen van € 1.045,71 per maand voor huishoudens met een laag middeninkomen en € 1.184,82 voor overige middeninkomens. Met dit beleid liepen wij voor op de wet betaalbare huur. In 2025 volgen we de maximale huurprijzen van de wet betaalbare huur tot de grenzen van het VSH-basisbeleid. Dankzij de oplevering van diverse projecten in het middensegment hebben we in 2025 relatief gezien veel middeninkomens kunnen huisvesten.



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 2025 is als volgt:

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, herhuisvestingsopgave, medisch urgenten en overige sociale urgenties en overige directe bemiddelingen).

In 2025 is, vanwege de overgang naar Wonen Eerst, het ijkpunt voor het aandeel reguliere woningzoekenden binnen de betaalbare sociale verhuuringen tijdelijk aangepast. Het minimale percentage is voor dit jaar verlaagd van 45% naar 44,3%. De gemeente en corporaties volgen maandelijks via de HKD-monitor of dit percentage wordt gehaald en of bijsturing nodig is.

Voor kwetsbare urgenten en overige urgenten gelden geen taakstellingen, maar wel maximale aandeelpercentages:

- maximaal 27,6% voor kwetsbare urgenten;
- maximaal 28,1% voor overige urgenten.

Deze percentages zijn van toepassing voor de jaren 2025 en 2026.

Senioren

De gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties ondersteunen gezamenlijk de inzet van de seniorenmakelaar. Deze helpt 55-plussers tijdig na te denken over hun toekomstige woonwensen en stimuleert doorstroming van een grotere woning naar een meer geschikte, toegankelijke woning. Begin 2024 is het project geëvalueerd en voortgezet. In 2025 droegen wij € 25.600,- bij, een bedrag dat jaarlijks wordt geïndexeerd om de continuïteit van het project te waarborgen. De gemeente Rotterdam leverde aanvullend een bijdrage van € 48.500,-. Daarmee zijn de gezamenlijke inspanningen om senioren te ondersteunen verder versterkt.

De afspraak om binnen het Langer Thuis netwerk een doorstromingsplan voor senioren op te stellen, kon in 2025 niet worden uitgevoerd, omdat de woonzorgvisie van de gemeente Rotterdam in 2024 niet is opgeleverd.

Wel hebben we in 2025 als corporatie actief bijgedragen aan nieuwe woon(zorg)concepten voor ouderen, zoals met de bouw van Dukdalf in Feijenoord en Odeon in het Oude Westen.

Tabel 17 - Doelgroep

	Prestatieafpraak 2024-2025	Realisatie 2024-2025
Aandachtsgroepen	884	195
waarvan statushouders	45	45
waarvan studenten	744	55
waarvan jongeren	95	95
Ouderen	242	171
waarvan geclusterd	128	135
Totaal	1.126	366



Daarnaast is in de Prestatieafspraken opgenomen dat gemeente en corporaties zich inspannen om het aantal thuisplusflats in de stad uit te breiden naar 20. Deze doelstelling is in 2024 al bereikt: voor Woonstad Rotterdam kwamen naast de bestaande twee thuisplusflats Nieuw Kellogg in Ommoord en Korpersteijn in Pendrecht erbij.

Jongeren

In de Prestatieafspraken 2024-2025 hebben we afgesproken de kansen voor jonge woningzoekenden te vergroten. Hiervoor zijn 3.000 woningen gereserveerd. Dit beleid is in 2025 voortgezet. Bijna alle woningen onder de kwaliteitskortingsgrens zijn verhuurd aan jongeren tot en met 22 jaar. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de stedelijke ambitie: 11,3% van onze sociale huurwoningen is toegewezen aan jongeren tot 23 jaar, tegenover de afspraak van 10%.

Daarnaast is Woonstad Rotterdam in 2023 gestart met het Jongeren+ beleid, dat voorrang geeft aan woningzoekenden tussen de 23 en 27 jaar. Voor dit beleid zijn 2.000 woningen aangewezen. In 2025 is het beleid voortgezet en hebben jongeren in deze leeftijdsgroep opnieuw een betere kans gehad op een woning. Woonstad Rotterdam blijft zich inzetten om ook voor deze doelgroep de toegang tot passende woonruimte te verbeteren.

Studenten

In 2025 was Stadswonen Rotterdam, onderdeel van Woonstad Rotterdam, actief betrokken bij het initiatief van Kences voor het Landelijk Inschrijf- en Aanbodportaal (LIAP) voor studenten. Dit portaal maakt het mogelijk voor studenten om 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 (room.nl), maar heeft sinds 2024 een actievere rol aangenomen door deel te nemen aan de kopgroep die zich richt op de (door)ontwikkeling en implementatie van het portaal. De intentie is om op een later moment aan te sluiten. De gemeente en Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) zijn gedurende deze periode actief geïnformeerd over de voortgang.

Studenten & aandachtsgroepen

In 2025 heeft Stadswonen Rotterdam, als dé studentenhuysvester van de stad, bijgedragen aan de huisvestingsopgave voor verschillende aandachtsgroepen. Dit gebeurde op een manier die past bij de specifieke kenmerken van studenten, zoals leeftijd en huishoudsamenstelling. Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) is over deze inzet geïnformeerd en wordt betrokken bij eventuele wijzigingen of uitbreidingen van dit beleid.

Middeninkomens

In de Prestatieafspraken 2024-2025 hebben we afgesproken dat 10% van de verhuurde woningen in de betaalbare voorraad (sociaal en middenhuur) wordt toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. In 2025 heeft Woonstad Rotterdam 512 van de 2.328 betaalbare woningen toegewezen aan middeninkomens, wat neerkomt op 22%. Dankzij nieuwbouwopleveringen en de invoering van de Wet Betaalbare Huur is deze ambitie ruim overtroffen.

Rolstoelwoningen

In 2024 hebben de gemeente en corporaties afgesproken een actieplan op te stellen om grote, rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse woningen – vanaf 60 m² – beter vindbaar te maken voor woningzoekenden.

In 2025 is deze afspraak verder uitgewerkt. De gemeente en corporaties zijn gestart met de voorbereidingen voor een overzicht van woningen die met Wmo middelen rolstoelgeschikt zijn gemaakt. In 2026 wordt dit traject vervolgd.

Tabel 18 – Verhuringen parkeerplaatsen (aantallen)

	2025	2024	2023
Woonstad Rotterdam	218	162	135
Stadswonen Rotterdam	160	200	194
Totaal	378	362	329

Tabel 19 – Verhuringen bedrijfshuisvesting (BOG) (aantallen)

	2025	2024	2023
Horeca	4	9	9
Kantoorruimte	57	63	70
Opslagruimte	16	5	17
Winkelruimte	42	42	41
Zendmast	0	2	0
Maatschappelijk vastgoed	1	1	0
Totaal	120	122	137

Tabel 20 – Mutatiegraad en leegstand BOG (aantallen)

	2025	2024	2023
Mutatiegraad	7,06%	10,28%	10,78%
Leegstandspercentage	1,73%	1,99%	1,51%

Verhuur niet-woningen

Parkeerplaatsen

In 2025 verhuurden we 378 parkeerplaatsen, een stijging ten opzichte van 2024, toen dit er 362 waren.

Bedrijfsruimten

Wij dragen graag bij aan een sterke lokale economie door klein ondernemerschap te stimuleren. Dit versterkt de leefbaarheid in buurten. Daarom verhuren wij waar mogelijk bedrijfsruimten tegen een maatschappelijke huurkorting. Deze kantoren, winkels en opslagruimten zijn bestemd voor ondernemers die een positieve bijdrage leveren aan de buurt, bijvoorbeeld door initiatieven gericht op sociale cohesie, ontmoeting, ondersteuning, participatie of zelfredzaamheid. Naast het zorgvuldig invullen van onze bedrijfsruimten met passend ondernemerschap, zijn we actief betrokken bij Bedrijfsinvesteringszones (BIZ'en) in onze winkelgebieden en letten we op een evenwichtige branchering.

Daarnaast maken we ruimte voor initiatieven met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Voor deze veelal vrijwillig gerunde activiteiten bieden wij, waar passend, een maatschappelijke huurkorting, omdat zij bijdragen aan ontmoeting, ondersteuning en samenhang in de buurt.



Betaalbaarheid.

Betaalbare huren. Oog voor de mens.

Betaalbare huren blijven één van onze belangrijkste speerpunten. In 2025 zagen we opnieuw een toename van huurders met betalingsproblemen, onder andere door de sterk gestegen kosten voor energie, brandstof en dagelijkse levensbehoeften.

Ons doel is om huurders betaalbare woningen te bieden met een gezonde balans tussen prijs en kwaliteit. Daarbij richten we ons op verschillende doelgroepen, waaronder huishoudens met een modaal inkomen. De kosten voor het verduurzamen van woningen berekenen we niet door aan zittende huurders. Waar mogelijk bepalen we welke groepen huurders extra ondersteuning nodig hebben en hier passen we maatwerk toe.

Kaders voor huuraanpassing in 2025

De regering bepaalt jaarlijks de maximale stijging van huurprijzen. Binnen deze landelijke kaders besluit Woonstad Rotterdam welke huren worden verhoogd en welke gelijk blijven. Voor 2025 golden de volgende wettelijke mogelijkheden voor huurverhoging:

- een huursprong van maximaal € 25 voor sociale huurwoningen met een huur onder € 350;
- maximaal 5,0% voor huishoudens met een inkomen tot hoog-middeninkomen;
- maximaal € 50 per maand voor huishoudens met een hoog-middeninkomen;
- maximaal € 100 per maand voor huishoudens met een hoog inkomen;
- maximaal 7,7% voor middenhuurwoningen;
- maximaal 4,1% voor vrijesectorwoningen.

Daarnaast mocht de gemiddelde huurverhoging over alle sociale huurwoningen niet hoger zijn dan 4,5%.

Huuraanpassing 2025

Voor de huuraanpassing van 2025 hanteerden wij, na advies van de Klantenraad en Stichting Huurdersbelang Stadswonen, voor 2025 de volgende keuzes binnen deze kaders:

- de huren van sociale huurwoningen te verhogen met 4,7%;
- de huren van middenhuur- en vrijesectorwoningen te verhogen met 4,1%.

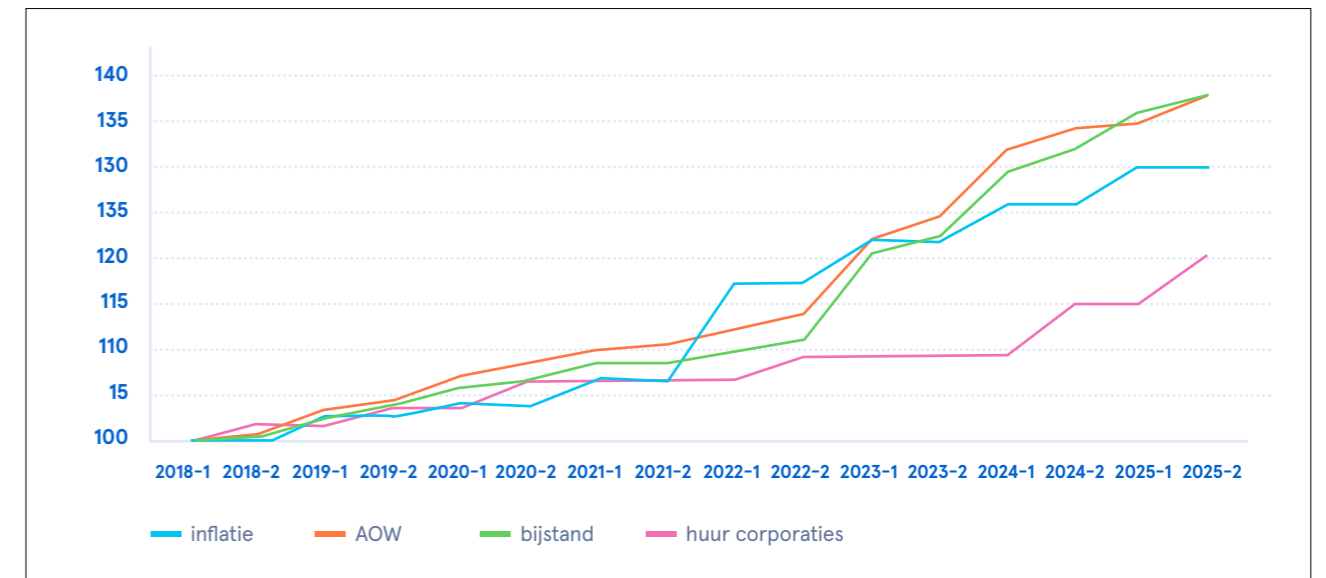
Niet alle huurders kregen deze verhoging. Woningen die onderdeel zijn van een herstructureringsproject kregen een huurbevrozing.

'Huurbevrozing'

In 2025 zagen we opnieuw een toename van huurders met betalingsproblemen, onder andere door de sterk gestegen kosten voor energie, brandstof en dagelijkse levensbehoeften. Toch behoeft dit nadere toelichting. De woningcorporaties huisvesten voornamelijk huishoudens met lage inkomens en hebben maar één inkomstenbron voor alle uitdagingen en opgaven: de maandelijkse huur. Grafiek 1 geeft hierover meer informatie en laat de verschillende ontwikkelingen zien in de periode 2018-2025.

Uit analyses blijkt dat de woonlasten voor veel huurders zijn gestegen, maar de inkomens, zoals AOW en bijstand, die meestijgen met de cao-ontwikkeling, gelukkig nog sterker toenamen. Voor woningcorporaties zoals Woonstad Rotterdam geldt echter dat de inkomsten achterblijven, terwijl de wettelijke en maatschappelijke opgaven blijven groeien. De kosten voor bouw en onderhoud stegen stevig, terwijl huurinkomsten achterblijven door eerdere bevrozingen, gerichte verlagingen en het loskoppelen van huurverhogingen van de inflatie; sinds 2021 bleef de huurontwikkeling daardoor circa 12% achter bij de inflatie. Dit vergroot de spanning tussen betaalbaarheid en het kunnen blijven investeren.

Grafiek 1 - Ontwikkeling inflatie, AOW, bijstand en huur (2018-2025; 2018 = 100)



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

Toezichthouders: druk op investeringsruimte

De Autoriteit woningcorporaties waarschuwde dat een brede huurbevrozing zonder structurele compensatie de investeringsruimte fors zou verkleinen, waardoor circa 30% van de Nationale Prestatieafspraken (nieuwbouw en verduurzaming) financieel niet haalbaar zou zijn en meerdere corporaties snel tegen financiële normen zouden aanlopen.

Besluitvorming huurbevrozing

Het kabinet kondigde in het voorjaar een huurbevrozing 2025-2026 aan, maar de minister besloot op 3 juni 2025 het wetsvoorstel niet in te dienen. Daardoor mochten sociale huren per 1 juli 2025 weer stijgen tot maximaal 5%, met voor corporaties een gemiddelde bovengrens van 4,5%. Het veronderstelde inderdieneffect op de huurtoeslag verviel.

Onze inzet

Binnen deze kaders pasten wij per 1 juli een beperkte huurverhoging toe, terwijl we strak sturen op betaalbaarheid én voortgang van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. Dat is een precair evenwicht, gezien de landelijke financiële druk op de sector.

4,7%
Gemiddelde huurverhoging, tegenover wettelijk maximum van 5%

Wij doen er alles aan om huisuitzettingen te voorkomen: we benaderen kwetsbare bewoners tijdig, maken betaalafspraken, treffen maatwerkregelingen en schakelen hulpverlening in.

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 de betreffende huurder, is duidelijk, uitlegbaar en te verantwoorden aan de andere huurders van Woonstad Rotterdam.

Betalingsachterstanden

In 2025 steeg het aantal huurders met betalingsachterstanden opnieuw. In totaal hadden 6.308 huishoudens (zowel zittende als vertrokken huurders) een openstaande schuld, iets meer dan de 6.289 huishoudens in 2024. Hoewel het aantal dossiers toenam, stagneerde de stijging van het jaarlijkse achterstandsbedrag. Dit daalde licht van € 8.688.590 in 2024 naar € 8.561.784 in 2025.

De stijging van de betalingsachterstanden komt vooral door hogere servicekostenafrekeningen, oplopende energieprijzen en langere doorlooptijden in schuldhulptrajecten. Ook zien we dat sommige huurders hun huur (tijdelijk) stopzetten wanneer zij onderhoudsklachten ervaren.

De toename doet zich vooral voor in het segment niet-sociale huurders. Voor deze groep bestaan

minder vangnetten tegen de stijgende energielasten en hoge inflatie. Daarnaast zijn achterstanden opgelopen, doordat huurders hun betalingen uitstelden na een uitspraak van de kantonrechter over huurverhogingen in de vrije sector. De Hoge Raad oordeelde eind 2024 dat deze huurverhogingen en de onderliggende voorwaarden wél zijn toegestaan, maar de eerder opgelopen achterstanden in bedragen en dossiers werkten ook in 2025 nog door.

Huisuitzettingen

In 2025 zijn 37 woningen ontruimd vanwege huurachterstanden. Dat is een duidelijk hoger aantal dan in de voorgaande jaren.

Wij doen er alles aan om dit te voorkomen: we benaderen kwetsbare bewoners tijdig, maken betaalafspraken, treffen maatwerkregelingen en schakelen hulpverlening in. Sinds begin 2024 melden we betalingsachterstanden al na één maand bij de gemeente Rotterdam om problemen eerder te signaleren en op te lossen.

Ontruiming is een laatste middel, maar soms onvermijdelijk. Wanneer huurders, ondanks intensieve begeleiding, verschillende betalingsregelingen en ondersteuningstrajecten, structureel afspraken niet nakomen, lopen schulden verder op en worden ze uiteindelijk onhoudbaar. In die situaties wegen continuïteit van onze dienstverlening, rechtvaardigheid richting huurders die wel betalen en behoud van leefbaarheid zwaarder.

In 2025 zagen we een duidelijke stapeling van een trend van de afgelopen jaren: afspraken werden vaker niet nagekomen, waardoor achterstanden zo ver opliepen dat ze niet meer realistisch oplosbaar waren. In die dossiers restte, na een zorgvuldige belangenafweging en toetsing van proportionaliteit, uiteindelijk ontruiming. Dit biedt tegelijkertijd in een krappe woningmarkt woningzoekenden weer een kans.

Inzet Nul-team

Sinds juli 2025 zetten we aanvullend het Nul-team in om geplande ontruiming alsnog te voorkomen. Het team richt zich op huurders bij wie eerdere hulpverlening of betalingsafspraken geen blijvend resultaat opleverden. Door circa tien dagen vóór de geplande ontruiming intensief contact te zoeken (telefonisch, mail, WhatsApp, huisbezoek) ontstaat vaak opnieuw

Tabel 21 – Betalingsachterstanden

	2025	2024	2023
Zittende huurders (aantallen)	5.882	5.791	5.286
Zittende huurders in euro's	€ 7.939.981	€ 7.885.805	€ 6.677.000
Vertrokken huurders (aantallen)	426	498	395
Vertrokken huurders in euro's	€ 621.803	€ 802.785	€ 490.785
Totale	€ 8.561.784	€ 8.688.590	€ 7.167.785

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

	2025	2024	2023
Huisuitzettingen	37	13	16
Bedrijfshuisvesting	5	9	10



beweging richting betaling of hulpaanvaarding. De eerste stap is beoordelen of volledige betaling of een haalbare betalingsregeling mogelijk is. Waar nodig stimuleert het team snelle aansluiting bij het Geldplein of andere schuldhulpverlening. Hierdoor kan een ontruiming via twee routes worden voorkomen: een vrijwillige annulering wanneer herstell perspectief aanwezig is, of een moratorium, waarbij de kantonrechter maximaal zes maanden uitstel kan geven, mits de huur in die periode volledig en op tijd wordt betaald.

Wanneer herstel niet haalbaar blijkt, ondersteunt het Nul-team huurders bij het vrijwillig opleveren van de woning om hoge ontruimingskosten te voorkomen.

Heffingskorting op energiebelasting verrekend

De Nederlandse overheid heft energiebelasting op elektriciteit en gas, maar geeft een heffingskorting om de energielasten te verlagen. Omdat studentencomplexen doorgaans beschikken over collectieve, gedeelde energieaansluitingen, vraagt Stadswonen Rotterdam deze korting centraal aan bij de Belastingdienst.

Sinds 2019 probeerde Stadswonen Rotterdam de heffingskorting te verrekenen met (oud-)huurders. Daarbij ontstonden bezwaren over de gekozen verdeelsleutel en de toerekening van bijkomende kosten. In overleg is besloten deze kwestie aan de rechter voor te leggen. Het Gerechtshof bracht in 2024 duidelijkheid, waarna Stadswonen kon starten met de verrekening van de heffingskorting over de jaren 2010–2022. Eind februari 2025 was deze verrekening afgerond, later dat jaar gevolgd door die over 2023 en 2024. In totaal is in 2025 voor ruim € 10 miljoen aan heffingskorting verrekend met 16.000 (oud-)huurders.



Betaalbaarheid & prestatieafspraken

Thema-avond Betaalbaarheid

In de Prestatieafspraken 2024-2025 spraken corporaties en gemeente af een thema-avond over 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 en 2025 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. In 2025 is gestart met de actualisatie van het convenant.

Aanpak incasso

Wij hanteren al enkele jaren een vernieuwde incasso-aanpak die erop is gericht huisuitzettingen bij betalingsproblemen zoveel mogelijk te voorkomen. In de Prestatieafspraken 2024-2025 spraken we met de gemeente af om deze aanpak breder onder de aandacht te brengen bij de Rotterdamse corporaties. De praktijk bleek echter weerbarstiger, waardoor het in 2024 en 2025 niet is gelukt om deze afspraak op de beoogde wijze uit te voeren. Wel bleven we hierover in gesprek met de gemeente, de Rotterdamse corporaties en de huurdersorganisatie.



Samenwerking


Vanaf 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, veilig en gezond kunnen wonen. Dat begint bij woningen die technisch op orde zijn en blijven. Maar dat vraagt ook om een betrouwbare en voorspelbare huisbaas. In 2025 hebben we hierin aantoonbare stappen gezet. We maken actief de beweging van reactief naar preventief onderhoud.

De staat van ons bezit en de onderhoudsopgave

Een groot deel van onze woningvoorraad bestaat uit woningen uit de jaren '70, '80 en '90. Deze concentratie van verouderd bezit zorgt voor een structureel hoge onderhoudsvraag. In 2025 zagen we dat terug in een groeiend aandeel van het dagelijks onderhoud  binnen de totale onderhoudskosten. Dit wordt versterkt door schaarste aan vakmensen en stijgende onderhoudskosten. Om de basiskwaliteit blijvend op peil te brengen, zijn substantiële ingrepen (zoals onderhoud, renovatie en verduurzaming) en bijbehorende uitgaven nodig.

Om de staat van ons bezit objectief te meten, gebruiken we NEN-conditiemetingen (NEN 2767): een landelijke methodiek die de technische staat beoordeelt van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht). Het overgrote deel van onze woningvoorraad (44.508 van de 52.546 eenheden (circa 85%)) voldoet aan de technische norm (conditiescore 1-3). Er zijn geen woningen met conditiescore 6. Dat betekent dat de basis van onze portefeuille beheersbaar is.

Tegelijkertijd hebben we nog genoeg te doen met 5.374 woningen met score 4 en 5. In 2025 hebben we bij achterstallig onderhoud prioriteit gegeven aan herstel én de noodzaak onderkend om meer planmatig en voorspellend te beheren, gebaseerd op actuele conditiescores, klantsignalen en complexinformatie. In de komende jaren gaan we de uitvoering van de conditiemetingen optimaliseren.



85%

Van de woningen voldoet kwalitatief aan de norm



€ 188,9 miljoen

Totaal onderhoud



14.500

Aantal woningen aangepakt in 263 complexen

Onderhoud en investeringen in kwaliteit

Waar hoge uitgaven aan dagelijks onderhoud vaak een signaal zijn van onvoldoende voorspelbaarheid, investeren we nadrukkelijk in planmatig onderhoud. De verjongingsgraad wordt stapsgewijs verhoogd naar 2%, zodat jaarlijks een groter deel van het bezit ingrijpend wordt verbeterd of vernieuwd. Dat doen we op basis van data van conditiescores, onderhoud en complex. Zo verbeteren we eerst waar het risico en de impact het grootst zijn. Voor bewoners moet dat leiden tot minder storingen, herhaalbezoeken en meer wooncomfort. Voor Woonstad Rotterdam leidt dit tot minder druk op het dagelijks onderhoud en betere voorspelbaarheid in uitvoering en kosten.

Tabel 23 – NEN conditiescores

	Eenheden	DAEB eenheden	Niet-DAEB eenheden	Complexen
Onbekend	2.664	1.413	1.251	147
1	19.580	16.270	3.310	527
2	9.692	8.166	1.526	254
3	15.236	13.510	1.726	400
4	4.982	4.290	692	121
5	392	346	46	13
6	0	0	0	0
Totaal	52.546	43.995	8.551	1.462

Tabel 24 – Onderhoud (x € 1.000,-)

	2025	2024	2023
Onderhoudskosten			
Planmatig onderhoud	81.480	78.061	61.743
Niet-planmatig onderhoud	66.495	62.247	53.138
Markttechnische ingrepen	1.444	2.270	1.724
Totaal	149.419	142.577	116.605
Investeringsonderhoud			
Planmatig onderhoud	30.892	25.973	29.590
Niet-planmatig onderhoud	8.578	8.134	6.508
Markttechnische ingrepen	0	0	0
Totaal	39.470	34.108	36.098
Totaal onderhoud	188.889	176.685	152.703

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

	2025	2024	2023
Planmatig onderhoud	74.253	71.768	57.202
Planmatig onderhoud dotatie Twinq	3.139	3.475	3.596
Planmatig onderhoud vanuit VGO-projecten	4.088	2.817	945
Totaal	81.480	78.061	61.743

Tabel 26 – Top 5 Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)

	2025
Gevel	24.416
Binnenpakketten	12.257
Installaties	9.029
Daken	6.714
Buitenruimte	3.416

Tabel 27 – Dagelijks onderhoud (x € 1.000)

	2025	2024	2023
Reparatieverzoeken	36.045	34.913	22.674
Mutatieonderhoud	30.450	27.334	30.464
Totaal	66.495	62.247	53.138

Tabel 28 – Top 5 Dagelijks onderhoud (x € 1.000)

	2025
Binnenpakketten	23.526
Mutatiekosten	22.001
Schimmel (lekkage)/dakrenovaties	3.338
Wand/Vloer reparaties	2.912
Sloten/deuren	1.837

Veilig en gezond wonen

Veiligheid en gezondheid zijn onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van onze woningen. In 2025 is extra aandacht uitgegaan naar brandveiligheid, mede naar aanleiding van incidenten in de stad. In diverse woongebouwen zijn maatregelen genomen om de brandveiligheid te verbeteren, zoals het aanbrengen van brandmelders en het verbeteren van verlichting en vluchtroutes.

Het aanbrengen van voorzieningen in woningen, zoals brandmelders, gaat niet altijd eenvoudig. Bij circa 4.500 woningen kwamen we bij verschillende pogingen niet binnen. Hierdoor zagen we ons genoodzaakt om een nieuwe werkwijze te proberen: rookmelders versturen per post, met volledige instructie hoe deze te bevestigen. We hebben 4.000 postpakketten verstuurd. Van minder dan 300 woningen weten we niet of brandmelders aanwezig zijn.

Om woningen met een gezond binnenklimaat te bevorderen, stond het verbeteren hiervan centraal op de agenda. De ervaringen met schimmelproblematiek hebben duidelijk gemaakt hoe groot de impact hiervan kan zijn op het dagelijks leven van bewoners. In 2025 richtten we ons op het oplossen van acute problemen, maar ook op het structureel verbeteren van ventilatie, isolatie en de bouw fysieke kwaliteit van woningen.

Kwaliteit bij verhuizingen

Het moment dat een nieuwe huurder een woning betreft, biedt kansen de woning structureel op orde te brengen. De eisen voor basiskwaliteit bij mutatieonderhoud zijn verder aangescherpt en eenvoudiger gemaakt voor sociale huurwoningen en daarnaast wordt deze aanpak ook toegepast op woningen in de vrije sector. Een standaard werkwijze vermindert willekeur en zorgt voor een consistente kwaliteit bij oplevering. In 2025 zijn ervaringen van vertrekkende huurders opgehaald, die hebben geleid tot aandachtspunten zoals duidelijke afspraken en transparantie over de eindafrekening. Deze inzichten worden benut om de kwaliteit bij instroom verder te verbeteren.

Ook ons inzicht in de omvang en de risico's krijgen we steeds beter in kaart. Deze data delen we met de gemeente, zodat we samen betere, slimmere en structurele maatregelen kunnen nemen.



Stadswonen

De portefeuille van Stadswonen kent een relatief hoge mutatiegraad, wat leidt tot meer mutatieonderhoud in vergelijking met de reguliere woningvoorraad van Woonstad Rotterdam. Het betreft vooral een hogere frequentie van werkzaamheden. Daarnaast bestaat een aanzienlijk deel van het bezit uit monumentale panden. Groot onderhoud en verduurzaming in deze gebouwen zijn technisch complex en kostbaar, maar noodzakelijk voor toekomstbestendigheid. In 2025 speelde funderingsherstel bij één pand; voor dit object wordt tevens een verkoopscenario verkend.

Voorspelbaarheid en duidelijkheid voor bewoners

Voor bewoners is het van belang te weten waar zij aan toe zijn. In 2025 werkten we verder aan een buurtgerichte aanpak van onderhoud, waarbij bewoners vooraf inzicht krijgen in geplande werkzaamheden voor meerdere jaren. Deze onderhoudsbelofte draagt bij aan vertrouwen en voorkomt verrassingen. Evaluaties laten zien dat bewoners deze manier van werken waarderen. In 2025 hebben we bovendien besloten dat deze voorspelbaarheid verder moet worden versterkt, onder andere door onderhoudsinformatie beter digitaal beschikbaar te maken. Dit draagt bij aan transparante en voorspelbare dienstverlening.

Daarnaast hebben we onze werkwijze rond reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en calamiteiten verder verbeterd. Onze medewerkers krijgen meer verantwoordelijkheid en ruimte om vanuit het perspectief van bewoners te werken. Klanten die ons een lage beoordeling gaven, hebben we benaderd om samen te leren en te verbeteren. Verder hebben we de specialistische rollen binnen Woonstad Rotterdam verder versterkt, zoals caseregisseurs bij complexe onderhoudsvraagstukken. Tot slot zijn we intensiever gaan samenwerken met aannemers en leveranciers om onze werkprocessen te verbeteren. Al deze ervaringen hebben bijgedragen aan het inzicht dat structurele verbetering vraagt om betere samenwerking in de hele vastgoedketen.

Voor bewoners die tijdens werkzaamheden in de woning kunnen blijven, treffen we passende maatregelen, bijvoorbeeld door een rustige (werk) plek te bieden als daar behoefte aan is.

Tabel 29 – Funderingsherstel (in aantallen)

	2025	2020-2025
Funderingsherstel	29	571
Woningen in 5-jaarsplanning	509	
Verhuizingen		
Tijdelijke verhuizingen	circa 120	

Funderingsherstel

Sommige kwaliteitsvraagstukken vragen een lange adem. Funderingsherstel is daarvan het meest ingrijpende voorbeeld. Woonstad Rotterdam heeft ruim 19.000 woningen met een houten paalfundering of een fundering op staal. Door lage grondwaterstanden en bodemdaling neemt de kans op funderingsproblemen toe. In 2025 hebben we deze problematiek prioriteit gegeven en planmatig aangepakt in samenwerking met gespecialiseerde partners. Ook ons inzicht in de omvang en de risico's krijgen we steeds beter in kaart. Deze data delen we met de gemeente, zodat we samen betere, slimmere en structurele maatregelen kunnen nemen. Het inzicht helpt ons ook om de problemen bij de landelijke overheid aan te kaarten. De financiële inzet voor funderingsherstel vraagt blijvende aandacht, omdat funderingskosten stijgen. Tegelijkertijd zorgt het toegenomen inzicht uit onderzoek en monitoring ervoor dat we keuzes en planning beter kunnen onderbouwen.

In 2025 zijn we gestart met satellietmonitoring om te kunnen meten of er beweging in de ondergrond of het gebouw optreedt. Op die manier kunnen we afwijkingen sneller oppakken in onderzoek of beheer. We gebruiken satellietmonitoring in gebieden met een hoog risico om de ontwikkeling van eerder afgegeven funderingslabels te volgen. Ook in gebieden met een middelhoog risico zetten we satellietmonitoring in om (potentiële) funderingsproblemen te signaleren.

Daarnaast onderzochten we in 2025 circa 500 woningen in het hoogrisicogebied van de gemeente Rotterdam. Ook hebben we de volledige portefeuille met funderingen op staal onderzocht. Waar de aanpak eerder vooral was gericht op houten paalfunderingen, richtten we ons sinds afgelopen jaar op zowel hout- als staalfunderingen. Dit zorgt voor één uniforme werkwijze in inventarisatie, beoordeling en prioritering.



In 29 woningen

Totaal aantal aangepakte funderingen

Onze portefeuille in 2025 bestond uit:

- 6.872 woningen met een potentieel (toekomstig) risico;
- 812 woningen met een actueel risico (rood funderingslabel);
- circa 19.000 woningen met een houten of stalen fundering.

Funderingsherstel is voor bewoners vaak merkbaar en heeft impact. Werkzaamheden duren doorgaans langere tijd en veroorzaken overlast; bewoners op de begane grond verhuizen soms tijdelijk. In 2025 zijn de bewoners van circa 120 woningen tijdelijk uitverhuisd vanwege werkzaamheden aan de fundering. Daarom is in 2025 veel aandacht besteed aan tijdige communicatie, persoonlijke begeleiding en maatwerkoplossingen. We betrekken bewoners daarom vroeg in het traject en houden rekening met hun persoonlijke situatie. Voor bewoners die tijdens werkzaamheden in de woning kunnen blijven, treffen we passende maatregelen, bijvoorbeeld door een rustige (werk)plek te bieden als daar behoefte aan is. Waar mogelijk combineren we werkzaamheden met ander onderhoud en plannen we zo efficiënt mogelijk om de duur van de overlast te beperken.

Schimmel: van crisis naar structurele borging

2024 was voor de sector een crisisjaar rond schimmel. In april 2024 riep Woonstad Rotterdam een schimmelcrisis uit na ernstige casuïstiek. Er werd een crisisteam ingericht, circa 2.000 adressen met eerdere meldingen werden nagebeld en waar nodig volgden huisbezoeken, huurkortingen en tijdelijke uitplaatsingen. In november 2024 is de crisisfase formeel afgesloten. In juli 2025 is vastgesteld dat alle betrokken adressen minimaal één keer zijn bereikt of geprobeerd zijn te bereiken.

In 2025 lag de focus op structurele verbetering. Het Programma Schimmel is ondergebracht in de transformatie 'Bestaand vastgoed op orde', omdat schimmel vaak samenhangt met achterstallig onderhoud en verouderde complexen. De aanpak verschuift daarmee van incidenteel oplossen naar preventief en planmatig verbeteren van de basiskwaliteit.

Het team caseregisseurs is uitgebreid en werkt met een gestroomlijnde klantreis, actieve signalering via woning-APK's en aangescherpte protocollen voor aannemers. Meldingen worden sneller en consistent opgepakt en de klanttevredenheid over de afhandeling is aantoonbaar gestegen. In 2025 wordt dit effect verder gemeten.

Tegelijkertijd is duidelijk dat een duurzame oplossing vraagt om meer dan casemanagement. Veel problematiek concentreert zich in oudere complexen. Daarom worden urgente schimmelcasussen standaard meegenomen in de meerjarenplanning en werken we data gedreven aan prioritering van complexen. Ook is gestart met een proactieve aanpak (outreaching) in risicocomplexen.

Meldingen worden sneller en consistent opgepakt en de klanttevredenheid over de afhandeling is aantoonbaar gestegen.

Schimmel kan en mag voorkomen, maar moet duurzaam worden opgelost. In het portefeuilleplan is de ambitie opgenomen om herhaalmeldingen binnen één jaar sterk terug te dringen. Dit vraagt, afhankelijk van de oorzaak, om versnelling van planmatig onderhoud, heldere complexstrategieën en betere samenwerking in de onderhoudsketen.

Met de integratie in de bredere kwaliteitsopgave zetten we in op structurele borging: minder incidenten, meer preventie en meer voorspelbaarheid voor bewoners én collega's.

Kwaliteit van onze woningen & prestatieafspraken

Onderhoud

In de Prestatieafspraken 2024–2025 spraken we af om in deze periode circa € 400 miljoen te investeren in onderhoud. Daarvan is ongeveer € 10 miljoen bestemd voor de aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

De totale realisatie over 2024–2025 bedraagt € 365 miljoen (waarvan € 177 miljoen in 2024). Hiervan is naar schatting € 8,2 miljoen (2024: € 4,5 miljoen) besteed aan de specifieke aanpak van vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Conditie-score 5–6

In de Prestatieafspraken 2024–2025 is vastgelegd dat wij 891 woningen hebben met een conditiescore 5 of 6. Voor 300 woningen bestaan al concrete plannen voor herontwikkeling of sloop. Voor de overige 591 woningen hebben wij ons gecommitteerd deze zodanig aan te pakken dat zij vanaf 2026 een conditiescore van 4 of beter hebben. In de jaren 2024–2025 hebben wij 186 woningen aangepakt.

Aanpak funderingen

Onze samenwerking met de gemeente op het gebied van funderingsproblematiek is in 2025 voortgezet. We wisselden actuele gegevens uit, brachten gezamenlijke uitdagingen en prioriteiten in beeld en stemden de aanpak per gebied af. Daarnaast trokken we samen op richting het Rijk om aandacht te vragen voor passende oplossingen



Duurzaamheid.

Energietransitie. Circulariteit. Klimaatadaptatie.

Woonstad Rotterdam is er voor de huurders van nu en voor de huurders van de toekomst. Ons doel is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We werken aan verduurzaming en vermindering van het energiegebruik in onze woningen (energietransitie), het verduurzamen van materialengebruik (circulariteit) en bereiden woningen voor op een al veranderend klimaat (klimaatadaptatie).

Woonstad Rotterdam presteert in het algemeen goed op het gebied van duurzaamheid. Jaarlijks publiceert koepelorganisatie Aedes benchmarkresultaten voor onder andere duurzaamheid. Ook in 2025 scoorden we op alle drie de duurzaamheidsonderwerpen (Energie label, isolatieprestatie en CO₂-uitstoot gas) in de benchmark een A. Daarmee behouden we onze (triple) A-status. Woonstad Rotterdam blijft in Nederland binnen de groep XL-corporaties (>25.001 verhuureenheden) een koploper in de verduurzaming van de vastgoedportefeuille.

Energietransitie

In 2025 zijn mooie resultaten bereikt op het vlak van de energietransitie, maar we constateren ook dat het nog niet snel genoeg gaat. De aanpakken om gebieden aardgasvrij te maken, zagen we in 2025 overal in Nederland stagneren; in de Nationale Prestatieafspraken werd hier al rekening mee gehouden. Onduidelijkheid rond de invoering en effectivering van de Wet collectieve warmte speelde daarbij een rol. Hoewel nieuwbouwprojecten altijd aardgasvrij worden uitgevoerd en we ook voor renovaties op projectniveau blijven zoeken naar mogelijkheden om op een goede, duurzame en voor iedereen betaalbare manier aardgasvrij op te leveren, realiseerden we minder dan we ambiëren. In totaal leverden we 427 woningen aardgasvrij op. Eind 2025 was 22,9% van onze totale woningvoorraad aardgasvrij. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen aardgasvrij en CO₂-neutraal zijn.

Duurzaamheidsonderwerpen benchmark



- Energie label
- Isolatieprestatie
- CO₂-uitstoot gas

Score: A

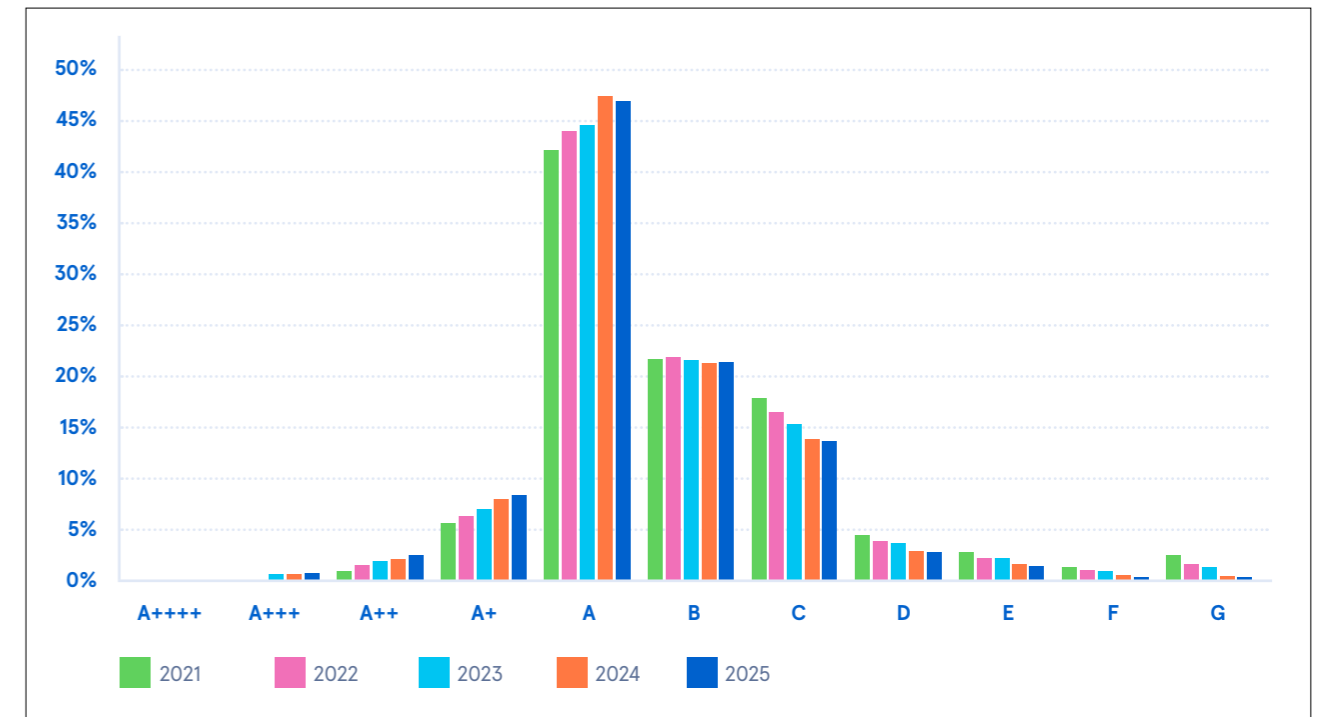
Ook is in 2025 onder regie van de gemeente Rotterdam verder gewerkt aan het voorbereiden van een nieuw Warmteprogramma om wijken aardgasvrij te maken. In welke wijken daadwerkelijk wordt gestart, hangt af van de financiële middelen en uitvoeringscapaciteit bij de deelnemende partijen. Betaalbaarheid voor onze huurders (en voor ons) staat daarbij centraal.

Tegelijk zien we netcongestie en de nieuwe regelgeving rond het afschaffen van de voorkeursbehandeling van woningbouw bij het toewijzen van aansluitingen op stroomvoorziening als toenemend (strategisch) risico.

Energetische kwaliteit

We willen zorgen voor goed onderhouden woningen. We hebben in ieder geval in onze portefeuillestrategie ruimte opgenomen om de komende jaren de isolatiekwaliteit van onze woningen te verbeteren. Op die manier willen we het tijdelijk stilvallen van de gebiedsaanpakken compenseren. We gingen in 2025 door met het verbeteren van de isolatie en installaties in onze woningen. Dit is terug te zien in de ontwikkeling van de energielabels en de warmtevraag. Ons gemiddelde energielabel is sinds 2024 een A en in 2025 bereikten we een gemiddelde warmtevraag van 93 kWh/m². Dit laat zien hoeveel energie nodig is om de woning te verwarmen en raakt direct aan comfort, duurzaamheid en energielasten. De betere energetische kwaliteit zou moeten leiden tot lagere energielasten voor onze huurders. Helaas nemen de hoge energieprijzen (en belastingen) deze voordelen deels weg. Dit vinden wij

Grafiek 2 - Ontwikkeling energielabels (conform NTA8800)



zorgelijk. We blijven lokaal en landelijk, bij politiek en media, aandacht vragen voor een eerlijke transitie.

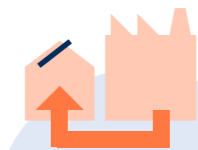
Steeds minder rode energielabels

Steeds minder woningen hebben een rood energielabel (E, F of G): eind 2025 nog 1.180 (2,5%). In 2025 was de netto afname beperkt. We zaten echter niet stil; de grootste aanpakken van E, F of G labels die op de planning staan, zitten in investeringsprojecten in Ommoord, Prinsenland/Lage Land en Pendrecht, die in 2025 werden voorbereid. In Ommoord bijvoorbeeld worden ruim 250 E, F, of G energielabels verbeterd.



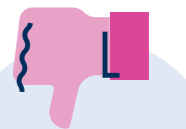
A

Gemiddeld energielabel



22,9%

Woningen gasloos



2,5%

Rode energielabels



Zonnepanelen en energiecoöperatie

Ondanks een teruglopende vraag door de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling, zijn er in 2025 ruim 2.500 panelen op bijna 700 woningen geplaatst. De pilot voor een energiecoöperatie liep door en zal in 2026 worden geëvalueerd. Bewoners die lid zijn van de coöperatie kunnen de opgewekte groene energie met korting afnemen. De mogelijkheid die in 2024 werd gecreëerd om zonnepanelen via een bewonerscommissie aan te vragen, leidde in 2025 niet tot een stijging in aanvragen of realisatie. De mindere verwachte opbrengst en impact op de energielasten, is daar debet aan. Naast de vraag of investeringen in zonnepanelen nog wel de financieel bedachte voordelen opleveren (los van de onafhankelijkheid van fossiel), speelt ook hier de problematiek van netcongestie.

Circulariteit

We streven naar zo veel mogelijk circulair bouwen, verbouwen en onderhouden met gebruik van biobased materialen. We willen het gebruik van circulaire materialen steeds meer integreren in onze bouwcyclus en het oogsten en hergebruik van materialen stimuleren. Zo verlagen we onze CO₂-impact.

Op gebied van circulariteit en Paris Proof-bouwen tekenden we in september, als één van dertien landelijke partijen, voor het afbouwpad CO₂ voor nieuwbouw. Een belangrijke stap: we zetten een duidelijke norm neer voor de toekomst van de bouwsector, hanteren harde limieten om de CO₂-uitstoot van bouwmaterialen te beperken en gaan van elkaar leren. Dat geeft de markt helderheid én maakt dat de bouwsector versneld overschakelt naar slimmer, circulair en biobased bouwen. Dat is nodig, want de impact is groot. Bouwmaterialen zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de mondiale CO₂-uitstoot en voor circa de helft van het grondstoffenverbruik. Door hier grenzen aan te stellen, dragen Woonstad Rotterdam en de andere partijen bij aan de klimaatdoelen van Parijs. Ook verminderen wij de druk op grondstoffen en geven we ruimte aan innovatie in de bouwketen. Een mooi voorbeeld hiervan is de in 2025 opgeleverde houten hoogbouw Valckensteyn.

Voor onze technische Programma's van Eisen voor nieuwe projecten blijven we op zoek naar circulaire materialen en producten die de huidige materialen



in de programma's kostenneutraal kunnen vervangen. Dit is uitdagend, omdat Woonstad Rotterdam wel de huidige eisen, kwaliteit en garanties wil behouden.

Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie blijven we werken aan het meer inzichtelijk maken van strategische klimaatrisico's en welke maatregelen we kunnen nemen. Dat gaat van het omgaan met regenwateroverlast en hitte tot het aanpakken van de grondwaterproblematiek. In 2025 zijn we begonnen met ons beleid voor meer zonwering om hitte(stress) in woningen tegen te gaan, te beginnen bij seniorencomplexen en andere risicocomplexen. De financiële uitdaging hierin is groot, binnen de context van borging van het duurzaam financieel bedrijfsmodel van de corporatie.

Daarnaast startte Woonstad Rotterdam met het uitvoeren van een klimaatrisicoanalyse voor de gehele portefeuille. Specifiek hebben we ons gericht op overstromingsrisico's in het buitendijkse gebied. Hiermee vergroten we ons inzicht in mogelijke toekomstige schade, met het doel om tijdig passende maatregelen te verkennen.

Verder hebben we ons afgelopen jaar verdiept in grondwateroverlast, met bijzondere aandacht voor de relatie tussen hoge grondwaterstanden en schade aan funderingen. Ons inzicht is groter geworden en we zijn beter gaan samenwerken met de gemeente om grondwateroverlast gezamenlijk te analyseren en te monitoren. Zo kunnen we gericht handelen wanneer dit of aanverwante verschijnselen optreden.

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. Met de gemeente sloten we in 2025 een overeenkomst om data over duurzaamheid eenduidig te delen, om ook stadsbreed – met gemeente en corporaties – de voortgang te monitoren.

Aanpak EFG-labels

In de Prestatieafspraken 2024-2025 heeft Woonstad Rotterdam aangegeven bij aanvang van 2024 circa 2.500 woningen met 'rode' energielabels (E, F, G) te hebben. Hierover werd aangesproken dat in 2024-2025 hiervan 800 woningen werden weggewerkt. Eind 2025 zijn 1.320 van deze labels weggewerkt. Daarmee is deze doelstelling behaald.

Rotterdamse isolatiestandaard

In 2024 en 2025 hebben de corporaties en de gemeente gezamenlijk gewerkt aan de ontwikkeling van een gedeelde isolatiestandaard. Doel is een gedragen standaard, passend bij de Rotterdamse woningvoorraad, en het toekomstige temperatuurregime van het Rotterdamse warmtenet. Een gedeeld beeld daarover is nodig, omdat het woningeigenaren in staat stelt om op een verantwoorde en spijtvrije manier het eigen woningbezit te isoleren, wat bijdraagt aan een duurzamer Rotterdam, en tegelijkertijd desinvesteringen voorkomt. Er zijn al veel onderzoeken uitgevoerd. In 2025 besloten we dat een extra (theoretisch) onderzoek hier weinig aan toevoegt. Nut en noodzaak zijn er nog, dus we blijven hier ook in 2026 over in gesprek.

Aardgasvrij

Onze inzet voor het opleveren van aardgasvrije 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 2025 realiseerde Woonstad Rotterdam 427 van dergelijke opleveringen (2024: 558).

Uitvoering Transitievisie Warmte

In 2021 stelde de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vast. Inmiddels wordt deze herijkt in het Warmteprogramma 2026, waarbij wij als partner zijn aangesloten. Samen met andere Rotterdamse stakeholders werken we aan een onderbouwde strategie voor de warmtetransitie. Of en waar een gebiedsaanpak aardgasvrij kan starten, hangt af van voorwaarden zoals voldoende middelen, uitvoeringscapaciteit en duidelijke warmtetarieven. Betaalbaarheid voor onze huurders én voor ons blijft daarbij leidend.

Zonnepanelen

In de Prestatieafspraken 2024-2025 spraken de corporaties af om, ten behoeve van de verduurzaming en de energietransitie, zonnepanelen te plaatsen. In 2025 plaatste Woonstad Rotterdam 1,1 MWp aan vermogen met zonnepanelen, wat neerkomt op ruim 2.500 zonnepanelen (2024: 1,3 MWp, 3.120 zonnepanelen).

Te hoge energielasten

Tot en met 2025 is afgesproken dat de gemeente, in samenwerking met de corporaties, energiekussers en energiecoaching aanbiedt voor huurders. Deze initiatieven helpen huurders om hun energieverbruik te verminderen en dragen bij aan een duurzamer Rotterdam. In 2025 zette Woonstad Rotterdam vooral in op waterzijdig inregelen en bereikte hiermee circa 800 huishoudens. In 2024 waren het 1.000 huishoudens die kleine energiebesparende maatregelen en energiebespaartips hebben ontvangen.

Gemengde complexen

Net als in 2024 hebben de gemeente en corporaties ook in 2025, daar waar dit speelde, 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. Tegelijkertijd zien we dat door het stilvallen van de gebiedsaanpakken de realisatie beperkt is.

Stimuleren duurzaamheidstechnieken

In 2025 hebben de gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties kennis en ervaring uitgewisseld over projecten op het gebied van innovatieve duurzaamheid.


E-laden

De verwachte vraag naar elektrisch laden en bestaande en mogelijke knelpunten zijn nog onvoldoende in kaart gebracht. De gesprekken hierover zijn in 2025 voortgezet en leidden tot aanvullende afspraken in de Prestatieafspraken 2026-2027.

Klimaatadaptatie

In 2025 organiseerde de gemeente verschillende themabijeenkomsten met corporaties om kennis en ervaring uit te wisselen over klimaatadaptatie. Tijdens deze bijeenkomsten lag de nadruk op het versterken en onderhouden van de samenwerking tussen de gemeente en de corporaties en om van elkaar te leren. Daarnaast werd een subsidieregeling beschikbaar gesteld voor projecten rond waterberging, vergroening en het tegengaan van hittestress. In samenwerking met het Rotterdams WeerWoord maakten de corporaties optimaal gebruik van deze mogelijkheden. De personele inzet bij Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam werd voortgezet en jaarlijks geëvalueerd.

Klimaatadaptatie: hittestress

In 2025 hebben we, conform de Prestatieafspraken, onderzocht welke complexen het grootste risico op hittestress hebben, op basis van de TOjuli-waarde . Door het onderzoek konden we gezamenlijke normen vaststellen voor seniorencomplexen en bestaande bouw. Aan de hand van deze normen heeft Woonstad Rotterdam beleid ontwikkeld om zonwering te plaatsen bij woningen en seniorencomplexen met een hoge TO-juli. Waar het kan, maken we gebruik van de subsidieregeling van Rotterdams WeerWoord. Meer aandacht gaat daarnaast de komende periode naar het ondersteunen van bewoners, wanneer zij zelf zonwering willen aanbrengen.

Circulariteit

In 2025 heeft Woonstad Rotterdam actief bijgedragen aan de XPLOR-werkgroep. De XPLOR-werkgroep Paris Proof brengt marktpartijen, corporaties en de gemeente Rotterdam samen om bouwprojecten door te rekenen met een gezamenlijk vastgestelde rekenmethode. Met deze rekenmethode zijn vijftien Rotterdamse projecten op een uniforme manier doorgerekend op CO₂-uitstoot. De uitkomsten worden gebruikt om lessen te trekken in de proces- en materiaalkeuze voor toekomstige projecten om de milieu impact drastisch te verlagen en zo binnen de klimaatdoelen van Parijs te blijven.

Leefbaarheid.

Voor bewoners. En de buurt.

Wij kunnen grootstedelijke vraagstukken het beste aanpakken als we zo dicht mogelijk bij onze bewoners staan. Daarom ziet Woonstad Rotterdam de buurt als haar werkgebied. Samen werken we effectief aan de leefbaarheid in buurten.

Onze focusbuurten

Woonstad Rotterdam heeft vijf buurten aangewezen waar het volgens onze bewoners het minst fijn wonen is. Dit zijn onze focusbuurten, waar we extra aandacht hebben voor de leefbaarheid. Deze buurten zijn via een onderzoek beoordeeld op de thema's Fijne woning, Geen overlast, Fijne burens, Veiligheidsgevoel, Groene en gezonde buurt en Voorzieningen in de buurt.

Het gaat om Bloemhof Zuid, de Verschoorbuurt in de Tarwewijk, de Riederbuurt in Hillesluis, de Oranjeboomstraat in Feijenoord en de Oldegaarde in Pendrecht. In 2025 is het onderzoek door Motivaction herhaald. In totaal deden 3.145 bewoners mee. De nieuwe resultaten worden in 2026 geanalyseerd.

Sinds afgelopen jaar zijn we in deze focusbuurten aan de slag gegaan met een focusbuurtenaanpak, met acties om de leefbaarheid te vergroten. We hebben ons gericht op preventieve maatregelen en interventies. Zo zijn in de Oranjeboomstraat nieuwe plantvakken geplaatst en gevels gereinigd. In de Riederbuurt zijn portiekdeuren vervangen. In Pendrecht startte een bewonersteam. In Bloemhof is extra verlichting geplaatst en in de Verschoorbuurt is een overlastgevend pand gekocht om er een jongerenhub van te maken. Ook zijn in Feijenoord, Bloemhof en de Verschoorbuurt Schoon Heel en Veilig dagen georganiseerd. Bewoners, collega's en partners ruimden onder meer achterpaden en tuinen op en hielpen mee met het afvoeren van grofvuil. Verder zijn plantjes uitgedeeld en bloembakken gevuld.

Door extra aandacht en aanwezigheid in deze buurten zijn meer reguliere zaken opgepakt. Het betrekken van bewoners is nog niet overal goed gegaan. We zetten de aanpak voor de focusbuurten wel door.

Senior buurtbeheerders

Sinds 2025 zijn drie ervaren buurtbeheerders actief in onze focusbuurten. Zij zijn zichtbaar en vormen een vast aanspreekpunt voor bewoners en controleren of buurten schoon, heel en veilig zijn. Ze hebben mandaat om actie te ondernemen. De eerste ervaringen zijn positief. De buurtbeheerders zijn herkenbaar in de wijk en starten initiatieven die bijdragen aan fijn leven in de buurt.

Buurttafels

Buurttafels, waar professionals samenkomen, vormen belangrijke momenten om kennis te delen, samen te werken en om een gezamenlijk beeld te krijgen van wat speelt in een buurt. In 2025 zijn 109 van deze buurttafels gehouden in 48 buurten. Zeven op de tien collega's zijn positief over deze manier van werken. De buurttafels leiden, samen met wijkanalyses, tot analyses met sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen en vormen de basis voor wijkrapporten en buurtvisies. In 2025 zijn vier wijkvisies en acht wijkrapporten opgesteld. De volgende stap is het toetsen hiervan bij bewoners(-collectieven), om samen plannen te maken voor het verbeteren van het fijn leven in buurten.

Meedoen

Bewoners kunnen zelf het initiatief nemen om hun buurt meer leefbaar, sociaal, groen en gezellig te maken. In 2025 werden 290 bewonersinitiatieven toegekend. Een voorbeeld is de voetbaldag in Crooswijk, georganiseerd in samenwerking met lokale partners. Of het initiatief Liefde verbindt in de Tarwewijk, om elkaar te ontmoeten, voor elkaar te koken of activiteiten te doen in het teken van liefde en verbinding. In de Essenburgstraat was er Plantjesdag, in Hillesluis Vrouwendag en in het Oude Westen knapten bewoners de Wijktaun op, om de



leefomgeving te vergroenen en samenkomst te stimuleren. Bij de Sterflats werd een boombank geplaatst, zodat bewoners een fijne ontmoetingsplek hebben onder het groen.

Woonstad Rotterdam organiseerde zelf ook een dag voor bewoners. Tijdens het Bewonersfeest op 20 november in de Kuip werden bewoners bedankt voor hun inzet voor de leefbaarheid. In totaal kwamen 200 bewoners voor een avondje met eten, entertainment en ontmoeting.

Eind 2025 ontvingen 21 maatschappelijke initiatieven een huurkorting van Woonstad Rotterdam. Dat waren 10 initiatieven op Zuid en 11 op Noord. Initiatieven zoals House of Hope, Leeszaal West, Stichting Huis op Zuid zijn al langere tijd aan ons verbonden. In 2025 ontstonden ook nieuwe initiatieven zoals Mixblik. Dit initiatief helpt Rotterdamse vrouwen vooruit door samen maaltijden te bereiden. Sterhub is gericht op het bouwen van een toekomstbestendig wijkhuis. Stichting Boa Esperance zet zich in voor toeslagengeduceerden. OpenHuis Croos en Stichting Sula verzorgen dagbesteding.

Meedenken

Het zijn van een betrouwbare en betrokken huisbaas valt of staat (ook) met het betrekken van bewoners bij plannen die we hebben. Woonstad Rotterdam heeft een werkwijze om bewoners in een vroeg stadium mee te laten denken bij plannen: 'Denk, Praat en Beslis Mee'. Deze werkwijze heeft een positief effect op de betrokkenheid van bewoners. Uit effectmetingen blijkt dat bewoners ervaren dat Woonstad Rotterdam beter luistert en hen serieus betreft. In het woononderzoek scoorde 'Denk, Praat en Beslis Mee' 38% op betrokkenheid, bij draagvlakmetingen zelfs 61%.

Het handboek voor deze werkwijze is afgelopen jaar verder ontwikkeld, in lijn met het Rotterdams Stedelijk Sociaal Statuut, waarin de rechten voor huurders staan beschreven. Onder andere de onderwerpen huurgewenning en spijtoptantenregeling zijn toegevoegd. Ook gebruiken we digitale participatie, sinds dit jaar ook geïntegreerd op onze eigen website, zodat bewoners nog makkelijker mee kunnen doen. Zo kunnen bewoners online informatie bekijken en reageren wanneer het hen uitkomt. Dit helpt ons om signalen sneller op te vangen, meer reacties op te halen en gericht terug te koppelen wat we met de inbreng doen. De eerste projecten zijn achter de rug en we schalen nu op, zodat we uiteindelijk deze digitale en fysieke vormen van participatie met elkaar laten versmelten. Juist de combinatie maakt dat we meer bewoners de gelegenheid geven om op te komen voor wat voor hen belangrijk is.

Werken aan veilige buurten

Overlast

In 2025 zijn 278 overlastzaken gestart. Dat is 3% meer dan in 2024. We hebben in 2025 hard gewerkt om achterstanden weg te werken. Dat lukte. Inmiddels zijn 330 overlastzaken afgehandeld. De werkvoorraad daalde naar 157. Het merendeel van de meldingen ging over geluidsoverlast, burencollicten, zorgsignalen, onderhoud van privétuinen en ongedierte. Geluidsoverlast kwam het meest voor, met name contactgeluid en muziek- of stemgeluid.

In 2025 zijn 26 zaken doorgezet naar de Advieslijn Woonoverlast. Van deze zaken zijn er 20 afgerond en 6 lopen nog. De gemiddelde doorlooptijd van de afgesloten zaken was 61 dagen. Uitkomsten laten zien dat een deel van de zaken is opgelost, maar ook dat zaken stoppen doordat burens zich terugtrekken.

In 2025 zijn binnen het werkgebied van Woonstad Rotterdam 32 explosies geregistreerd.

Woonfraude

In 2025 zijn 219 woonfraudezaken gestart. Dat is 27,5% minder dan in 2024. Doordat vier medewerkers zich afgelopen jaar hebben gericht op het oplossen van zaken over woonfraude, zijn achterstanden weggevoerd. In 2025 zijn 256 woonfraudezaken afgerond, waarvan de meeste uit Zuid (141). Eind 2025 stonden er nog 147 zaken rond woonfraude open. In 2025 zijn 12 woningen ontruimd na een vonnis; dit aantal lag in 2024 hoger. Bij 10 woningen kwam het uiteindelijk niet tot een ontruiming, omdat de huurder zelf de sleutels heeft ingeleverd of de huur alsnog heeft opgezegd. Bij 53 adressen waar sprake was van woonfraude heeft de huurder vrijwillig de huur opgezegd na een huisbezoek of een gesprek op kantoor.

Explosies en incidenten

In 2025 zijn binnen het werkgebied van Woonstad Rotterdam 32 explosies geregistreerd, vooral in Rotterdam-Zuid (16) gevolgd door Noord/Oost (9) en Centrum-West (7). Bij een aantal adressen ging het om meer explosies op hetzelfde adres, wat de ernst en impact van deze incidenten vergrootte. De explosies hebben enorme impact op onze bewoners, onze gebouwen en onze buurten. Daarnaast hebben ze veel impact op de betrokken medewerkers in onze organisatie. Elke explosie vraagt om direct inspringen van medewerkers, bij nacht en ontij, en vraagt soms ook enorme flexibiliteit van bewoners bij (tijdelijke) evacuatie. In verschillende programma's op nationale televisie (onder andere Zembla) heeft Woonstad Rotterdam de problematiek aan de kaak gesteld en de impact op bewoners en medewerkers aangetoond.

Aanpakken van ondermijning

In 2025 is gestart met het plan van aanpak voor ondermijning en excessief geweld, naar aanleiding van een stijging van het aantal incidenten, zoals explosies bij sociale huurwoningen en de toename van woonfraude in sociaal bezit, wat het veilig werken in de wijken bemoeilijkt. Gemeente, politie en vier Rotterdamse corporaties, waaronder Woonstad Rotterdam, werken in het ondermijningsoverleg samen aan het melden, aanpakken en voorkomen van ondermijning, woonfraude en excessief geweld.

Het plan van aanpak richt zich op zes pijlers, waaronder meldingsbereidheid, lokale aanpak en nazorg, met als doel structurele samenwerking, een vast meldpunt en minimaal twee integrale wijkgerichte acties per jaar, die worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd.

Aandacht voor Zuid

Vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is in 2025 om extra middelen gevraagd voor Rotterdam Zuid. Hier is een rapport voor gepresenteerd op de WoonTop 2025, op advies van de [commissie Van Rijn](#). Speciale aandacht gaat uit naar Bloemhof, dat te maken heeft met meerdere ingewikkelde problemen. Zo daalt de bodem hier en hebben veel woningen een fundering op staal, waardoor deze mee zakken. Dit zorgt voor bouwkundige problemen. Daarbij is de wijk dichtbebouwd, waardoor weinig ruimte is voor spelen, groen, parkeren en beweging. De gemeente wil vanaf 2040 het verouderde riool gaan vervangen en het straatniveau ophogen. Daarnaast is sprake van eenzijdige bebouwing en staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk.

Het programmateam Bloemhof van Woonstad Rotterdam begon in het najaar van 2025 met het opstellen van een buurtvisie voor het woningbezit in Bloemhof-Zuid. Huurders en eigenaren van maatschappelijk verbonden eigendom zijn hierbij betrokken. Samen met de gemeente en een ontwerp-bureau wordt een aantal toekomstperspectieven uitgewerkt. Ook in Bloemhof is in 2025 een actiedag gehouden om mogelijk crimineel pandgebruik in beeld te brengen. Gemeente Rotterdam, politie, Openbaar Ministerie, het [RIEC](#) en Woonstad Rotterdam hielpen mee. Woonstad Rotterdam ontdekte één mogelijk crimineel pand. Vervolgacties zijn inmiddels ingezet.

Tabel 30 – Aantal vrijgekomen woningen (aantallen)

	2025	2024	2023
Vanwege woonfraude	12	20	15
Vanwege overlast	13	8	5
Vanwege hennep	0	0	0
Vanwege combi-reden / overige*)	5	4	9
Totaal	30	32	29

*specificatie overige	2025	2024	2023
Betalingsachterstand in combinatie met andere problemen en oorzaken	5	3	7
Krakers	0	1	2
Totaal	5	4	9

Fijne burenen en woongebouwen voor iedereen

Senioren

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 zorg dichtbij te hebben, evenals de mogelijkheid om buurtbewoners te ontmoeten. Dat maken we mogelijk door thuisplus-flats te realiseren, samen met partners in de zorg en het sociaal domein. Dit zijn flats waar wonen, welzijn en zorg samenkomen.

In 2025 was er landelijk veel aandacht voor dit concept. Woonstad Rotterdam heeft haar ervaringen gedeeld op een symposium en een netwerkbijeenkomst van Aedes. Verder was Woonstad Rotterdam in 2025 bezig met de voorbereiding voor nieuwbouwwoningen voor senioren. Bijvoorbeeld het complex Violier Rozemarijn in Bloemhof, waar we 70 woningen voor senioren gaan realiseren met een gemeenschappelijke binnentuin en ontmoetingsruimte. Daarnaast werd in 2025 gebouwd aan Dukdalf in Feijenoord, Finesse in Nesselande en Odeon in het Oude Westen, waar ook ruimte is voor senioren.

Veiligheid en sociale cohesie

Voor drie seniorencomplexen (Nieuw Kellogg, Laurensloem en Schoenerplaats) hebben we in 2025 onderzocht hoe de senioren de veiligheid en sociale cohesie in hun woongebouw ervaren. Op basis van de

 **290**
Bewonersinitiatieven in totaal

 **109**
Buurttafels in 48 buurten

 **3** Kantoorbalies / balies in de buurt

Door deze combinatie van preventief beheer, duidelijke afspraken en gerichte handhaving blijft de leefbaarheid in de studentencomplexen beheersbaar, ondanks de dynamiek die hoort bij deze doelgroep.

resultaten worden passende maatregelen uitgevoerd of onderzocht, zoals het plaatsen van een videofoon, extra verlichting en informatiebijeenkomsten met de politie. In 2026 worden de geplande maatregelen uitgevoerd.

Om de sociale cohesie te bevorderen, startte Woonstad Rotterdam met een proef met sociale huismeesters in vier seniorencomplexen in Centrum West, met subsidie van de gemeente. Deze huismeesters richten zich op het versterken van sociale cohesie en veiligheid. De eerste resultaten zijn positief: bewoners weten elkaar beter te vinden en er zijn nieuwe activiteiten gestart. De pilot is verlengd met een jaar.

Kwetsbare Rotterdammers

Via het programma Wonen Eerst 010 en het afsprakenkader 1routenaarhuis werken we samen met partners aan passende huisvesting voor kwetsbare Rotterdammers. Een kwart van onze sociale verhuringen is aan kwetsbare Rotterdammers. Samen met zorgpartijen bieden we ook andere voorzieningen aan, zoals beschermd wonen en doorstroomvoorzieningen.

Wonen Eerst 010

In Rotterdam werken we met meerdere partijen aan de uitvoering van het landelijke 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.

Via de gemeentelijke aanpak Wonen Eerst 010 willen we woningen beschikbaar maken voor een bredere doelgroep kwetsbaren. Ook hebben we ons in 2025 sterk gemaakt voor het oprekken van het Convenant Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen, om zo méér woningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Zo zijn middenhuur woningen aangewezen om met voorrang te kunnen toewijzen aan deze doelgroep.

De afspraken hierin volgen de 1-route naar thuisafspraken. Per 1 juli is Wonen Eerst 010 van start gegaan om recent dak- en thuisloze Rotterdammers weer onderdak te bieden. Sinds juli heeft Woonstad Rotterdam 17 huishoudens via deze nieuwe route een woning toegewezen.

Woonvormen

Met Stichting Pameijer maakten we afspraken om woningen uit te wisselen, zodat hun cliënten dichter bij de centrale voorziening komen te wonen. Zo is er minder reistijd en meer zicht op en tijd voor ondersteuning van deze cliënten. Daarnaast is Woonstad Rotterdam weer in het bezit van wooncomplex Van der Ploeghuis. Samen met de bewoners verkenden we wat hun behoeftes zijn. Pameijer huurt hier ook; met hen hebben we ook de mogelijkheden verkend. Bij nieuwbouwproject Berkelblok onderzochten we samen met zorgpartijen welk woonconcept hier passend is. In dit project gaan we gemengd wonen verder verkennen. Voor het woonproject aan de Talingstraat is een samenwerkingsovereenkomst met CVD en Pameijer ondertekend. Als het vastgoed in 2026 wordt opgeleverd, liggen er duidelijke afspraken over wie er gaan wonen.



256
Aantal afgehandelde woonfraudezaken



330
Aantal afgehandelde overlastzaken

Woonzorgvisie

In 2025 zijn we geconsulteerd over de Rotterdamse Woonzorgvisie van de gemeente Rotterdam. Deze visie brengt het beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn met elkaar in verband en biedt daarmee richting voor de komende jaren om de woon- en zorgopgave in Rotterdam integraal en toekomstgericht aan te passen. We zien dat de komende jaren het aantal bewoners dat zelfstandig woont met een zorgvraag toeneemt. We maken ons zorgen over de afstemming tussen de Woonvisie en de Woonzorgvisie en zien het risico dat deze beleidskaders onvoldoende in samenhang worden uitgewerkt. De komende jaren werkt de gemeente de Woonzorgvisie verder uit via het gebiedsgericht programmeren. Wij staan klaar om hieraan actief bij te dragen.

Studenten en jongeren

Binnen studentenhuysvester Stadswonen Rotterdam vraagt leefbaarheid om een aanpak, passend bij de doelgroep en de hoge mutatiegraad. Doordat bewoners vaak en snel verhuizen, is voortdurende aandacht nodig voor introductie, huisregels en onderlinge omgang in complexen. In 2025 zijn verschillende thematische bijeenkomsten georganiseerd over onderhoud, sociale cohesie en veiligheid, waarmee de betrokkenheid van bewoners is versterkt. Overlast rondom verenigingspanden wordt actief gemonitord en opgevolgd. In 2025 zijn twee gevallen van prostitutie vastgesteld. Daarnaast liep een rechtszaak in verband met een eerder ontdekte hennepzaak. Het aantal agressiemeldingen bleef zeer beperkt.



Door deze combinatie van preventief beheer, duidelijke afspraken en gerichte handhaving blijft de leefbaarheid in de studentencomplexen beheersbaar, ondanks de dynamiek die hoort bij deze doelgroep.

Sociale gemeenschappen

We letten goed op hoe we (toekomstige) bewoners meer met elkaar kunnen verbinden. Dat gebeurt bijvoorbeeld via het opzetten van zogenoemde Social Communities. Dat betekent dat we met bewoners in projecten investeren in elkaar, zodat bewoners later een hechte woongemeenschap kunnen vormen waarin naar elkaar en naar de woonomgeving wordt omgekeken. In 2026 formuleert Woonstad Rotterdam een visie en ambitie voor collectief wonen.

In 2025 lanceerde Woonstad Rotterdam de Social Community in Odeon. Bewoners bouwen hier samen aan een gemeenschap, met ondersteuning van participatiebureau Vitibuck. Ze zorgen ervoor dat gezamenlijke activiteiten plaatsvinden in de gemeenschappelijke ruimte. En als het nodig is, ondersteunen ze elkaar individueel.

Leefbaarheid & Prestatieafspraken

Algemeen

In 2025 gaven we € 10,3 miljoen uit aan leefbaarheid, ter ondersteuning van schone en veilige buurten, vroegtijdige probleemsigalering en het bevorderen van onderlinge ontmoetingen.

Vitale woonwijken

In 2025 zijn het wijkprofiel en de wijkakkoorden gebruikt als basis voor samenwerking in de Rotterdamse wijken. Het wijkprofiel laat zien wat speelt in een wijk op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang. Het wijkakkoord is samen met de wijkraad, de gemeente en het wijknetwerk opgesteld en vormt de concrete afspraken voor wat er in de wijk moet gebeuren. In deze afspraken leverden Woonstad Rotterdam, de andere Rotterdamse woningcorporaties en hun huurders in 2025 ook een bijdrage, zodat hun inzet en kennis meegenomen worden in de plannen voor een vitale en leefbare wijk.

Woonoverlast

In 2025 heeft de gemeente Rotterdam een nieuw uitvoeringsplan 'Samen tegen Woonoverlast' ingevoerd dat concreter beschrijft hoe het actieplan Woonoverlast 2024-2028 in de praktijk wordt uitgevoerd. De aanpak van woonoverlast in Rotterdam is in 2025 veranderd van een losse aanpak naar een gezamenlijke, informatie gestuurde werkwijze. Partners werken beter samen, delen relevante gegevens en maken gebruik van duidelijke afspraken over rollen en taken. De politie heeft hierin een duidelijke rol bij signalering en handhaving. In het plan staan de stappen beschreven om woonoverlast aan te pakken, evenals de doelen, rollen en instrumenten die daarbij horen. Daarbij is opgenomen dat de politie onder strikte voorwaarden gegevens kan delen op grond van de Wet politiegegevens (Wpg). De werkwijze en voorwaarden hiervoor zijn in het plan uitgewerkt. Gemeente en woningcorporaties hebben daarnaast een overeenkomst voor gegevensuitwisseling uit de Basis Registratie Personen (BRP), waarbij de politie geen partij is. De politie werkt bij deze gegevensuitwisseling niet onder de gewone AVG, maar onder de Wpg.

Goed huren en verhuren

In 2024 en 2025 hebben Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties samen met de gemeente verkend hoe zij kunnen bijdragen aan het programma Goed huren en verhuren, dat is gericht op het verbeteren van de particuliere verhuurmarkt. Dit programma bevat toezicht, voorlichting, meldpunten en handhavingsactiviteiten om misstanden zoals te hoge huren en slecht onderhoud aan te pakken. Het actieplan wordt door alle corporaties onderschreven, maar er is nog geen concrete afspraak gemaakt over een specifieke bijdrage van de corporaties zelf aan de uitvoering daarvan. Wel zijn in 2025 bijvoorbeeld gezamenlijke straatacties gestart waarbij gemeente en corporaties huurders actief hebben geïnformeerd over hun rechten en huurprijzen.

Aanpak woonfraude

In 2025 hebben de gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en de andere Rotterdamse woningcorporaties gesprekken gevoerd over de intensivering van de gezamenlijke aanpak van woonfraude. Daarbij is onderzocht hoe partijen zoals de politie hierbij kunnen worden betrokken en hoe (periodieke) gegevensuitwisseling op basis van het bestaande convenant gegevensuitwisseling kan worden ingezet om woonfraude effectiever te signaleren en aan te pakken. Daarnaast werken de gemeente en de Rotterdamse woningcorporaties samen aan een bredere integrale huisvestingsaanpak ('Rotterdams Goed Wonen'), waarin woonfraude, illegale onderverhuur en problemen in kwetsbare wijken worden opgepakt door gemeente, corporaties, de politie en andere partners gezamenlijk en met gebruik van data en gerichte acties. In Q1 2026 staat een evaluatie en actualisatie van het BRP-convenant voor gegevensuitwisseling gepland, zodat de afspraken tussen gemeente en corporaties up to date zijn en waar mogelijk beter aansluiten op informatie- en handhavingsbehoeften.

VvE-010

De gemeente en de corporaties Havensteder, Hef Wonen, Woonbron en Woonstad Rotterdam zetten in 2024-2025 de samenwerking met VvE-010 voort. De activiteiten van VvE-010 richten zich op de (re)activering van VvE's, de loketfunctie voor

VvE-ondersteuning en het onrendabel beheer van met name kleine VvE's, onder regie van de gemeente. De afspraken zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten. In 2025 hebben wij onze financiële bijdrage aan deze samenwerking gecontinueerd. Voor 2026 is afgesproken de samenwerking te evalueren.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

In 2025 heeft Woonstad Rotterdam, op basis van bouwstarts, 165 woningen gerealiseerd door (ver) nieuwbouw en 14 woningen grondig aangepakt (funderingsherstel) in het werkgebied van het NPRZ.

Na een afwijzing van de Volkshuisvestingsfonds-aanvraag in 2024 is in 2025 vanuit NPRZ samengewerkt om met het Rijk te komen tot een integrale aanpak voor noodzakelijke vernieuwing, verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad op Rotterdam-Zuid. Dit was een uitwerking van de afspraak die NPRZ in 2024 tijdens de Woontop maakte. Commissie van Rijn werd gevormd en op de Woontop 2025 is het rapport gepresenteerd. In het rapport is met drie bouwstenen onderbouwd waar en waarom extra gelden in NPRZ-gebied nodig zijn. Ook de gestapelde opgave van Woonstad Rotterdam in Bloemhof kreeg hierbij extra aandacht. De totale aanpak omvat zo'n € 685 miljoen, waarvoor Woonstad Rotterdam € 55 miljoen reserveert.

Ook in 2025 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. Door de [SPUK-subsidie](#)  is onze samenwerking met het buurtmakerscollectief versterkt en uitgebreid, collega's van Woonstad Rotterdam zijn hierop aangehaakt. Daarnaast is Woonstad Rotterdam met de focusbuurtenaanpak nóg meer in de buurten aanwezig, pakken we acties in de buurt samen met bewoners op en zien we de laatste jaren een toename van het aantal bewonersinitiatieven op Zuid. Tot slot is in 2025 bestuurlijk gewerkt aan een voorstel voor het betrekken van maatschappelijke organisaties bij NPRZ.

In 2025 heeft Woonstad Rotterdam, op basis van bouwstarts, 165 woningen gerealiseerd door (ver)nieuwbouw en 14 woningen grondig aangepakt (funderingsherstel) in het werkgebied van het NPRZ.

In 2025 hebben wij, net als de andere Rotterdamse woningcorporaties, een breed beleidsinstrumentarium ingezet om de woonsituatie in Rotterdam Zuid te verbeteren. De samenwerking voor voorrang voor maatschappelijke beroepen met een middeninkomen verloopt niet goed. In 2025 is geëvalueerd. We zagen weinig tot geen passende aanmeldingen en veel handwerk. In 2026 kijken we of, en zo ja, op welke wijze we deze samenwerking voortzetten.

Social Return on Investment (SROI)

In 2025 gaf Woonstad Rotterdam opnieuw invulling aan Social Return on Investment (SROI) door in samenwerking met aannemers werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Bij project Valckensteijn in Pendrecht werden onder meer bouwplaatsopruimers en een timmerman via SROI ingezet bij de bouw van 82 betaalbare woningen. Deze aanpak biedt deelnemers een kans op duurzaam werk en versterkt tegelijkertijd de maatschappelijke waarde van onze projecten.



7

Digitale transformatie.

Fundamenten voor de toekomst. Proces in beweging.

In 2025 bestempelde Woonstad Rotterdam de digitale transformatie als één van de twee organisatiebrede transformaties. Een robuuste digitale infrastructuur is het fundament onder betrouwbare dienstverlening en voorspelbaar werken.

Digitalisering is geen doel op zichzelf. Een effectieve digitale transformatie raakt direct ons primaire proces en heeft daarmee gevolgen voor bewonerswaardering en voor de betrouwbaarheid, compliance en voorspelbaarheid van onze dienstverlening. Daarmee is het geen technische exercitie, maar een organisatiebrede veranderopgave met maatschappelijke impact.

Van losse verbeteringen naar één veranderlijn

Na de op zichzelf staande verbeteringen uit 2024 (investeringen in onder andere CRM, stabiliteit en security) stond 2025 in het teken van samenhang en bestuurbaarheid. We hebben de digitale opgave gekoppeld aan de manier waarop we als organisatie willen werken: minder versnippering van het landschap, meer ketengericht samenwerken vanuit een samenhangende strategie en meer werken vanuit regieprincipes. Dat is nodig om verbeteringen voor bewoners en collega's ook echt te laten landen, terwijl de basisdienstverlening zo stabiel en veilig mogelijk blijft.

Wat we in 2025 hebben gerealiseerd en in gang gezet:

1. Fundament: operatie stabiliseren en moderniseren

Op het digitale fundament zijn in 2025 belangrijke stappen gezet: de netwerkinfrastructuur is vervangen en gemoderniseerd, er is een nieuwe, meer veilige werkplek ingevoerd en er is een nieuwe partner geselecteerd voor generieke ICT-dienstverlening. Dit vormt de basis waarop we de komende jaren verder bouwen.

2. Informatiebeveiliging: heldere besturing en standaardisatie

De capaciteit voor informatiebeveiliging is in 2025 versterkt en de besturing (governance) voor informatiebeveiliging is opnieuw ingericht op basis van een betere

rolverdeling. Daarnaast is ISO27001 vastgesteld als interne standaard met het Three Lines of Defense-model als uitgangspunt.

3. Vervanging WOCAS: focus en besturing aangescherpt

In 2025 is de focus in vernieuwing bijgesteld naar één centrale prioriteit: het vervangen van WOCAS als primair digitaal platform. Deze opgave is ondergebracht in het programma Dichterbij, met bijbehorende stevige besturing als een groot veranderprogramma. Binnen dit programma werken we in fases toe naar een passend toekomstig platform. Daarmee verbinden we digitalisering aan het primaire proces en maken we zichtbaar wat bewoners, collega's en systemen nodig hebben om dienstverlening te verbeteren.

4. Werken in waardeketens: samenwerking over kwartieren heen

In 2025 is gestart met het werken aan waardeketens ten behoeve van de digitale transformatie: kwartier overstijgende multidisciplinaire teams zijn gevormd en waar nodig is de samenwerking tussen en binnen teams aangepast. Dit is een belangrijke stap om integraal (van vraag tot oplossing) te kunnen vernieuwen en verbeteren en om slimmer samen te werken met partners en leveranciers.

5. Data: sturing en strategievorming voorbereid

In 2025 is een basis gelegd voor datagovernance en datamanagement, inclusief een vereenvoudigde volwassenheidsmonitor om de voortgang inzichtelijk te maken. Ook zijn de eerste stappen gezet om te werken op basis van een integrale datastrategie, in lijn met het werken op basis van waardeketens en het programma Dichterbij.

6. Regievoering: ontwikkelstrategie en blauwdruk

In 2025 is er een ontwikkelstrategie opgesteld die Woonstad Rotterdam beter in staat stelt om regie te voeren op alle aspecten van digitale transformatie: van strategievorming via vernieuwing tot instandhouding. Daarvoor is een blauwdruk (target operating model) voor rollen en processen opgesteld waarmee de organisatie in 2026 naar het vereiste niveau van regievorming kan komen.

Personeel en organisatieontwikkeling.

Betrokken en bevlogen medewerkers. De klant centraal.

Woonstad Rotterdam heeft betrokken en bevlogen medewerkers. Daar zijn we trots op: we werken aan maatschappelijke opgaves. Het werken aan maatschappelijke opgaves maakt ons ook vatbaar voor onrust in de samenleving. Dit vraagt van onze medewerkers en organisatie een groot aanpassingsvermogen, omdat maatschappelijke spanningen en publieke discussies (vaak) direct doorwerken in het dagelijkse werk.

De krapte op de woningmarkt, energiearmoede en maatschappelijke en politieke onrust; deze ontwikkelingen in de maatschappij zijn meer dan ooit voelbaar voor onze klanten en medewerkers. In de wijken zien we bovendien een toename van agressie richting onze collega's, aan de balie, aan de telefoon en op straat. Dit raakt direct aan hun veiligheid en welbevinden. Onze maatschappelijke betrokkenheid is onze kracht, maar ook een kwetsbaarheid. Dit zagen we het afgelopen jaar terug in de resultaten van onze organisatie. Juist in onzekere tijden is het belangrijk te blijven investeren in de weerbaarheid van onze medewerkers, een veilige werkomgeving en diversiteit. En om meer dan ooit de klant centraal te stellen.

Onze veranderopgave

In 2025 hebben we de focus verlegd van het beschrijven van een gewenste verandering, naar het uitvoeren en doen. Concreet betekent dit: minder sturen op losse afdelingen, meer op het gezamenlijke resultaat voor de huurder. We experimenteren en leren daarvoor met werken in waardeketens. We organiseren het volledige proces rondom een klantvraag, van eerste contact tot nazorg, dwars door en over teams en afdelingen heen. Dat vraagt een andere manier van samenwerken: heldere ketenverantwoordelijkheid, gezamenlijke prioritering en eenduidige afspraken over wie wat besluit. In 2025 hebben we daarvoor het kader gelegd. De eerste ervaringen en evaluatie volgen in 2026. Ook een culturele en leider-schapsverandering zal hierbij aansluiten.

Onze medewerkers

Woonstad Rotterdam telde het afgelopen jaar 665 medewerkers in dienstverband. Dat is een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor. De stijging komt doordat het ons gelukt is lang openstaande vacatures in te vullen. Daarbij is onze opgave in de stad ook groter geworden: dit vraagt om meer menskracht. Het aantal externen in 2025 was 135 (16,9%), waarvan 6,5% flexibele inhuur bij het Klantcontact Centrum en 5,4% bij ID&T.

Leeftijdsonwikkeling

Woonstad Rotterdam streeft naar een evenwichtige verdeling in het personeelsbestand. Het aandeel medewerkers tot en met 34 jaar was het afgelopen jaar 23%. We streven naar 30%. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar, waarbij de vrouwen gemiddeld jonger zijn (44) dan de mannen (47). Om de verdeling evenwichtig te maken, richten we ons op het aantrekken van jonge medewerkers. We hebben afgelopen jaar onze arbeidsmarktbenadering verder ontwikkeld, met onder andere een nieuwe Werkenbij Woonstad-site. Dit heeft voor een lichte stijging van 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 2025 ons traineeship voortgezet, met vijf trainee-opdrachten voor hbo'ers en universitaire studenten. Daarnaast is het voor medewerkers mogelijk intern stage te lopen bij een andere afdeling via Talentstad. Dit geeft medewerkers de mogelijkheid om op interne opdrachten, die passen bij hun talenten of ambitie, aan de slag te gaan. Dat we doorstroming stimuleren, wierp in 2025 haar vruchten af. 46 medewerkers stroomden in 2025 door naar een andere functie binnen Woonstad Rotterdam. Met de introductie van Stagedad in 2025 bood Woonstad Rotterdam plaats aan 20 stagiairs in 2025, waarmee Woonstad Rotterdam zich als aantrekkelijke werkgever positioneert.

Tabel 31 - Organisatie

	2025	2024	2023
Aantal medewerkers op 31 december	665	620	566
Verloop	10,8%	8,9%	8,2%
Verdeling personeel: mannen-vrouwen	43%-57%	44%-56%	47%-53%
Verdeling dienstverband: fulltime-parttime	73%-27%	73%-27%	73%-27%
Verdeling dienstverband vast-tijdelijk	84%-16%	82%-18%	87%-13%
Verdeling naar leeftijd: 15-24 jaar	2%	2%	2%
Verdeling naar leeftijd: 25-34 jaar	21%	20%	18%
Verdeling naar leeftijd: 35-44 jaar	26%	27%	28%
Verdeling naar leeftijd: 45-54 jaar	26%	26%	27%
Verdeling naar leeftijd: 55-64 jaar	21%	23%	23%
Verdeling naar leeftijd: 65+ jaar	4%	2%	2%

Tabel 32 - Loonkloof in Nederland

	Overheid	Bedrijfsleven	Woonstad Rotterdam
Ongecorrigeerd	5,1%	16,4%	8,1%
Gecorrigeerd	1,8%	6,9%	0,9%

Arbeidsmarkt en werving

De krapte op de arbeidsmarkt hield onverminderd aan in 2025. Het vinden van medewerkers, specifiek in de techniek, financiële sector en informatie-technologie, blijft uitdagend. Met arbeidsmarktcommunicatie via onder meer de Werkenbij Woonstad-site en voor IT-functies de samenwerking met een specialistisch wervingsbureau zijn er in 2025 125 nieuwe medewerkers in dienst getreden bij Woonstad Rotterdam. 72 medewerkers hebben Woonstad Rotterdam verlaten.

Gelijke kansen en beloningen

Woonstad Rotterdam wil gelijke kansen bieden aan mannen en vrouwen. In 2025 is de loonkloof bij Woonstad Rotterdam verder in kaart gebracht. Vanaf november 2025 is er voor heel Woonstad Rotterdam gemiddeld een zeer beperkte loonkloof van 0,9%

tussen mannen en vrouwen, gecorrigeerd naar werkervaring, werkduur en werkzaamheden. Woonstad Rotterdam is dus goed op weg op het gebied van gelijke beloning, maar er is nog altijd ruimte voor verbetering. Er zijn nog verschillen in bepaalde leeftijdsgroepen, binnen specifieke afdelingen en in bepaalde functies en schalen. 56% van de leidinggevenden (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, is ingezet op een verandering van cultuur, structuur en werkwijze. Persoonlijk leiderschap, wendbaarheid en het toevoegen van waarde zijn de randvoorwaarden voor verandering.

2025 was het tweede jaar van het Persoonlijk Leiderschapsprogramma, dat gericht is op zelfinzicht en zelfkennis voor leidinggevend en medewerkers. In 2025 namen in totaal 113 medewerkers (waarvan 12 leidinggevend) deel aan de tweedaagse training Zelfinzicht uit het programma. Daarnaast namen nog 283 medewerkers deel aan een of meer vervolgt trainingen in dit programma en namen 46 leidinggevend deel aan coaching- en intervisiebijeenkomsten.

Bevlogen en betrokken medewerkers

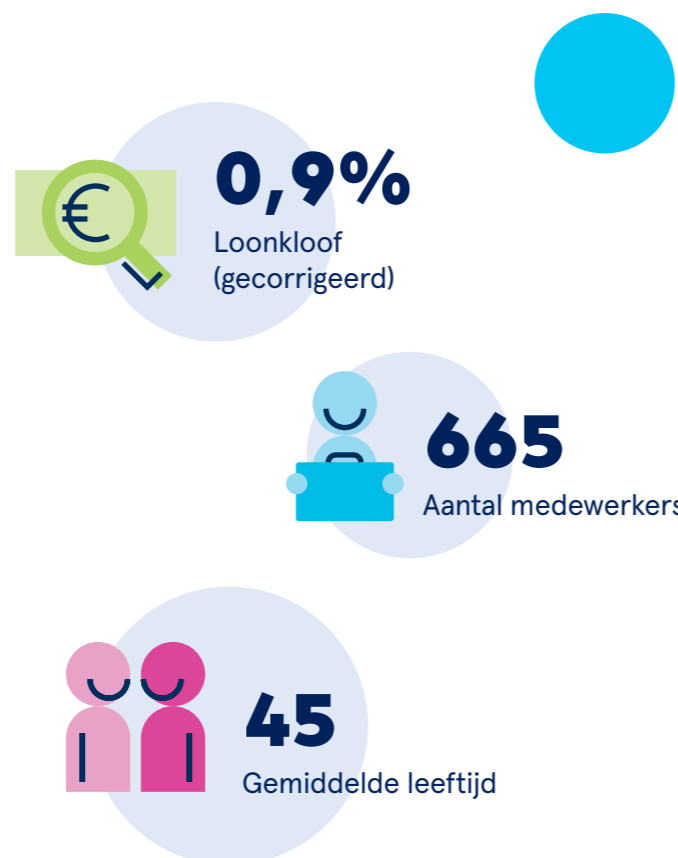
Woonstad Rotterdam gelooft erin dat betrokken en bevlogen medewerkers zorgen voor een succesvolle organisatie. Daarom bieden we twee keer per jaar een medewerkers onderzoek aan. We peilen daarmee hoe medewerkers onze organisatie ervaren. Het doel is om met de uitkomsten van het onderzoek het werken binnen Woonstad Rotterdam nog betekenisvoller te maken.

Midden en eind 2025 is 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 7,1. De eNPS meet de loyaliteit van medewerkers. Die daalde van +6 naar nul. Ons doel blijft de loyaliteit te versterken. We zetten daarvoor verder in op eigenaarschap, verbinding en leiderschap.

Verzuim & vitaliteit

Het gemiddeld verzuimpercentage over 2025 is 9,54%. In vergelijking met 2024 (7,44%) is dit fors gestegen. Dit komt vooral door het verzuim dat langer dan één jaar duurt. Dit wordt veroorzaakt door onder andere long-Covid, psychosociale klachten en chronische ziekte.

Het terugdringen van het ziekteverzuim heeft hoge prioriteit. Ondanks de inzet op vitaliteit en gezondheid is het ziekteverzuim hoog. Daarom blijven we gericht investeren in maatregelen die bijdragen aan duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Zo zetten we preventief ondersteuning in via onder meer een verzuimcoach en een bedrijfsarts. Waar nodig kunnen medewerkers aanvullende ondersteuning krijgen, bijvoorbeeld via een bedrijfspsycholoog



of bedrijfsmaatschappelijk werk. Vanuit Diversiteit & Inclusie is daarbij extra aandacht voor sociale veiligheid en ongewenst gedrag.

Diversiteit, inclusie en sociale veiligheid

In ons streven naar een inclusieve, diverse en veilige werkomgeving is het programma Diversiteit & Inclusie en Sociale Veiligheid in 2025 verder uitgebouwd en ontwikkeld. Uitgangspunt is dat het programma past bij onze kernwaarden en onze identiteit. Ook in onze externe communicatie is er meer aandacht voor.

In de praktijk betekent dit dat we ingewikkelde onderwerpen bespreekbaar maken en medewerkers trainingen en ondersteuning aanbieden die bijdragen aan de gewenste werkomgeving. Daarbij ondersteunden we initiatieven uit onze organisatie, registreerden we meldingen van ongewenst gedrag via interne en externe vertrouwenspersonen en troffen we voorbereidingen voor bias trainingen.

Binnen Woonstad Rotterdam hebben 120 medewerkers deelgenomen aan een VR-training over ongewenst gedrag. Er wordt gewerkt aan een nieuwe serie VR-trainingen, gericht op het tegengaan van vooroordelen. Ook kregen medewerkers van

Tabel 33 - Ziekteverzuim

	2025	2024	2023
Kort	0,88%	0,80%	0,81%
Middellang	1,64%	1,50%	1,40%
Lang	6,00%	4,01%	4,12%
Extra Lang	1,02%	1,13%	0,61%
Totaal	9,54%	7,44%	6,94%

Tabel 34 - Meldingen ongewenst gedrag

	2025	2024	2023
Geregistreerd bij interne vertrouwenspersonen	8	18	niet beschikbaar
Geregistreerd bij externe vertrouwenspersonen	11	9	7

Woonstad Rotterdam de mogelijkheid om deel te nemen aan het platform Open Up, waar allereerste online trainingen en workshops worden aangeboden op het gebied van mentale weerbaarheid. Een jaar na de introductie hebben 105 medewerkers een account aangemaakt op dit platform, dat gemiddeld met een 9,3 wordt gewaardeerd. Ons doel voor 2026 is om minimaal 50% van alle Woonstad Rotterdam-medewerkers onderdeel te laten worden van OpenUp.

Verder hebben directie en medewerkers voorlichting gehad over de nieuwe regeling over ongewenst gedrag en de procedures voor het melden ervan. Daarnaast stimuleert Woonstad Rotterdam diversiteit en inclusie op verschillende plekken in de stad. Zo sloten we een samenwerking met Pride Rotterdam en de Rotterdamse Dakendagen om diversiteit binnen onze organisatie te bevorderen. Tijdens onze jaarlijkse Diversity Day zijn we op bezoek geweest bij kunstmuseum Fenix voor migratie.

Om ons inzicht te vergroten in hoe divers en inclusief onze organisatie is, ontwikkelden we Power BI dashboards (OpenUp) voor betere inzichtelijkheid van D&I gegevens en werkten we samen met de SER aan het Charter Diversiteit.

De geregistreerde meldingen geven inzicht in het aantal formeel vastgelegde signalen. Het is mogelijk dat medewerkers ongewenst gedrag ook op andere manieren bespreken binnen de organisatie. Met de herziene Regeling ongewenst gedrag, gepresen-

teerd op 28 januari 2025, wordt beoogd meldingen eenduidiger vast te leggen en het inzicht hierin te verbeteren. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het jaarverslag van CV Plus.

Personeel in de waardeketen en sociale impact binnen inkoop

Met alles wat we inkopen willen we bijdragen aan de (lokale) werkgelegenheid, sociale cohesie en duurzaamheid in Rotterdam. Sociaal Inkopen (SI) is onderdeel van ons beleid. In 2025 leidde dit tot een totale verantwoordingswaarde van € 2,4 miljoen, waarmee we 113% van onze SI-verplichting realiseerden.

De invulling van dit budget gebeurde via:

- 37% inkoop bij sociale ondernemingen (€ 907.000);
- 33% inzet voor arbeidsparticipatie (€ 828.000);
- 22% inkoop bij sociale werkbedrijven (€ 557.000);
- 8% voor maatschappelijke activiteiten (€ 188.000).

We werken samen met een externe partner om naleving en impact te borgen. In 2026 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.

Bestuursvoorzitter Miriam Hoekstra-van der Deen verliet Woonstad Rotterdam per 1 mei 2025. De RvC besloot om Mohamed el Achkar met ingang van die datum te benoemen als bestuursvoorzitter en een nieuw lid RvB te werven. Op 1 november begon Cindy van Atteveldt als lid van de Raad van Bestuur. In het verslag van de Raad van Commissarissen wordt de gevolgde wervings- en selectieprocedure beschreven.

De RvB had in 2025 de volgende samenstelling:

- M. (Miriam) Hoekstra-van der Deen (1972), voorzitter van 1 november 2021 tot 1 mei 2025.
- ir. M. (Mohamed) el Achkar MCM (1973), lid vanaf 1 december 2019, herbenoemd voor een tweede termijn per 1 december 2023. Voorzitter vanaf 1 mei 2025.
- drs. C.A.M. (Cindy) van Atteveldt RC (1972), lid vanaf 1 november 2025.

Miriam Hoekstra-van der Deen

had in 2025 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 2025 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht, Jeugd Tandzorg West
- lid Raad van Toezicht Staatsbosbeheer
- lid Raad van Commissarissen en voorzitter audit- en investeringscommissie Oasen drinkwater

Cindy van Atteveldt

had in 2025 de volgende nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen en voorzitter audit-commissie N.V. Exploitatiemaatschappij De Krim.

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 Aedes regeling schrijft 36 PE-punten per jaar voor of 108 PE-punten per drie jaar. Tabel 36 laat de bijscholingsbelasting gedurende drie jaar zien.

Directeuren

Woonstad Rotterdam heeft vijf directeursposities, die ultimo 2025 als volgt waren ingevuld:

- Directeur Klant en Strategie, Elsbeth Haveman
- Directeur Buurten, Adil Bel Karaouia
- Directeur Verhuur en Vastgoed, Wim Vroon
- Directeur Bedrijfsvoering, Ivana Srecec-Gubez
- Directeur Innovatie, Digitalisering en Technologie, Meryem el Bouyahyaoui

Tabel 35 - Portefeuilleverdeling per 31-12-2025

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

De portefeuilleverdeling is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en gepubliceerd op de website van Woonstad Rotterdam.

Tabel 36 - PE-punten

PE-punten	2025	2024	2023	Totaal
Mohamed el Achkar	40	35	71	146
Miriam Hoekstra - van der Deen (01-05-2025 uit dienst)	0*	53	66	119
Cindy van Atteveldt (01-11-2025 in dienst)	25*	n.v.t.	n.v.t.	25

*Aantal PE-punten behaald in de periode van het dienstverband. Dat is in deze gevallen minder dan het volledige jaar.

Statutenwijziging

In 2025 zijn de statuten van Stichting Woonstad Rotterdam geactualiseerd, waarmee ze in lijn zijn gebracht met de modelstatuten van Aedes, de per 1 juli 2021 in werking getreden Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR) en wijzigingen in de Woningwet per 1 januari 2022. Advocatenkantoor AKD begeleidde de statutenwijziging. Na goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties werden de gewijzigde statuten van kracht per 1 november 2025. De statuten zijn gepubliceerd op de website van Woonstad Rotterdam.

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. RvB en RvC onderschrijven deze aanbevelingen. We zijn aan de slag gegaan met de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de verbeteringsuggesties van belanghebbenden. De volgende visitatie is in 2026.



Overleg Ondernemingsraad

In 2025 heeft de Ondernemingsraad zeven keer formeel vergaderd met de RvB. Daarnaast spraken de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de OR regelmatig informeel met de RvB, de directeur Bedrijfsvoering en de manager P&O.

Belangrijke onderwerpen waren:

- Agressie tegen medewerkers
- Loonkloof man/vrouw
- Ziekteverzuim
- Werkdruk
- Digitale transformatie

Instemmingsaanvragen:

- Verhoging vergoeding bedrijfshulpverlening
- Pilot persoonsalarmering
- Inzet OpenUp (digitaal platform voor welzijnsvragen)
- Regeling Thuiswerkbudget
- Evaluatie Veiligheidsprotocol

Adviesaanvragen:

- Herinrichting Backoffice
- Businessplan Juridische Zaken
- Herinrichting Bewonersbegeleiding projecten
- Herinrichting afdelingen Business Reporting en Risk & Control
- Herinrichting administraties Bedrijfsvoering
- Herinrichting Portefeuillemanagement
- Transformatie ID&T
- Benoeming RvB-lid

Initiatiefvoorstel OR:

- Vitaliteitsvergoeding

De OR heeft twee keer overlegd met de voorzitter en het OR-voorzichtslid van de RvC. Er is een keer een artikel 24-overleg (van de Wet op de ondernemingsraden) gevoerd waarin de voorzitter en het OR-voorzichtslid van de RvC, de RvB en de OR vooruitblikten op het aankomende half jaar.

Overleg vakbonden

Bestuur en vakbonden hebben het sociaal statuut 2019-2020 ongewijzigd verlengd tot en met maart 2026.

Overleg Klantenraad

De Stichting Klantenraad Woonstad Rotterdam vertegenwoordigt huurders en overige klanten. De dertien leden van de Klantenraad zijn een afspiegeling van ons klantenbestand. De voltallige Klantenraad vergadert maandelijks; daarnaast worden specifieke onderwerpen in werkgroepen besproken. Soms sluit Woonstad Rotterdam daarbij aan. De samenwerking met Woonstad Rotterdam is geborgd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021, die in 2024 is geactualiseerd. De SOK heeft een looptijd voor onbepaalde tijd en wordt jaarlijks met wederzijdse instemming verlengd.

In 2025 gaf de Klantenraad één keer een gevraagd en drie keer een ongevraagd advies. Ook heeft de Klantenraad een zienswijze over de huurverhoging gegeven. Lees uitgebreid over de onderwerpen die door en met de Klantenraad zijn besproken in het [verslag van de Klantenraad](#).

Overleg Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS)

De huurders van Stadswonen Rotterdam zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). SHS is gesprekspartner van Woonstad Rotterdam voor onderwerpen die specifiek betrekking hebben op Stadswonen en haar huurders. Het overleg vindt plaats op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV of Overlegwet).

In 2025 is gewerkt zonder samenwerkingsovereenkomst (SOK). In dit eerste jaar zonder SOK is gezamenlijk geëvalueerd hoe de samenwerking vorm krijgt, waarbij is vastgesteld dat behoefte is aan meer structurele overlegmomenten tussen Woonstad Rotterdam en het bestuur van SHS, dan in de praktijk tot stand kwamen. Er heeft in 2025 één formeel overleg plaatsgevonden met de Raad van Bestuur en daarnaast is ieder kwartaal overleg gevoerd met SHS. Ook vonden incidenteel gesprekken plaats over onder meer bestuurlijke ontwikkelingen, het jaarplan en de begroting. Verder is eenmaal overleg gevoerd met de huurderscommissarissen van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke gespreksonderwerpen waren de uitvoering van de teruggave energiebelasting en de Prestatieafspraken. Daarnaast zijn voor wooncommissieleden meerdere thematische bijeenkomsten georganiseerd.

Overleg gemeente en Prestatieafspraken

Woonstad Rotterdam en gemeente werken nauw samen aan volkshuisvesting

Woonstad Rotterdam en de gemeente werkten in 2025 intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgaven in de stad. De afstemming vond plaats in stedelijke werkgroepen en via regulier overleg over onder meer nieuwbouwprogrammering, betaalbaarheid, verduurzaming en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Deze overleggen vormden de basis voor de Rotterdamse Prestatieafspraken 2026-2027, waarin corporaties, gemeente en huurdersorganisaties gezamenlijke en uitvoerbare afspraken vastleggen. Ook vond ieder kwartaal bestuurlijk overleg plaats met de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen.

Bestuurlijke tweedaagse

Op 30 en 31 oktober 2025 vond een 'bestuurlijke tweedaagse' plaats. Tijdens deze bijeenkomst spraken de bestuurders van de Rotterdamse corporaties met ambtenaren en de wethouder over onze gezamenlijke ervaringen in de samenwerking gedurende de afgelopen collegeperiode en over manieren om die samenwerking in de toekomst verder te versterken en bestendigen. Ook bespraken we hoe de bestaande woningvoorraad in Rotterdam beter kan worden benut en keken we vooruit naar de planvoorraad van de corporaties voor de komende jaren.

De tweedaagse heeft geleid tot een versterking van de samenwerking met deze belangrijke stakeholders. Op de genoemde thema's werken we concrete, breed gedragen acties uit, waarvan we de uitvoering en resultaten in 2026 actief monitoren.

Woonzorgvisie

In 2025 zijn we geconsulteerd over de Rotterdamse Woonzorgvisie van de gemeente Rotterdam. Deze visie brengt het beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn met elkaar in verband en biedt daarmee richting voor de komende jaren om de woon- en zorgopgave in Rotterdam integraal en toekomstgericht aan te passen.

Begin 2026 is de visie besproken in de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. De corporaties hebben daar gezamenlijk hun stem laten horen, omdat deze visie van groot belang is gezien de dubbele vergrijzing die op ons afkomt. Daarnaast wonen kwetsbare Rotterdamers sneller zelfstandig. Dit maakt dat het aantal bewoners die zelfstandig woont met een zorgvraag toeneemt. Daarbij hebben we benadrukt dat we ons zorgen maken over de afstemming tussen de Woonvisie en de Woonzorgvisie en het risico dat deze beleidskaders onvoldoende in samenhang worden uitgewerkt.

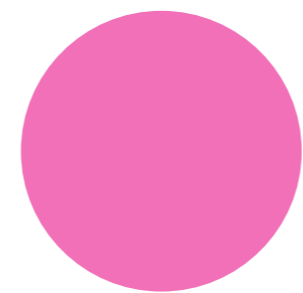
De komende jaren werkt de gemeente de Woonzorgvisie verder uit via het gebiedsgericht programmeren. Wij staan klaar om hieraan actief bij te dragen.

Evaluatie en monitoring

In 2025 evalueerden we de voortgang van de Prestatieafspraken 2024 en stemden we in stedelijk verband de monitoring voor 2025 gezamenlijk af, met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Woonstad Rotterdam leverde hierbij een actieve bijdrage via de stedelijke werkgroepen.

Prestatieafspraken 2026-2027

In het voorjaar van 2025 startte het proces voor de Prestatieafspraken 2026-2027. Door de aangekondigde huurbevriezing is in stedelijk verband gekozen voor een pragmatische aanpak: corporaties dienden geen formeel bod in, maar leverden in juli 2025 een gezamenlijke informele aanzet. De gemeente reageerde hierop in september. Vervolgens zijn de teksten in september en oktober verder uitgewerkt in thematische stedelijke werkgroepen, waaronder Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Langer Thuis, Technische leefbaarheid, HKD en Duurzaamheid. In de kopgroep – met vertegenwoordigers van corporaties, gemeente en huurdersorganisaties –



zijn de conceptafspraken gecoördineerd en afgestemd, waarna zij breed zijn gedeeld en besproken. Uiteindelijk zijn deze afspraken op 21 januari 2026 ondertekend.

Betrokkenheid huurders

Huurdersorganisaties waren structureel betrokken via het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH) en stedelijke bijeenkomsten, waar zij werden geïnformeerd en hun inbreng konden leveren. Deze brede betrokkenheid versterkte de samenwerking tussen huurders, corporaties en 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) en (toekomstige) bewoners. Daarnaast is in 2025 met een groot aantal andere partijen gesproken: maatschappelijke organisaties, commerciële partijen, de sector en kennisorganisaties.

Ter illustratie enkele voorbeelden van hoe we in 2025 in gesprek zijn met onze belanghebbenden. De bestuursvoorzitter van Woonstad Rotterdam neemt 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, waaronder de uitwerking van de afspraken van de Woontop. Daarbij is afgesproken dat het Rijk, de gemeente en de corporaties de komende tien jaar 685 miljoen euro extra investeren in woningen in Rotterdam-Zuid.

Er is al langere tijd een tendens zichtbaar van toenemende explosies in de stad: bij onze woningen en in 2025 zelfs bij ons kantoor. Hierdoor is de samenwerking tussen het Regionaal Informatie- en Expertisecentrum (RIEC), de gemeente, de politie en de corporaties verder geïntensiveerd.

In 2025 zijn we lid geworden van de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) om de samenwerking met andere maatschappelijk betrokken ontwikkelaars te versterken. Tot slot hebben we een schimmelcafé georganiseerd, een kennis- en netwerkbijeenkomst waarbij de GGD, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Rotterdamse corporaties elkaar opzochten om van elkaar te leren in de aanpak van schimmel, wat nog steeds een groot maatschappelijk probleem vormt.

Overleg toezichthouders en WSW

In 2025 waren gedurende het jaar verschillende afstemmomenten met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 18 februari kwam onze nieuwe contactpersoon bij de Aw op werkbezoek. Doel van dit bezoek was een nadere kennismaking met Woonstad Rotterdam, als vervolg op de eerdere kennismakingsafpraak in 2024. Samen met haar teamleider bezocht ze een aantal projecten op Rotterdam Zuid, die een gevarieerd beeld gaven van onze inzet in de stad. In de loop van het jaar was er afstemming met de Aw over onder andere de goedkeuring van de statutenwijziging en de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets van de nieuwe bestuurder.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2025 vonden drie overleggen plaats tussen het bestuur en WSW. Ook is eenmaal gesproken met een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen. Evenals vorig jaar besteedde WSW in de overleggen met het bestuur 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 30 juli 2025 (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 2025 gesteld op € 2.419.890.000, wat toereikend was om onze geborgde financieringsbehoefte af te dekken.

Verbindingen

Eind 2025 had Woonstad Rotterdam vier verbindingen:

- **Woonstad Holding BV** (holdingmaatschappij): in de Woonstad Holding BV vinden geen operationele activiteiten plaats.
- **Woonstad Vastgoed BV** (100% deelneming): in Woonstad Vastgoed BV wordt sinds 2019 het BOG/niet-DAEB deel geëxploiteerd van het voormalige douanegebouw aan de Westzeedijk.
- **Kennis & Energie BV** (100% deelneming): in Kennis & Energie BV is onze helft ondergebracht van het eigendom van de WKO-installatie van het Citécomplex. Het juridisch geschil met de mede-eigenaar van de WKO van het Citécomplex, Hogeschool InHolland, inzake te veel in rekening gebrachte kosten, is door de rechter beslist in het voordeel van Kennis & Energie BV. De vordering is inmiddels door de mede-eigenaar betaald.
- **Stadsherstel Historisch Rotterdam NV** (1,1% deelneming): in de deelneming Stadsherstel Historisch Rotterdam heeft Woonstad Rotterdam een zeer beperkt aandeel.

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

Governancecode

De herziene Governancecode Woningcorporaties 2025 is besproken met de RvC. Woonstad Rotterdam houdt zich aan de Governancecode. De daarin genoemde reglementen en regelingen zijn op de website gepubliceerd.

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-

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.

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.

De wereld om ons heen verandert in rap tempo. Woonstad Rotterdam werkt blijvend aan herijking van het compliancemodel. In 2025 zijn daarop voorbereidingen in gang gezet voor de herijking van het Compliancestatuut, zodat we blijvend voldoen aan wet- en regelgeving.

Belangrijke aandachtspunten in 2025 waren wederom de beheersing van privacy- en informatie-beveiligingsrisico's en het verder verbeteren van de beveiliging van (persoons)gegevens.

Privacy en informatiebeveiliging

Woonstad Rotterdam verwerkt (persoons)gegevens in verband met haar dienstverlening. Veel van onze diensten bieden we (ook) digitaal aan. We willen dat onze klanten erop 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, Chief Information Security Officer (CISO) en een Information Security Officer (ISO). De privacy officer, CISO en ISO werken nauw samen en leiden samen het privacy- en securityoverleg. Dit team met interne specialisten ziet toe op gegevensbescherming en informatiebeveiliging en ondersteunt de organisatie.

Belangrijke aandachtspunten in 2025 waren wederom de beheersing van privacy- en informatiebeveiligingsrisico's en het verder verbeteren van de beveiliging van (persoons)gegevens.

Woonstad Rotterdam hanteert sinds begin 2025 de ISO/IEC 27001-norm als interne standaard voor informatiebeveiliging. Deze internationale norm stelt eisen aan het Information Security Management System (ISMS) en bevat 93 beheersmaatregelen (Annex A) verdeeld over organisatorische, personele, fysieke en technische domeinen. Het bestuur heeft besloten toe te werken naar ISO 27001-certificering eind 2026 om het belang van informatiebeveiliging te onderstrepen en de Plan-Do-Check-Act (PDCA)-cyclus structureel te borgen.

Om de uitgangspunten ten opzichte van de norm vast te stellen, is medio 2025 een onafhankelijke pre-audit uitgevoerd. De bevindingen zijn verwerkt in een roadmap informatiebeveiliging met actielijnen op het gebied van governance, awareness, leveranciersmanagement, architectuur, techniek en processen. De CISO coördineert de uitvoering hiervan, gericht op het oplossen van bevindingen, het mitigeren van risico's en het voorbereiden van de organisatie op certificering.

Een belangrijk onderdeel hiervan is het ISMS. Ter ondersteuning is een tool geïmplementeerd voor verantwoording over naleving van ISO 27001 en voor het ondersteunen van risicomanagement.

Woonstad Rotterdam vindt het belangrijk dat medewerkers veilig en zorgvuldig omgaan met gegevens, waaronder persoonsgegevens. In 2025 is een doorlopend awarenessprogramma ingezet om de cyberweerbaarheid te vergroten en te toetsen, met aandacht voor privacyaspecten en actuele cyberdreigingen. Het programma bestaat uit e-learning, doelgroepgerichte trainingen, communicatie via verschillende kanalen en periodieke phishing-simulaties. Daarnaast worden mystery-guest- en mystery-caller-tests ingezet om de alertheid in de praktijk te toetsen. Hiermee vergroot Woonstad Rotterdam de bewustwording en stimuleert zij een cultuur waarin medewerkers verantwoordelijkheid nemen voor de bescherming van gevoelige informatie en systemen.

In 2025 werden bij de privacy officer in totaal 26 datalekmeldingen gedaan, die zijn geregistreerd, onderzocht en afgehandeld. Geen van de datalekken had een hoog risico. Woonstad Rotterdam heeft geen meldingen gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Het aantal interne meldingen is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. De privacy officer krijgt ook meer vragen omtrent 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

Integer denken en handelen houdt in dat alle medewerkers van Woonstad Rotterdam hun taken en functie oprecht, adequaat, zorgvuldig en betrouwbaar uitvoeren in het licht van de eigen verantwoordelijkheden. Daarbij is een open, transparante cultuur essentieel, zodat aan integriteit gerelateerde dilemma's met elkaar kunnen worden gedeeld en besproken.

In 2024 is 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 2025 is voor de tweede maal een vierjarig programma gestart, 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 wordt ondersteund door onder meer de Regeling Ongewenst

Gedrag, themagerichte medewerkers onderzoeken, de Klokkenluidersregeling, trainingen psychologische veiligheid en agressietrainingen. Doel is om sociale veiligheid en inclusie permanent onderwerp van gesprek te houden in de teams, ingebed in P&O-processen en als onderdeel van de cultuur.

Diversiteit en inclusie

In 2025 is door de coördinator Diversiteit en Inclusie (D&I) verder ingezet op maatregelen rondom D&I en integriteit. Lees hierover meer in [hoofdstuk 8: Personeel en organisatieontwikkeling](#).

Gezonde financiën.

Financieel gezond. Met oog op de toekomst.

Financiën zijn voor Woonstad Rotterdam geen doel op zich, maar de motor achter onze maatschappelijke opgave. Een gezonde financiële basis stelt ons in staat om vandaag én morgen verschil te maken voor bewoners: door woningen betaalbaar en beschikbaar te houden, te investeren in kwaliteit en duurzaamheid en ruimte te houden voor vernieuwing en groei in lijn met onze ondernemingsstrategie. Daarom werkt Woonstad Rotterdam met een financieel sturingskader dat de organisatie financieel gezond houdt en ervoor zorgt dat wij onze wettelijke en maatschappelijke taken kunnen blijven uitvoeren. Dat betekent dat we beschikken over voldoende middelen en vermogen om onze activiteiten te financieren en tegelijk wendbaar blijven om tegenvallers op te vangen en te investeren in zowel de bestaande als toekomstige woningvoorraad.

Algemeen

Het financiële beleid van Woonstad Rotterdam is gebaseerd op het duurzaam prestatie-model (DPM). Daarin zijn financiële continuïteit en volkshuisvestelijke continuïteit onlosmakelijk met elkaar verbonden: een gezonde financiële positie is randvoorwaardelijk om de bestaande woningvoorraad duurzaam te kunnen exploiteren en onze maatschappelijke opgaven waar te maken.

Financiële continuïteit

De wettelijke kerntaak van Woonstad Rotterdam is het bouwen, beheren en verhuren van sociaal vastgoed. Woonstad Rotterdam moet altijd in staat zijn om aan de verplichtingen die deze taken met zich meebrengen (denk aan rente, aflossing, belasting, onderhoud en salarissen) te voldoen. Toetsing van de financiële continuïteit gebeurt aan de hand van de ratio's van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de normen die zij daaraan stellen. Het WSW (en in het verlengde hiervan de Aw) hanteert ratio's, die worden

beoordeeld op basis van realisatie (drie jaar dVi) en prognose (10 jaar dPi). Daarmee worden de financiële risico's op zowel korte als lange termijn beoordeeld.

Volkshuisvestelijke continuïteit

Woonstad Rotterdam moet beschikken over voldoende middelen om de bestaande voorraad in stand te houden in kwaliteit en aantallen. Als dit het geval is, kan de resterende financiële ruimte gebruikt worden om ambitieus te zijn op het gebied van de overige maatschappelijke opgaves. Het saldo volkshuisvestelijke continuïteit is het verschil tussen de beschikbare middelen voor instandhouding en de uitgaven nodig voor de instandhouding. Dit saldo moet over langere termijn minimaal nul zijn. Als er nog additionele middelen zijn, kunnen deze worden ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven, zoals extra verduurzaming, herstructurering en uitbreiding.

- De Interest Coverage Ratio (ICR), ofwel rente-dekkingsverhouding laat zien in hoeverre Woonstad Rotterdam in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. De ICR is 2,2 (2024 2,5). Dat betekent dat Woonstad Rotterdam ruim heeft voldaan aan de norm van >1,4. Ten opzichte van vorig jaar is de ICR wel gedaald. Dit is veroorzaakt door een daling in de operationele kasstroom (met name door hogere onderhoudslasten) en de stijgende rentelasten.
- De Loan to Value is de financiële ratio die de verhouding weergeeft tussen de nominale waarde van de lening portefeuille en de (beleids)waarde van het vastgoed. De Loan to Value bedraagt 46% (2024 45%) wat betekent dat Woonstad Rotterdam voldoet aan de norm van <70%. De Loan to Value is iets verslechterd ten opzichte van 2024, doordat de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille minder hard gestegen is dan de lening portefeuille.
- 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% (2024 46%).

Tabel 37 – Financiële ratio's Woonstad Rotterdam

	ICR	Loan to Value	solvabiliteit	dekkingsratio
2025	2,2	46%	46%	29%
Norm WSW/Aw	≥ 1,4	≤ 70%	≥ 30%	≤ 70%
Score	✓	✓	✓	✓

- De dekkingsratio is de verhouding tussen de leningen van Woonstad Rotterdam en de marktwaarde van de woningen en geeft hiermee weer of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio van Woonstad Rotterdam is 29% (2024 29%) en voldoet ruim aan de norm van <70%. Het dekkingspercentage is in 2025 gelijk gebleven ten opzichte van 2024.

Het instandhoudingssaldo is nog licht positief, maar staat wel onder druk, doordat de oplopende onderhoudskosten en stijgende personeelslasten meer en meer beslag leggen op de middelen voor instandhouding. Dit, tezamen met een overheidsbeleid gericht op matiging van de huurontwikkeling en de toegenomen fiscale lasten, maakt dat de volkshuisvestelijke continuïteit onder druk komt te staan. Dit heeft gevolgen voor de middelen die we kunnen inzetten voor de financiering van onze strategische doelen gericht op onze klanten, leefbare buurten, verduurzaming en verjonging van ons bezit, en voor de bijdrage aan de financiering van onze uitbreidingsopgave.

Op dit moment is Woonstad Rotterdam financieel gezond en voldoet aan in- en externe normen. Om ook in de toekomst financieel gezond te blijven, zijn in de meerjarenbegroting beleidskeuzes gemaakt, die met name zijn gericht op het geven van prioriteit aan onderhoud en verjonging en pas in latere instantie aan uitbreiding van de woningportefeuille. Vanuit deze inhaalslag op de kwaliteit van het bestaande vastgoed kunnen de onderhoudslasten op termijn omlaag. Daardoor ontstaat ruimte voor uitbreiding.



€461 miljoen

Jaarresultaat ten behoeve van investeringen in de portefeuille

Uiteraard worden allerlei maatregelen getroffen om deze resultaten en kasstromen te verhogen. Daarbij wordt zowel gekeken naar het genereren van extra inkomsten, zoals verkopen, als naar verantwoorde besparingen binnen de organisatorische lasten.

Financieel resultaat 2025

Het jaarresultaat 2025 bedraagt € 461 miljoen (2024: 790 miljoen). Het resultaat van Woonstad bestaat uit een aantal onderdelen die hieronder kort worden toegelicht. Een meer uitgebreide toelichting is opgenomen in de jaarrekening.

Exploitatieresultaat

In het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn opgenomen de huuropbrengsten, onderhoudskosten, de aan de exploitatie door te rekenen personeelskosten en de algemene kosten. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille bedraagt in 2025 € 166 miljoen. Ten opzichte van 2024 is het resultaat € 5 miljoen hoger.

Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille met een full versie marktwaardering in verhuurde staat.

Grootste oorzaak ligt in de hogere huuropbrengsten door de huurverhoging, harmonisatie en opleveringen ad € 24 miljoen. Deze extra opbrengsten worden gedeeltelijk gedempt door hogere onderhoudslasten van € 12 miljoen en hogere lasten voor verhuur, beheer en exploitatie van € 7 miljoen.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaand bezit bedraagt in 2025 € 9,0 miljoen (2024: € 9,4 miljoen). Het lagere aantal verkopen in 2025 heeft geleid tot een iets lager verkoopresultaat. De hogere verkoopprijzen in 2025 hebben een gunstig effect gehad op het verkoopresultaat.

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 verantwoord. Het resultaat is in 2025 € 30 miljoen negatief (2024: -€ 68 miljoen). In 2025 hebben er minder investeringen plaatsgevonden en dus ook minder afboeking onrendabele top.

Niet gerealiseerde waardeverandering/marktwaardering

De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit in 2025 weer, gesaldeerd met de gedane investeringen. In 2025 komt de niet-gerealiseerde waardeverandering van vastgoed in

exploitatie uit op € 0,4 miljard positief (2024 € 0,8 miljard positief). Dit geeft dezelfde trend weer als de leegwaardestijging in Rotterdam. Voor onze woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt de niet gerealiseerde waardeverandering € 4,1 miljoen positief (2024 € 11,0 miljoen positief).

Financieringsresultaat

De financiële lasten (€ 47,1 miljoen) in 2025 zijn hoger dan die in 2024 (€ 41,5 miljoen). Het hoger uitstaande lening bedrag en de hogere rente zijn hier debet aan.

Beleidsmatige toelichting waarderingschattingen

Marktw waarde

Woonstad Rotterdam waardeert de vastgoedportefeuille met een full versie marktwaardering in verhuurde staat. De gebruikte parameter set komt uit het Handboek Marktw waarde 2025, zoals gepubliceerd in de Staatscourant.

De marktw waarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 9,7 miljard (2024: € 9,1 miljard). Dit betekent een stijging van 6,8%. De waarde mutatie gedurende 2025 wordt veroorzaakt door een samenspel aan factoren:

- De woningmarkt heeft opnieuw een positieve ontwikkeling laten zien. In vergelijking met het vorige jaar werden meer woningen aangeboden en meer verkocht én blijft het aanbod krap. De leegwaarde van zelfstandige woningen steeg met 5%. Ook zijn de markthuren gestegen.
- In 2025 steeg het transactievolumen op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt, voornamelijk door institutionele beleggers uit Nederland. De aandacht gaat nog steeds naar goed beleggingsvastgoed, moderne gebouwen met goede labels en gewilde locaties. Door het verslechterde investeringsklimaat is de rol van internationale beleggers kleiner dan ooit.
- Op 1 juli 2025 is een nieuwe bijbetalingsregeling voor functiewijziging met de gemeente Rotterdam ingegaan. Deze regeling leidt tot lagere kosten dan voorheen, waardoor de marktw waarde hoger uitvalt.
- Verbeterde datakwaliteit, door de overgang naar zelf ingemeten NEN2580-metragies bij 91% van de portefeuille. Extra aandacht voor de woningwaarderingpunten en de leegwaardebepaling van studentcomplexen.

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. Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktw waarde. 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 daarom van invloed op deze waarde. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2025 € 6,0 miljard (2024 € 5,8 miljard).

De marktw waarde is 6,8% gestegen, de beleidswaarde laat een iets lagere stijging zien van 3,3%. Vergelijking van beide waardes is niet opportuun, omdat vanaf 2024 de beleidswaarde niet meer van de marktw waarde wordt afgeleid. De stijging van de beleidswaarde ten opzichte van 2024 wordt veroorzaakt door de hogere streefhuren, waarbij de stijgende onderhoudslasten en een hoger ingerekend bedrag voor achterstallig onderhoud een dempend effect hebben gehad.

In de jaarrekening 2026 zal de beleidswaarde als basis gaan dienen voor de balanswaardering van ons vastgoed. Bepaling van de beleidswaarde zal dan plaatsvinden conform het Handboek Beleidswaarde dat nu wordt ontwikkeld door de Aw.

Fiscale positie

De fiscale positie is gebaseerd op de vennootschapsbelastingaangiften tot en met fiscaal jaar 2018. De in aangifte 2028 opgenomen fiscale onderhoudsvoorziening is gebaseerd op een met de belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst. De aangiften over 2019 tot en met 2024 moeten nog (definitief) worden ingediend. In de fiscale positie is binnen de vigerende fiscale wet- en regelgeving voor de jaren 2019 tot en met 2025 rekening gehouden met de best mogelijke inschattingen van het fiscaal resultaat van die jaren. Ten aanzien van de opgenomen latenties is gerekend met de begrote fiscale resultaten uit de meerjarenbegroting 2026-2030.

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

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

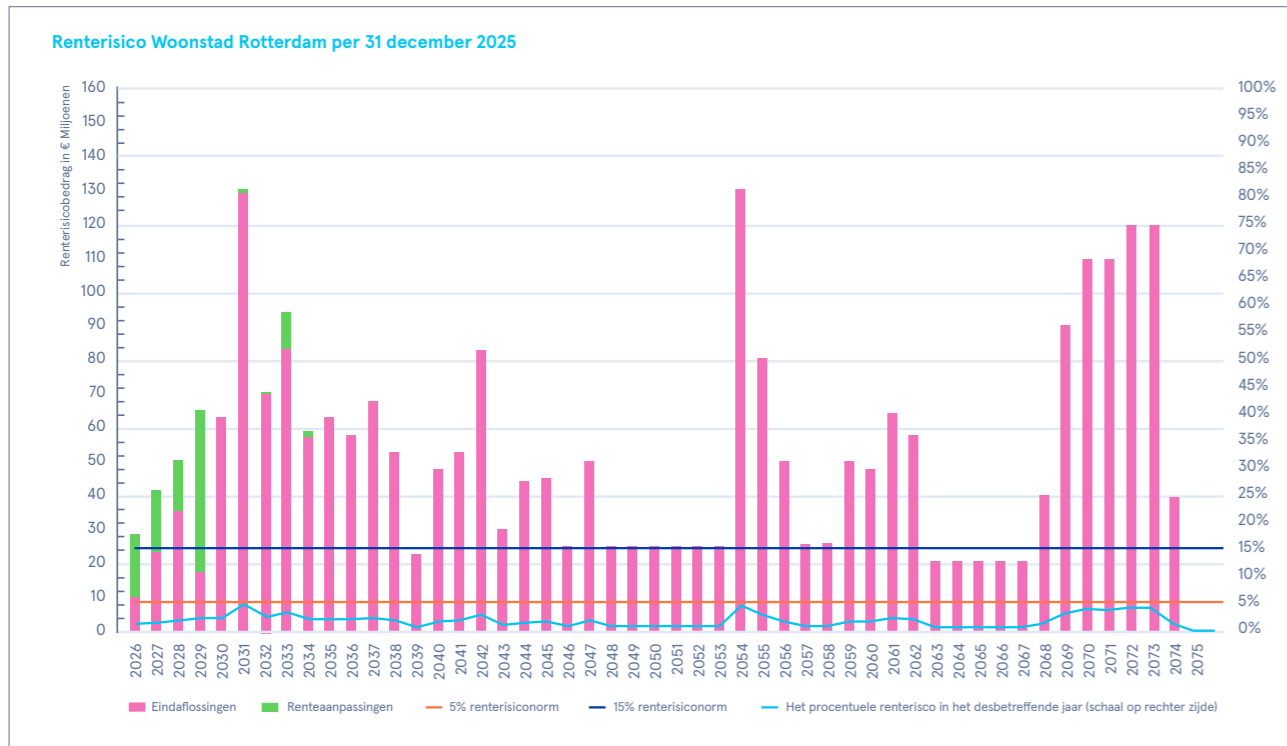
- Het rentepercentage is 2,99% (10-jarige staatslening per 2017 plus 1,50%).
- De interne aflossing aan DAEB was tot en met boekjaar 2020 gebaseerd op vijftien jaar lineaire aflossing, waarbij een bundeling van aflossingen per vijf jaar plaatsvindt. De eerste interne aflossing vond plaats in 2021. Met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

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:

- Ongeborgde leningen worden tegen marktcondities aangetrokken, waarbij niet-DAEB-vastgoed als hypothecaire zekerheid wordt ingezet.
- Indien ongeborgde leningen niet bij externe partijen aangetrokken kunnen worden, dan kan de DAEB-tak onder voorwaarden een aanvullende interne lening aan de niet-DAEB-tak verstrekken. 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 borgbare activiteiten (DAEB) en commerciële activiteiten (niet-DAEB). Woonstad Rotterdam heeft de volgende kortgeldfaciliteiten ter beschikking:

- Kortgeldfaciliteit van € 20 miljoen, bestaande uit rekening-courantfaciliteit € 10 miljoen en kasgeldfaciliteit € 10 miljoen.
- 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 2025 vastgesteld op € 2,420 miljard. Woonstad Rotterdam heeft in 2025 alle DAEB-activiteiten binnen dit borgingsplafond ge(her)financierd. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2025 is € 2,419 miljard.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt ook een randvoorwaarde voor financieringsacties.

Het renterisicoprofiel omvat de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande leningcontracten (zekere renterisico's). Het renterisico is in de toekomst goed gespreid en in geen enkel jaar boven de interne norm van 15%. Het renterisico als percentage van de hoofdsom van de leningen bedraagt gemiddeld 1,98% per jaar over de periode

2026–2075. 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 2025 kwam de Treasurycommissie vier keer bijeen.

Obligoverplichting WSW per 31 december 2025

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 € 60,5 miljoen (2024: € 58,7 miljoen). Deze toename van het obligo wordt verklaard door de toename van de geborgde leningenportefeuille.

Ongeborgde financiering

In het vierde kwartaal van 2025 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

In het risicomanagementbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de diverse, organisatiebrede activiteiten op het gebied van risicomanagement. Het raamwerk van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonstad Rotterdam en is in alle lagen van de organisatie verankerd. 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 risicomanagement, cybersecurity, privacy en integriteit.
- Het risicomanagement is een vast onderdeel van ons 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 zijn control raamwerk uit van het 'Three Lines'-model. Door het expliciet benoemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's, de interne beheersing en de manier van (samen)werken, wordt de risicocultuur bij Woonstad Rotterdam versterkt.



1e lijn (lijnmanagement)

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

2e lijn (risicomanagement en business control)

De tweede lijn adviseert en faciliteert bij de inrichting, vastlegging en uitvoering van het risicomanagement in de eerste lijn. De Risk controller stelt het risicomanagementbeleid 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 sparringpartner van het management en die is als zodanig gepositioneerd in het betreffende MT. Security en privacy officer stellen het beleid op ten aanzien van informatiebeveiliging en privacy en zien erop toe dat de nodige acties tijdig worden genomen en informeren het bestuur over de voortgang van de maatregelen.

3e lijn: Internal Audit Dienst (IAD)

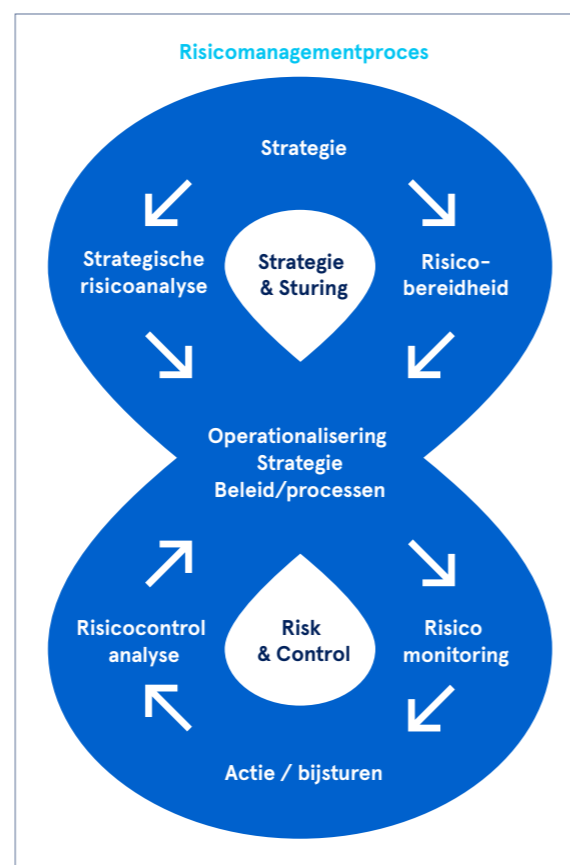
De IAD voert onafhankelijk onderzoek uit en geeft een onafhankelijk oordeel over de (toereikendheid van de) opzet, het bestaan en de werking van de risicoregisters, inclusief betrouwbaarheid en effectiviteit van de risicobeheersing. Het doel, de taken en verantwoordelijkheden van de IAD zijn vastgelegd 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).

Risicomanagementproces

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

Via de achtbaanmethode maken we inzichtelijk hoe we vanuit onze strategische doelstellingen onze risicomanagementaanpak 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.

Tabel 38 – Risicobereidheid

#	Strategisch thema	Risicobereidheid	Betekenis/consequenties
2	Financieel Fundament	beperkt, defensief	<ul style="list-style-type: none">• bereid om enige onzekerheid te accepteren, maar bij voorkeur zo beperkt mogelijk• beleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij het zekere voor het onzekere wordt genomen
3	Bouwen & Portefeuille	voorzichtig, neutraal	<ul style="list-style-type: none">• bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen• beleid is gericht op beheersing van het risico, met afweging van kosten en baten van beheersmaatregelen
4	Duurzaamheid/ Klimaat Veranderopgave	flexibel, offensief	<ul style="list-style-type: none">• bereid om onzekerheid te accepteren, ook als de potentiële voordelen onzeker zijn• beleid is gericht op (beperkte) beheersing van het risico vooraf, en daarnaast op bewaken van de restrisico's

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

Risicoanalyse

1. 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.

2. 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 38 toont de definities voor de verschillende risicoclassificaties.

3. Strategische risico's

In tabel 40 zijn de belangrijkste risico's bij de ondernemingsstrategie en de belangrijkste beheersmaatregelen bij deze risico's kort toegelicht.

Beheersing strategische risico's

Strategische risico's verbinden we met onze strategische doelstellingen. We meten de realisatie van onze KPI's, sturen hierop met mijlpalen en formuleren bijbehorende beheersmaatregelen. We leggen deze vast in onze risicoregisters en analyseren de toereikendheid van de beheersmaatregelen, waarbij we onze risicobereidheid laten meewegen. Periodiek vinden strategiedialogen plaats binnen het directieteam, waar de voortgang op de strategie wordt besproken en er nadrukkelijke aandacht is voor de fundamentele mens, systemen en processen. Beleid en processen kunnen zo sneller geactualiseerd worden, hetgeen helpt in het bereiken van de doelen.

4. 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.



Tabel 39 – Strategische risico's

Strategisch risico	Toelichting risico	Belangrijkste beheersmaatregelen
Duurzaam verdienmodel	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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 3.500 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.	<ul style="list-style-type: none"> 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 en intense neerslag, maar ook de verminderde beschikbaarheid van schoon drinkwater beïnvloeden de kwaliteit van ons bezit en de woonbeleving van onze huurders.	<ul style="list-style-type: none"> Woonstad Rotterdam voert al jaren funderingsherstel uit Routekaart circulair met aandacht voor circulair slopen en oogsten, circulaire materialen en circulair opdrachtgeverschap Implementatie hittebeleid
We kunnen de duurzaamheidsambities niet realiseren	De realisatie van de Europese en landelijke klimaatdoelen voor 2050 is een enorme opgave. Veranderingen in de wetgeving omtrent warmtenetten en warmtetarieven zijn ingezet, maar zorgen nu voor onzekerheid en een lage bereidheid te investeren bij de warmtebedrijven. Het risico bestaat dat Woonstad Rotterdam er niet in slaagt om de duurzaamheidsambities te realiseren.	<ul style="list-style-type: none"> Strategie versneld uitfaseren EFG-labels en doorvertaling in MJIB en MJOB Extra inzet op verbeteren van isolatiekwaliteit Op projectniveau gaan we door met het aardgasvrij maken van onze woningen, waar logisch en betaalbaar Overige maatregelen, zoals benoemd bij beheersing klimaatrisico's Deelnemen aan het Warmteprogramma van de gemeente met aandacht voor de belangen van onze huurders
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.	<ul style="list-style-type: none"> Strategische personeelsplanning (SPP) Leiderschapstraject, stagetraject is ingericht en campus recruitment opgericht Medewerkerstevredenheidsonderzoeken en acties naar aanleiding daarvan
Onjuiste data	Wanneer data niet beschikbaar zijn en datakwaliteit niet op orde is, kunnen de procesverbeteringen niet efficiënt worden doorgevoerd en bestaat het risico dat de kwaliteit van besluitvorming op alle niveaus verslechtert.	<ul style="list-style-type: none"> Vastgoed Informatie Programma (VIP) Dashboards met belangrijke kengetallen (onder andere KPI dashboard, schimmel dashboard) Datawarehouse wordt doorontwikkeld
Cyberrisico's	Risico op een cyberaanval met financiële schade als gevolg van het verlies van persoonsgegevens.	<ul style="list-style-type: none"> Informatiebeveiligingsroadmap en monitoring SOC/SIEM geoperationaliseerd E-learning cybersecurity awareness programma Cyber Incident Response Team ingericht Monitoring informatiebeveiliging ICT-leveranciers 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 zijn olopemde inefficiënties en steeds hogere lasten.	<ul style="list-style-type: none"> 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 risico	Toelichting risico	Belangrijkste beheersmaatregelen
Rente/inflatie	Rentetijgingen en inflatie kunnen ervoor zorgen dat Woonstad Rotterdam minder investeringsruimte overhoudt.	<ul style="list-style-type: none"> Treasury-beleid, kasstroomprognoses en bijsturing op basis daarvan Meerjarenbegroting, scenario-analyses en bijsturing op basis daarvan
Veiligheid/gezondheid	Risico op veiligheidsincidenten of gezondheidsrisico's als gevolg van slechte kwaliteit woning.	<ul style="list-style-type: none"> Kwaliteitsindicator complexen met o.a. thema's veiligheid en gezondheid dient als basis voor het inplannen van onderhouds- en investeringsactiviteiten Brandveiligheidsscans Voor schimmelmeldingen hanteren we een geïntensiveerde aanpak met casemanagement
Politieke besluitvorming	Risico dat landelijke en/of lokale politiek realisatie van onze maatschappelijke doelstellingen onvoldoende ondersteunt. 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 door de overheidsbelastingmaatregelen (onder andere Vpb en ATAD).	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> We betrekken bewoners bij al onze (investerings)projecten Monitoring klanttevredenheid en bijsturen op basis daarvan Geïntensiveerde aanpak schimmel
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).	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> Crisis- en explosieteam Samen met partners zoals Veiligheidsregio Rotterdam, politie en gemeente werken we aan het versterken van weerbaarheid tegen incidenten

Beheersing frauderisico's

Met name vanuit de operationele risicoregisters worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. De frauderisicoanalyse wordt in ieder geval jaarlijks geëvalueerd en noodzakelijke maatregelen worden naar aanleiding hiervan zo snel mogelijk getroffen.

De belangrijkste frauderisico's zijn:

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

In het verlengde van noodzakelijke 'harde beheersmaatregelen' zoals risico-eigenaren, 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.

We hebben risicomanagement, privacy en security verder geïntegreerd binnen onze planning & control cyclus door de introductie van de tweedelijns-rapportage die ieder tertaal wordt besproken door het directieteam.

5. 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, is het financieel beleid van Woonstad erop gericht wendbaar te zijn om financiële tegenvallers op te vangen. Binnen de meerjarenbegroting wordt er ruimte gecreëerd ten opzichte van de grenzen van de ratio's en flexibiliteit in de besteding van middelen. Plannen, waaronder de gehele voorgenomen portefeuilleontwikkeling, worden meerjarig financieel doorgerekend. Ook 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 Treasurycommissie, geadviseerd door de Financieel

Adviseur Treasury, verzorgt het intern toezicht op naleving van het beleid. Het externe toezicht van de Aw/WSW is in belangrijke mate gericht op deze risico's.

6. Activiteiten in 2025

In 2025 hebben we een strategische risicosessie gehouden met het directieteam waarbij belangrijkste strategische risico's zijn geïdentificeerd. Binnen verschillende bedrijfsonderdelen zijn kennissessies risicomanagement gehouden. We hebben risicomanagement, privacy en security verder geïntegreerd binnen onze planning & control cyclus door de introductie van de tweedelijnsrapportage die ieder tertaal wordt besproken door het directieteam. Er is veel aandacht besteed aan het security awareness programma.

Bij vastgoedprojecten wordt standaard een risico-analyse 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.

7. Gematerialiseerde risico's

Afgelopen jaren zien we een enorme stijging van explosies bij onze woningen. In 2025 zijn meer dan 35 explosies bij onze huurders geweest met een behoorlijke materiële schade. Het herstellen van de schade en het zo nodig herhuisvesten van de huurders gaat ten koste van onze beschikbare capaciteit. Daarnaast hebben we tot twee keer toe te maken gehad met een explosie voor de ingang van ons hoofdkantoor. Als gevolg hiervan hebben we beveiligingsmaatregelen bij onze kantoren opgeschroefd en doen we actief mee aan de landelijke actie 'Meld misdaad anoniem'.

Verslag Raad van Commissarissen.

Voorwoord van de voorzitter

Ook in 2025 opereerde Woonstad Rotterdam in een complexe maatschappelijke omgeving. Zo was de spanning op de woningmarkt weer groter, met vele tienduizenden woningzoekenden in Rotterdam, terwijl de druk op leefbaarheid en veiligheid verder toenam. In zo'n jaar wordt merkbaar hoe belangrijk goed bestuur, zorgvuldig toezicht en onderling vertrouwen zijn. De Raad van Commissarissen heeft zich hier met grote betrokkenheid voor ingezet. Voor ons betekent governance niet alleen toezicht houden op kaders, besluiten en cijfers, maar vooral ook oog hebben voor de mensen achter die cijfers – binnen de organisatie én in de buurten waar Woonstad Rotterdam actief is.

Een markant moment in het verslagjaar was de wisseling in de Raad van Bestuur. Met het onverwachte vertrek van Miriam Hoekstra van der Deen eindigde een periode waarin zij Woonstad Rotterdam met bestuurlijke stevigheid heeft geleid. De RvC besloot unaniem om Mohamed el Achkar te benoemen tot voorzitter van de Raad van Bestuur. Gedurende een half jaar heeft hij alle bestuurstaken op zich genomen, met toewijding en grote verantwoordelijkheid. Daarvoor is de RvC hem zeer erkentelijk. Met de benoeming van Cindy van Atteveldt als nieuw bestuurslid werd de Raad van Bestuur weer compleet. De RvC heeft deze overgang zorgvuldig begeleid. Helaas maakte Cindy medio mei 2026 bekend dat zij Woonstad Rotterdam ging verlaten.

De financiële koers en toekomstbestendigheid van Woonstad Rotterdam vormen een vaste pijler in ons toezicht. De RvC stond in 2025 uitgebreid stil bij de meerjarenbegroting en de keuzes die daaraan ten grondslag liggen. Niet alleen vanuit het belang van een sobere en doelmatige bedrijfsvoering, maar vooral vanuit de vraag hoe Woonstad Rotterdam haar maatschappelijke opdracht ook op de lange termijn kan blijven vervullen. Woonstad Rotterdam is financieel gezond, maar het bedrijfsmodel van woningcorporaties is niet duurzaam. De sector

komt landelijk nu al vele miljarden tekort om de noodzakelijke opgaven te realiseren. Daarom kijkt de RvC scherp naar alle keuzes en risico's, steeds in het besef dat iedere beslissing uiteindelijk raakt aan de woonzekerheid van tienduizenden Rotterdammers van vandaag én morgen.

Zwaarwegend waren de explosies die zich in 2025 voordeden bij en rond woningen van Woonstad Rotterdam, waarbij ook het hoofdkantoor doelwit was. De impact op bewoners en medewerkers was groot. Als RvC hebben wij deze gebeurtenissen met zorg gevolgd en hierover intensief met het bestuur gesproken. Veiligheid, nazorg en aandacht voor bewoners en medewerkers stonden steeds voorop. Het maakte indruk om te zien hoeveel veerkracht en professionaliteit in moeilijke omstandigheden werd getoond.

Tot slot spreek ik, namens de RvC, onze grote waardering uit voor alle medewerkers van Woonstad Rotterdam. Hun inzet, betrokkenheid en weerbaarheid maken het verschil, juist wanneer omstandigheden onzeker of belastend zijn. De Raad blijft zich inzetten voor zorgvuldig toezicht en goed bestuur, met oog voor de menselijke maat en met respect voor de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Woonstad Rotterdam elke dag opnieuw draagt.

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 2025. De RvB en de RvC hebben diverse aspecten met betrekking tot besturen en toezicht houden uitgewerkt in een gezamenlijke Visie op Bestuur en Toezicht. Hierin worden onder meer de uitgangspunten omschreven van goed bestuur en goed toezicht en de onderlinge rolverdeling. 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 waren in 2025 besluiten over:

- Benoeming Mohamed el Achkar tot voorzitter Raad van Bestuur
- Profielschets lid Raad van Bestuur
- Investeringsvoorstel Talingstraat
- Jaarstukken 2024
- Decharge bestuur boekjaar 2024
- Voorgenomen Statutenwijziging Stichting Woonstad Rotterdam
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Investeringsvoorstel Rijnhaven
- Brief Prestatieafspraken
- Voorgenomen besluit – benoeming Cindy van Atteveldt tot lid Raad van Bestuur
- Definitief besluit – benoeming Cindy van Atteveldt tot lid Raad van Bestuur
- Vaststellen portefeuilleverdeling Raad van Bestuur
- Niet-DAEB-financiering 2025
- Investeringsvoorstel Max Euwe Brainpark
- Gewijzigde statuten Stichting Woonstad Rotterdam
- Meerjarenbegroting 2026-2030
- Investeringsvoorstellen 2026
- IAD jaarplan 2026
- Prestatieafspraken 2026-2027
- Honorarium RvC 2026
- Investeringsstatuut
- Investeringsvoorstel groot onderhoud Rieder-Zuid
- Investeringsvoorstel Hoge Wiek
- Investeringsvoorstel Colosseumweg
- Startnotitie (her)benoeming RvC-leden
- Startnotitie visitatie 2026

Voorts behandelde de RvC in de vergaderingen onder meer de Aedes benchmark, de periodieke bestuursrapportages en marktupdates, de rapportages van de Interne Audit Dienst (IAD), het bestuursverslag en de jaarrekening 2024, het accountantsverslag en de management letter (in aanwezigheid van de accountant), voortgang werving en selectie nieuw lid RvB, voortgang aanbevelingen visitatiecommissie, het begrotingsproces en de kaderbrief, de portefeuillestrategie, het aan- en verkoopbeleid, de Prestatieafspraken, het jaar-

verslag van de Geschillen Advies Commissie (GAC), de Indicatieve Bestedingsruimte woningcorporaties (IBW), de rechtmatigheidsbrief van de Aw en de borgingsbrief van WSW.

Ook is tijdens de vergaderingen stilgestaan bij onder meer stakeholdersmanagement en stakeholderscontacten bestuur en RvC, de voorgenomen huurbevrozing, VVE-reserves onderhoud, digitalisering, de woordvoeringslijn verkoop van huurwoningen, HR en organisatieontwikkeling, de gewijzigde werkwijze G&B (Aw) en de handreiking integriteit en fraude 2025 (Aw).

Verslag vanuit de werkgeversrol

Samenstelling Raad van Bestuur

Woonstad Rotterdam heeft een tweehoofdig bestuur. Bestuursleden worden benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen steeds worden herbenoemd voor een periode van vier jaar.

1 januari tot 1 mei 2025

- Miriam Hoekstra-van der Deen, voorzitter (van 1 november 2021 tot 1 mei 2025)
- Mohamed el Achkar, lid (sinds 1 december 2019; per 1 december 2023 herbenoemd voor een tweede termijn)

1 mei tot 1 november 2025

- Mohamed el Achkar, voorzitter

Vanaf 1 november 2025

- Mohamed el Achkar, voorzitter
- Cindy van Atteveldt, lid

Decharge

De Raad van Commissarissen heeft in mei 2025 decharge verleend aan de leden van de Raad van Bestuur voor het door hen gevoerde bestuur over het boekjaar 2024.

Werving, selectie en benoeming nieuw lid Raad van Bestuur

Per 1 mei 2025 ontstond een vacature voor een lid Raad van Bestuur, door het vertrek van Miriam Hoekstra-van der Deen en de benoeming van Mohamed el Achkar tot voorzitter.

Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) benoemde de RvC Cindy van Atteveldt per 1 november 2025 als lid Raad van Bestuur.

De RvC vormde een selectiecommissie en sprak met de nieuwe bestuursvoorzitter en directie om tot een goed profiel te komen. Ook de Ondernemingsraad, Klantenraad en SHS werden betrokken. Gezocht werd een lid van de Raad van Bestuur met een brede bedrijfseconomische achtergrond (CFO). De vacature is op 18 februari openbaar gemaakt.

Searchbureau Maes & Lunau ondersteunde de procedure en voerde eerste gesprekken met potentiële kandidaten. De selectiecommissie sprak in volgende rondes met diverse kandidaten. Daaruit kwam Cindy van Atteveldt naar voren als voorkeurskandidaat; met haar langjarige achtergrond in de financiële wereld voldoet zij het beste aan het profiel en vult ze de bestuursvoorzitter goed aan. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) benoemde de RvC Cindy van Atteveldt per 1 november 2025 als lid Raad van Bestuur.

Cindy van Atteveldt maakte medio mei 2026 bekend dat zij Woonstad Rotterdam ging verlaten.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de bestuursleden geen onverenigbare (neven)functies bekleden en er geen sprake is van belangenverstrengeling.

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 2025 een maximale bezoldiging van € 246.000,-. De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren bestuurders

De wisseling in de Raad van Bestuur was van invloed op de jaarlijkse gesprekken van de Remuneratiecommissie met de bestuursleden over het functioneren. Met Miriam Hoekstra-van der Deen voerde de Remuneratiecommissie in maart een afsluitend gesprek. Met Mohamed el Achkar is gesproken in verband met zijn benoeming tot voorzitter en in april formeel over zijn functioneren. In november was er het voortgangsoverleg tussen de bestuursleden en de Remuneratiecommissie, één-op-één en gezamenlijk, waarbij het gesprek met Cindy van Atteveldt vooral ging over haar eerste indrukken.

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.

Mohamed el Achkar is per 1 januari 2025 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Oasen drinkwater. De RvC stelde vast dat er geen sprake is van onverenigbaarheden of (de schijn van) belangenverstrengeling en dat zijn toezichtrollen te combineren zijn met zijn werkzaamheden als bestuurder van Woonstad Rotterdam.

De RvC sprak met het nieuwe bestuurslid voorafgaand aan haar benoeming over het bezit en verhuur van een vakantiewoning en haar commissariaat bij De Krim, Texel. Omdat privégebruik de hoofdreden voor aankoop van deze woning was en de woning ver buiten de woningmarktregio van Woonstad Rotterdam ligt, vindt de RvC dat dit vastgoedbezit de betrouwbaarheid en integriteit van het nieuwe bestuurslid niet aantast. Ten aanzien van het commissariaat concludeerde de RvC dat er geen sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot de functie als bestuurder van Woonstad Rotterdam, met als belangrijkste overweging dat de werkgebieden zowel inhoudelijk als geografisch ver uit elkaar liggen.

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 2025 waren dat de Prestatieafspraken, ontwikkelingen Personeel & Organisatie en projecten en buurten (tijdens het jaarlijkse werkbezoek). In september sloten drie leden van de RvC aan bij een deel van de reguliere AC-vergadering over de voortgang van de meerjarenbegroting. In november werd een extra online vergadering georganiseerd rondom de nieuwe Prestatieafspraken.

In februari vond de jaarlijkse themamiddag plaats, dit jaar over de ontwikkelingen rondom Artificial Intelligence (AI). Sprekers waren Pim van Meer Redert, directeur digitalisering bij VORM en kwartiermaker digitale transformatie bij NEPROM en prof. dr. Frans Feldberg, hoogleraar Data driven business innovation aan de Vrije Universiteit Amsterdam. De directeur ID&T van Woonstad Rotterdam informeerde de RvC over de digitale transformatie bij Woonstad Rotterdam.

Daarnaast is er 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 2025 ging in de Auditcommissie bijzondere aandacht uit naar de meerjarenbegroting (MJB) met speciale aandacht voor 'draaiknoppen' en keuzes, solidariteit, continuous monitoring en digitale trends en ontwikkelingen (met de accountant PwC), de kaderbrief en portefeuillesturing. Extra vergaderingen werden georganiseerd rondom de T2 bestuursrapportage, het investeringsstatuut en investeringsvoorstellen.

Ten slotte is er het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de bestuursvoorzitter, het agendaoverleg tussen de voorzitter van de Auditcommissie en het bestuurslid en het artikel 24-overleg tussen de remuneratiecommissie, bestuur en ondernemingsraad.

Samenstelling

De leden van de RvC worden benoemd voor een termijn van maximaal vier jaar. Daarna kunnen zij worden herbenoemd. Een commissaris kan maximaal acht jaar lid zijn van de raad.

De Raad van Commissarissen bestond in heel 2025 uit de volgende leden:



Mr. C.A. (Chris) Fonteijn (1955) voorzitter

Tweede zittingsperiode tot 1 januari 2029.

- senior advisor 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
- Voorzitter Nationaal Programma Groningen (per 1 mei 2025)

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



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

Eerste zittingsperiode tot 1 januari 2027.

- directeur-eigenaar WaardeV.O.L. advies, bestuur en toezicht voor de (semi)-publieke sector
- lid van de Raad van Commissarissen Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord NV
- 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 en voorzitter Auditcommissie Haven Moerdijk NV
- lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Nationaal Warmtefonds
- lid Investeringscommissie Anton Jurgens Fonds

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



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

Tweede zittingsperiode tot 18 oktober 2026.

- lid van de Raad van Toezicht van scholengemeenschap 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)

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 (tot 1 januari 2026)
- lid Raad van Commissarissen Hoogvliet Groep (Watertoren Hazerswoude B.V.), tevens vicevoorzitter en lid van Auditcommissie
- lid Advies Aesthetic Committee Equilis Group

Francine Zijlstra is tevens lid van de Auditcommissie.



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

Tweede zittingsperiode tot 24 augustus 2028.

- senior beleidsadviseur, Ministerie van Justitie en Veiligheid, afdeling Strafrechtelijke Handhaving, directoraat-generaal Rechtspleging en Rechtshandhaving, directie Rechtshandhaving en Criminaliteitsbestrijding
- voorzitter Programmaraad VTW Academie

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



Drs. ing. S.M.A. (Sherida) Tdlohreg (1966)

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).

Tabel 41 – Aandachtsgebieden

	Fonteijn	Van de Donk	Luijendijk	Tdlohreg	Wieleman	Zijlstra
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	+	+	++	++		

++ selectie criterium bij het zoeken naar een opvolger
 + geen selectie criterium bij het zoeken naar een opvolger

Tabel 42 – Taakverdeling

	Fonteijn	Van de Donk	Luijendijk	Tdlohreg	Wieleman	Zijlstra
Raad van Commissarissen	voorzitter				vicevoorzitter	
Remuneratiecommissie	lid		voorzitter			
Auditcommissie					voorzitter	lid
Ondernemingsraad			contact			
Huurdersorganisaties		contact		contact		
Huurdersorganisaties		contact		contact		

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 2025 uit Huub Wieleman (voorzitter) en Francine Zijlstra. In 2025 waren er vijf reguliere vergaderingen en drie extra bijeenkomsten. In de extra bijeenkomsten werd uitgebreid gesproken over onder meer het geactualiseerde investeringsstatuut en (het proces van) investeringsvoorstellen.

De AC heeft in 2025 onder andere gesproken over de periodieke bestuursrapportages (inclusief de overgang naar een tertaalrapportage per 1 januari 2025); de IAD-toetsen op besluiten met verstrekende gevolgen; het jaarplan, de voortgangsrapportage en de eindrapportage van de IAD; de Aedes benchmark; de accountants- en taxatiekosten; de jaarrekening en het bestuursverslag; het accountants-verslag, het controleplan en de Management Letter (in aanwezigheid van de accountant); het geactualiseerde Reglement Financieel Beleid en Beheer, fiscaliteit en treasury; de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW); evaluatie accountant; de MJB 2026-2030; het geactualiseerde Investeringsstatuut en brieven van de Aw en WSW.

Tabel 43 – PE-punten

	2025	2024	2023
Fonteijn (01-01-2021)	0	35	14
Van de Donk (24-08-2020)	9	10	4
Luijendijk (01-01-2023)	10	17	12
Tdlohreg (09-12-2024)	9	8	-
Wieleman (17-10-2022)	27	36	31
Zijlstra (01-01-2025)	12	-	-

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (Remco) adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over het gewenste profiel en de (her)benoeming, honorering en het functioneren van de leden van de RvC en van de RvB. De Remco bestaat uit Vera Luijendijk (voorzitter) en Chris Fonteijn.

In 2025 sprak de Remco met de bestuursleden over het functioneren, het vertrek van de voorzitter, de benoeming van het lid tot voorzitter en de werving en selectie van een nieuw bestuurslid. Ook sprak de commissie twee keer met de Ondernemingsraad (OR). Daarnaast is het zogenaamde artikel 24-overleg (van de Wet op de Ondernemingsraden) ingevoerd. In dit overleg, dat in 2025 één keer plaatsvond, blikken de Remco, de RvB en de OR vooruit op het aankomende half jaar.

Daarnaast is er het zogenaamde artikel 24-overleg (van de Wet op de Ondernemingsraden), waarin het bestuur, de Remco en de OR vooruitkijken naar de algemene gang van zaken en toekomstige ontwikkelingen. Dit overleg vond in 2025 één keer plaats.

Functioneren van de raad

Onafhankelijk

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2025 en er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

Voor de zelfevaluatie maakte de Raad van Commissarissen gebruik van de Zelfevaluatie Tool van de VTW. Elke commissaris ontving een persoonlijke en gezamenlijke rapportage, die in juni 2025 plenair in de RvC is besproken. De Raad van Commissarissen functioneert over de volle breedte goed, met name op het gebied van toezicht, samenwerking met het bestuur, strategische betrokkenheid en interne interactie. De samenstelling, deskundigheid en rolvastheid van de RvC sluiten aan bij de opgaven van de organisatie en liggen veelal op of boven de VTW-benchmark. Aandachtspunten voor verdere ontwikkeling zijn onder meer het explicieter volgen van strategische plannen en prestaties en blijvende aandacht voor permanente educatie en cultuur. De zelfevaluatie in 2026 is met externe begeleiding.

Deskundigheidsbevordering

De commissarissen hebben in 2025 de volgende inspanningen verricht op het gebied van Permanente Educatie. Tabel 43 geeft uitsluitend de PE-punten weer die zijn verzameld in het kader van het commissariaat bij Woonstad Rotterdam. De VTW schrijft tien PE-punten in twee jaar voor. Alle leden voldoen, rekening houdend met het moment van aantreden, aan deze norm.

Bezoldiging

De RvC heeft zijn bezoldiging voor 2025 vastgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT beschrijft de maatschappelijk aanvaardbare bezoldigingsmaxima. Woonstad Rotterdam valt in de hoogste bezoldigingsklasse met in 2025 een maximale bezoldiging voor bestuurders van € 246.000,-. De maximale bezoldiging voor commissarissen is hiervan afgeleid:

- 10% voor een lid (€ 24.600,-)
- 15% voor de voorzitter (€ 36.900,-)

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 Rotterdam 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 2025 kwam de raad zes keer bijeen, vijf keer in een reguliere vergadering en eenmaal tijdens de themamiddag. In oktober vond na de reguliere vergadering het jaarlijkse werkbezoek plaats. De RvC vergadert in aanwezigheid van het bestuur.

Daarnaast waren er drie extra (online) bijeenkomsten: in januari naar aanleiding van het vertrek van de bestuursvoorzitter (zonder het bestuur), in september over de meerjarenbegroting en in november over de Prestatieafspraken.

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 2025 tweemaal formeel overlegd met de Klantenraad van Woonstad Rotterdam: een keer met de volledige Klantenraad en eenmaal in een kleiner verband. De huurderscommissarissen spraken eenmaal met de SHS.

Overleg Ondernemingsraad

De voorzitter en het OR-voorzichtslid van de RvC hebben in 2025 twee keer gesproken met de Ondernemingsraad. Er is een keer een artikel 24-overleg gevoerd.

Dialogoog 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. In november namen de RvC-leden deel aan het Stadmakerscongres 2025.

Verslag Ondernemingsraad Woonstad Rotterdam.

De laatste zin van ons jaarverslag 2024 luidde: "De OR hoopt in 2025 meer rust en bestendiging in de organisatie te zien." Dat was naar aanleiding van de vele wisselingen op bestuurs-, directie- en managementniveau. Achteraf gezien was dit best naïef. Nieuwe leidinggevendenden komen doorgaans met nieuwe plannen en ideeën. Daardoor was 2025 zoals wij het noemen: "nooit saai".

In het [hoofdstuk Governance](#) staat een overzicht van de advies- en instemmingsaanvragen die de OR het afgelopen jaar heeft behandeld. 7 adviesaanvragen gingen over aanpassingen van teams en afdelingen.

Zorg voor de medewerkers

Werkdruk, agressie tegen medewerkers en ketenpartners, ziekteverzuim: net als in voorgaande jaren waren dit voor de OR onderwerpen die ons dagelijks bezighielden. Samen met het bestuur, P&O en de rest van de organisatie spannen we ons in voor verbetering. Door deelname aan de Zembla-documentaire over geweld tegen werkenden is de bewustwording van de ernst van deze problematiek binnen de organisatie vergroot.

We gaan met elkaar in 2026 stappen zetten om de veiligheid van onze collega's te verbeteren, zoals een pilot met persoonsalarmering, de agendering van agressie-incidenten in de teamoverleggen en het vereenvoudigen van de meldingsprocedure.

Het dichten van de loonkloof tussen mannen en vrouwen is een ander doorlopend traject dat door de OR in gang is gezet. De aanschaf van een dashboard ter monitoring van de loonkloof zal hierbij een belangrijk hulpmiddel zijn voor P&O en management.

De OR heeft in 2025 een initiatiefvoorstel ingediend voor een vitaliteitsregeling. De huidige fitnessregeling (bij invoering conform de toen geldende regels van de Belastingdienst) blijkt niet aan te sluiten bij de vraag van collega's naar andere vormen van vitaliteit bevorderende trainingen en bezigheden. In het verslagjaar heeft hierover overleg plaatsgevonden; besluitvorming door het bestuur volgt.

Verkiezingen Ondernemingsraad

In december liep de driejarige termijn van deze OR af. Voor de nieuwe OR van 11 zetels meldden zich 16 kandidaten. Hierdoor waren er sinds lange tijd weer verkiezingen, binnen 3 van de 5 kiesgroepen. De gekozen OR, waaronder de 3 oud-leden die zich herkiesbaar stelden, is weer een diverse, enthousiaste en betrokken groep collega's, die ernaar uitziert zich in te zetten voor Woonstad Rotterdam en de medewerkers.

Vooruitblik 2026

Eén ding is zeker: "rust en bestendiging" zit er niet in het aankomende jaar. In 2026 staan we met elkaar voor een grote opgave: de digitale transformatie en ons vastgoed op orde. Dit naast onze ambitieuze opgave voor verbetering van de leefomgeving, de uitbreiding van de woningvoorraad en verduurzaming. De focus van de Ondernemingsraad zal liggen op een gezonde balans tussen belasting en belastbaarheid van alle medewerkers. Want zij zijn degenen die Woonstad Rotterdam maken tot wat we willen zijn: een organisatie die het verschil maakt voor Rotterdam en de Rotterdamers.

Verslag van de Klantenraad.

Het adviesorgaan vanuit de bewoners van Woonstad Rotterdam is de Klantenraad. De leden van de Klantenraad zijn vrijwilligers, die zich naast hun baan en/of dagelijkse bezigheden inzetten voor de bewoners (huurders en eigenaren) van Woonstad Rotterdam. Ze huren hiertoe organisatorische, inhoudelijke en procesmatige ondersteuning in. De samenwerking tussen Klantenraad en Woonstad Rotterdam is geborgd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2021, die in 2024 is geactualiseerd. In maart 2025 is de SOK zonder aanpassingen verlengd.

De Klantenraad heeft 13 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 behartigt de Klantenraad, via de GOH, ook de belangen van de bewoners bij het stedelijk beleid in overleggen met de gemeente. In dit verband zijn met de Klantenraad de Prestatieafspraken (PA) voorbereid en wordt samengewerkt aan de implementatie van het Stedelijk Sociaal Statuut.

Via vrienden van de Klantenraad, bewonersbijeenkomsten, KR-nieuwsbrieven en de website houdt de Klantenraad contact met de achterban. De Klantenraad heeft op 20 januari een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd, enerzijds voor de gezelligheid en anderzijds konden aanwezige klanten ook input geven op het jaarplan voor 2025 van de Klantenraad.

De Klantenraad heeft ook dit jaar weer, op 25 september, de jaarlijkse bewonersbijeenkomst georganiseerd. De Klantenraad heeft ter voorbereiding hiervan bij haar achterban opgehaald wat er leeft. Dit leidde tot het gezamenlijk organiseren van vier workshops op de bewonersavond over groen in de wijk, hergebruik van vloerbedekking, gordijnen en dergelijke bij mutatie, bewonersgroepen en buurt(t) bemiddeling.

Bij de bijeenkomst was het Klantcontact Centrum van Woonstad Rotterdam fysiek aanwezig om vragen van de bezoekers te beantwoorden. Er hadden zich ruim 700 bewoners opgegeven. Helaas was er meer no-show dan verwacht. Uiteindelijk waren er ruim 300 bewoners, wat nog steeds een mooie opkomst is.

Besproken onderwerpen

In 2025 hebben we met de Klantenraad uitgebreid stilgestaan bij:

- het verkoopbeleid, waarbij we uiteindelijk vaststelden dat Woonstad Rotterdam niet kon meegaan met de wens van de Klantenraad tot een verkoopstop.
- de aanpak en werkwijze van Woonstad Rotterdam in wijken en buurten. In een themabijeenkomst met de Klantenraad en in een bijeenkomst met vrienden van de Klantenraad heeft Woonstad Rotterdam de gedifferentieerde aanpak van wijken en buurten toegelicht en zijn suggesties van de Klantenraad en de Vrienden van de Klantenraad opgehaald.
- de ontwikkeling van de sociale basisvoorraad van Woonstad Rotterdam. In drie bijeenkomsten met de Klantenraad (in juli over de wensportefeuille, in september over de uitwerking naar gebieden en in december over de labeling) vond uitwisseling met de Klantenraad plaats over de voorraadstrategie.

Ook de jaarlijkse huuraanpassing is met de Klantenraad besproken. De Klantenraad heeft haar zienswijze gegeven. Op dit punt hebben we moeten constateren dat de Klantenraad hier fundamenteel anders naar kijkt dan Woonstad Rotterdam. Op basis van de zienswijze van de Klantenraad is wel de Inkomens Afhankelijke Huurverhoging (IAH) voor middeninkomens geschrappt.

De werkgroep dienstverlening van de Klantenraad heeft dit jaar aandacht besteed aan de afhandeling van reparatieverzoeken en heeft de schimmelaanpak gevolgd en hierop input geleverd. Ook zijn vragen gesteld (en beantwoord) over het cameraprotocol en over mutatie en leegstand.

Ook heeft Woonstad Rotterdam enkele kritische brieven gestuurd met aandachtspunten over de aanpak van het herstel van de panden in het Nieuwe Westen die getroffen zijn door een explosie.

Adviezen

In 2025 is de Klantenraad één keer gevraagd een advies te geven en drie keer heeft de Klantenraad een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam uitgebracht. Het gevraagde advies ging over zonweringen. De Klantenraad heeft positief geadviseerd over het beleid hierover.

Het geringe aantal gevraagde adviezen is deels het gevolg van de implementatie van ‘Denk, Praat en Beslis mee’ bij projecten. Indien er draagvlak is bij bewoners van het betreffende project, heeft de Klantenraad geen adviesrol meer.

De ongevraagde adviezen van de Klantenraad gingen over wijkvisies en de sociale voorraad. Naar aanleiding van deze adviezen is uitgebreid met de Klantenraad gesproken over de ontwikkeling van de sociale voorraad en de aanpak van wijken en buurten. De adviezen van de Klantenraad zijn te vinden op de website van de Klantenraad.

In 2025 is de Klantenraad één keer gevraagd een advies te geven en drie keer heeft de Klantenraad een ongevraagd advies aan Woonstad Rotterdam uitgebracht.

Overleggen Klantenraad en RvB en RvC

De Raad van Bestuur heeft, zoals afgesproken in de SOK, tweemaal formeel gesproken met de Klantenraad over een groot aantal onderwerpen zoals: de voortgang en herijking van de ondernemingsstrategie, fijn leven in buurten, de huurverhoging, het nut en de noodzaak van het lidmaatschap van Woonbond, huurcommissiezaken en de reparatie (binnen 24 uur) van kapotte portiekdeuren, die nog steeds niet altijd op tijd plaatsvindt.

De huurderscommissarissen van de RvC overlegden eenmaal met de Klantenraad en eenmaal in klein verband.

Samenwerking Stichting Huurdersbelang Stadswonen.

Stadswonen Rotterdam is als grootste studentenhuysvester van de stad een onderscheidend onderdeel van Woonstad Rotterdam. De huurders van Stadswonen zijn georganiseerd in Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS). SHS is onze formele gesprekspartner voor onderwerpen die specifiek betrekking hebben op Stadswonen en haar huurders. Het overleg vindt plaats op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet).

Samenwerking in 2025

In 2025 is gewerkt zonder samenwerkingsovereenkomst (SOK). Dit eerste jaar zonder SOK stond in het teken van aftasten en evalueren hoe de samenwerking in de praktijk vorm krijgt. In gezamenlijk overleg is vastgesteld dat behoefte bestaat aan meer structurele overlegmomenten tussen Woonstad Rotterdam en het bestuur van SHS.

Er heeft één formeel overleg plaatsgevonden met de Raad van Bestuur. Daarnaast is ieder kwartaal overleg gevoerd met SHS. Gezien de beperkte bestuurlijke bezetting en de bestuurlijke ontwikkelingen binnen SHS werd deze frequentie als passend ervaren. Aanvullend vonden ad hoc overleggen plaats, onder meer over bestuurlijke wisselingen, het jaarplan 2026 en de begroting. Ook is eenmaal overleg gevoerd met de huurderscommissaris van de Raad van Commissarissen.

Inhoudelijke onderwerpen

Belangrijke gespreksonderwerpen in 2025 waren:

- **Teruggave energiebelasting:** Woonstad Rotterdam heeft de uitvoering verzorgd en SHS gedurende het jaar geïnformeerd over de voortgang. SHS heeft geadviseerd over het structureel opnemen van deze regeling in de bestaande werkwijze.
- **Prestatieafspraken** en de positie van studentenhuysvesting binnen de stedelijke opgave.
- **Beschikbaarheid van studentenwoningen:** de stijging van het aantal verhuringen, mede door de handhaving van campuscontracten en vijfjaarscontracten en de effecten hiervan op doorstroming en dienstverlening.
- **Onderhoud en verduurzaming,** waaronder de omvangrijke opgave in monumentale panden en de hogere mutatiegraad binnen de studentenportefeuille.
- **Leefbaarheid en sociaal beheer,** inclusief de aanpak van overlast bij verenigingspanden (stoplichtmodel), samenwerking met wooncommissies en signalen rond woonfraude.

Voor wooncommissieleden zijn verschillende thematische (avond)sessies georganiseerd, onder meer over onderhoud, leefbaarheid en sociale cohesie. Hiermee is geïnvesteerd in het versterken van de verbinding met de wooncommissies.

Reflectie

2025 was een jaar waarin de samenwerking met SHS zich verder heeft ontwikkeld binnen het wettelijke kader van de Overlegwet. In een periode met bestuurlijke veranderingen bij SHS is ingezet op continuïteit in overleg en op het versterken van de relatie met zowel het bestuur als de wooncommissies.

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 2026

ir. M. el Achkar MCM
voorzitter Raad van Bestuur

drs. C. van Atteveldt RC
lid Raad van Bestuur

Voor goedkeuring, was getekend:
Raad van Commissarissen

mr. C.A. Fonteijn (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 2025 bedroeg de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag € 731,93 per maand. Deze hogere aftoppingsgrens is van toepassing op huishoudens van drie of meer personen.

Escalatiwoningen

Escalatiwoningen 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 44

Dagelijks onderhoud

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

Pagina 57

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 61

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 2025

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2025	31 december 2024
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.505.015	7.083.716
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	2.199.042	2.035.465
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.214.637	1.221.076
vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	1.4	162.202	132.001
		11.080.896	10.472.258
materiële vaste activa	2	20.773	18.715
financiële vaste activa	3		
overige deelnemingen	3.1	89	89
latente belastingvordering	3.2	32.917	49.125
overige vorderingen	3.3	27.877	28.672
		60.883	77.886
som der vaste activa		11.162.552	10.568.859
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	7.574	545
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	8.610	4.322
		16.184	4.867
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	6.096	6.572
overheid en gemeente	6.2	8	7.331
vorderingen op verbonden partijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	6.153	9.456
overige vorderingen	6.5	134	160
overlopende activa	6.6	4.967	3.322
		17.358	26.841
liquide middelen	7	18.800	23.214
som der vlottende activa		52.342	54.922
totaal activa		11.214.894	10.623.781

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2025	31 december 2024
groepsvermogen	8	7.158.018	6.696.390
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	27.573	38.186
overige voorzieningen	9.2	1.571	1.542
		29.144	39.728
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	10.715	12.992
verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden	10.2	1.131.837	1.140.526
waarborgsommen	10.3	3.675	3.538
leningen kredietinstellingen	10.4	2.767.801	2.594.294
		3.914.028	3.751.350
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.491	4.435
schulden aan leveranciers	11.2	25.136	18.933
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	6.790	8.909
overige schulden	11.5	30	766
overlopende passiva	11.6	52.763	64.059
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	25.494	39.211
		113.704	136.313
totaal passiva		11.214.894	10.623.781

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2025

x € 1.000	ref	2025	2024
huuropbrengsten	12	405.952	382.308
opbrengsten servicecontracten	13.1	32.817	33.318
lasten servicecontracten	13.2	-33.642	-33.213
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-30.797	-26.464
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-173.756	-162.502
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-34.012	-31.905
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		166.562	161.542
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		6.551	8.023
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-6.712	-7.990
toegerekende organisatiekosten		93	97
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-68	130
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		37.459	50.547
toegerekende organisatiekosten		-1.652	-1.477
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-26.853	-39.661
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	8.954	9.409
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-30.164	-67.996
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	415.979	770.040
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	4.149	11.049
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-173	-168
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		389.791	712.925
opbrengsten overige activiteiten		4.722	4.979
kosten overige activiteiten		-8.832	-9.309
nettoresultaat overige activiteiten	20	-4.110	-4.330
overige organisatiekosten	21	-16.174	-16.008
leefbaarheid	22	-10.305	-8.965
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	826	1.962
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-48.022	-43.472
saldo financiële baten en lasten		-47.197	-41.510
resultaat voor belastingen		487.453	813.192
belastingen	24	-25.825	-22.975
resultaat deelnemingen	25	0	0
resultaat na belastingen		461.628	790.219
resultaat aandeel derden	26	0	0
geconsolideerd resultaat na belastingen		461.628	790.219

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025

Volgens directe methode (x € 1.000)	2025	2024
(A) Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	398.333	386.152
Vergoedingen	32.213	32.734
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	8.902	5.604
Ontvangen interest incl. interne lening	205	1.338
Saldo ingaande kasstromen	439.653	425.828
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	55.047	48.615
Onderhoudsuitgaven	146.607	136.279
Overige bedrijfsuitgaven	112.785	107.960
Betaalde interest incl. interne lening	51.519	49.409
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.461	1.118
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.128	2.632
Vennootschapsbelasting	5.803	5.659
Saldo uitgaande kasstromen	376.350	351.672
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	63.303	74.156
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	38.391	52.020
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	391
Verkoopontvangsten grond	0	163
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	38.391	52.574
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	138.793	125.026
Verbeteruitgaven	47.438	66.161
Aankoop	41.517	45.400
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	16.986	10.826
Sloopuitgaven	9.649	9.265
Investerings overig	8.751	5.573
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	263.134	262.251
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-224.743	-209.678
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-224.743	-209.678
(C) Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand:</i>		
Nieuwe te borgen leningen	139.000	135.000
Nieuwe ongeborgde leningen	60.000	60.000
<i>Uitgaand:</i>		
Aflossing geborgde leningen	36.325	77.777
Aflossing ongeborgde leningen	5.650	5.500
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	157.025	111.723
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.414	-23.797
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	23.214	47.012
Geldmiddelen aan het einde van de periode	18.800	23.214

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

Woonstad heeft een financieel sturingskader dat erop gericht is de organisatie financieel gezond te houden en in staat stelt om haar wettelijke activiteiten uit te oefenen (levensvatbaarheid), daarvoor voldoende middelen en vermogen ter beschikking heeft (financierbaarheid) en daarbij flexibel genoeg is om tegenvallers op te vangen en te investeren in zowel de bestaande als toekomstige woningvoorraad (wendbaarheid).

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%	462	9
Woonstad Vastgoed BV	24368844	Rotterdam	100%	2.233	433
Kennis & Energie BV	27261475	Rotterdam	100%	1.645	1.296
niet-geconsolideerde maatschappijen					
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	24140008	Rotterdam	1,1%	20.351	507

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 2025 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 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 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. 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.

Marktwaaarde

De definitie van de marktwaaarde is als volgt: Marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaaarde 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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,44). 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 2025 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2025').

Woonstad Rotterdam past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waardeverhoging 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 waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Op basis van onze beoordeling zijn er geen objectieve aanwijzingen dat een bijzondere waardevermindering van toepassing is voor de boekjaren 2025.

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 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 134,9% (31 december 2024: 130,3%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt ultimo 2025 op 104,2% (eind 2024: 126,4%). 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 126,1%. 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 Bedrijfspannen 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 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedragen voor sociale huurwoningen maximaal 5,0% per jaar. Bij een kale huur onder de € 350,- geldt een maximale huurverhoging van € 25,-. Voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen en hoge inkomens kan een inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast, gemaximeerd op respectievelijk € 50,- en € 100,-. De huurverhoging van vrijsectorwoningen is in 2025 gemaximeerd op 4,1%.

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 aangegane 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 nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post *netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille* betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). 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 aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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 bruikbaar of verkoopbaar 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat deelnemingen

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

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.

Prijrisico

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

Valutarisico

Woonstad is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstad loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van 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 2025	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	totaal
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	2.949.226	2.101.583	420.753	278.126	5.749.688
Cumulatieve herwaarderings	4.454.423	-1.221	800.323	1.570	5.255.095
Cumulatieve waardeveranderingen	-314.286	-64.562	0	0	-378.848
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-6.352	-393	0	-161.910	-168.655
Boekwaarde per 31 december 2024, incl voorz.	7.083.011	2.035.407	1.221.076	117.786	10.457.280
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	7.083.715	2.035.465	1.221.076	132.001	10.472.257
Mutaties 2025					
Investerings	81.471	13.826	0	149.724	245.021
Desinvesteringen	-9.674	-7.521	-53.252	0	-70.447
Categoriewijziging	-8.755	8.755	0	0	0
Opleveringen	38.897	94.856	0	-133.761	-8
Overige mutaties	377	-271	0	-24.975	-24.869
Subsidies	-169	0	0	-4.476	-4.645
Inbreng vastgoed in project	-3.658	-385	0	4.043	0
Herwaarderings	344.337	69.619	46.813	0	460.769
Investerings naar onderhoudskosten W&V	-3.715	-335	0	27	-4.023
Waardevermindering	-4.898	-12.797	0	0	-17.695
Mutatie voorziening onrendabel	-12.079	-2.172	0	35.208	20.957
Koop resultaat	0	0	0	-161	-161
Mutaties 2025	422.134	163.575	-6.439	25.629	604.899
Saldi ultimo 2025					
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingsprijs	3.050.050	1.118.348	402.897	265.296	4.836.591
Cumulatieve herwaarderings	4.785.351	1.147.060	811.740	1.570	6.745.721
Cumulatieve waardeveranderingen	-311.826	-63.862	0	0	-375.688
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	-18.430	-2.564	0	-123.451	-144.445
Boekwaarde per 31 december 2025, incl voorz.	7.505.145	2.198.982	1.214.637	143.415	11.062.179
Presentatie onder voorziening onrendabele investeringen (9.1)	456	20	0	27.097	27.573
Presentatie onder overlopende activa/passiva (6.6/11.6)	-586	40	0	300	-246
Presentatie onder voorraden koop (4.2)	0	0	0	-8.610	-8.610
Totaal vastgoedbeleggingen 31 december 2025	7.505.015	2.199.042	1.214.637	162.202	11.080.896

Marktwaaarde

De in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten zijn toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030
prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,00%
leegwaardestijging	4,00%	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	3,0% - 6,5% van de leegwaarde	€ 25 - € 250 per stuk / maand	€ 25 - € 460 per m ² /jaar	€ 80 - € 220 per m ² /jaar
markthuurstijging	2026 3,0%	2026 3,0%	2025 0,5%	2025 0,5%
	2027 2,0%	2027 2,0%	2026 1,0%	2026 1,0%
	e.v.	e.v.	2027 1,5%	2027 1,5%
			2028 2,0%	2028 2,0%
			e.v.	e.v.
exit yield	3,0% - 7,0%	3,0% - 9,0%	6,0% - 16,0%	6,0% - 13,5%
leegwaarde	€ 2.800 - € 9.000 per m ²	€ 6.000 - € 42.000 per stuk	n.v.t.	n.v.t.
leegwaardestijging	2026 4,0%	2026 4,0%	n.v.t.	n.v.t.
	2027 2,0%	2027 2,0%		
	2028 2,0%	2028 2,0%		
	e.v.	e.v.		
disconteringsvoet	5,0% - 10,0%	4,5% - 8,5%	5% - 12,5%	5,0% - 9,5%
onderhoud	€ 490 - € 3.600 (exploitatie) € 125 - € 2.150 (uitponden)	€ 20 - € 210 per vhe/jaar	€ 5,40 per m ² BVO/jaar	€ 8,60 per m ² BVO/jaar
technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
mutatie en verkoopkans	4% - 35%	6%	n.v.t.	n.v.t.
erfpacht (incl. bijbetalingsregeling)	€ 0 - € 80.000	n.v.t.	n.v.t.	22% van WOZ-waarde
exploitatiescenario	hard afgedwongen bij merendeel studentencplexen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Methode

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

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

Taxatie

In 2025 is een derde deel van de woningen en parkeercomplexen getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige taxatie. De overige twee derde van de complexen zijn intern gewaardeerd conform het stappenplan opgenomen in het Handboek Marktwaardering. Al het bedrijfsmatig, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed is in 2025 getaxeerd door een externe taxateur door middel van een volledige of een update taxatie.

Complexindeling

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

gemiddeld per woongegelegenheid	31 december 2025	31 december 2024
leegwaarde	€ 317.000	€ 300.400
leegwaardestijging jaar 1	4%	6%
markthuur	€ 1.121	€ 1.086
mutatiegraad	7,7%	7,7%
disconteringsvoet	6,9%	6,9%
exit yield	4,7%	4,8%
onderhoud/woning	€ 1.280	€ 1.184

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% in het eerste jaar en daarna 2%. Bij het overig vastgoed geldt gedurende de eerste jaren een lagere markthuurstijging en wordt vanaf jaar 5 een markthuurstijging van 2% 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 gelijk gehouden. 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 de helft 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 2025 bij circa 91% van de woningen gebruik kunnen maken van eigen NEN2580 meters.

Bijzondere omstandigheden

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

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

	DCF	markthuur jaar 1	leegwaarde jaar 1	marktwaarde ontwikkeling
basis TMS	5,20%	3,00%	4,00%	n.v.t.
disconteringsvoet +/- 0,25%	5,45%	3,00%	4,00%	-3,14%
disconteringsvoet -/ 0,25%	4,95%	3,00%	4,00%	4,15%
markthuur stijging jaar 1 +/- 4,0%	5,20%	7,00%	4,00%	0,51%
markthuur stijging jaar 1 -/ 4,0%	5,20%	-1,00%	4,00%	-0,56%
leegwaardestijging jaar 1 +/- 4,0%	5,20%	3,00%	8,00%	1,96%
leegwaardestijging jaar 1 -/ 4,0%	5,20%	3,00%	0,00%	-1,74%

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 2025. De basiskennmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-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 marktwaarde 2025.
- 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 2025 bedraagt € 6.003 miljoen.

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

	DAEB	Niet-DAEB
streefhuur	€ 689	€ 1.061
norm beheerlasten per jaar	€ 1.143	€ 1.101
ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten	€ 3.042	€ 3.573

Streefhuur

De streefhuur is bepaald op basis van de strategische voorraad beleidslabels per 31-12-2025.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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. Vanaf jaar 16 hanteert Woonstad een gemiddelde jaarlijkse onderhoudsnorm gebaseerd op de 15-jarige MJOB.

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 2026.

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 1.419 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 € 238,8 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 2026-2035.

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 streefhuur € 25 hoger	sensitiviteit scenario 2 lasten onderhoud + 5%	sensitiviteit scenario 3 disconteringsvoet + 0,25%
x € 1.000					
DAEB	7.445.253	4.292.647	4.604.826	4.025.880	4.050.577
niet-DAEB	1.976.166	1.427.704	1.469.218	1.379.897	1.353.156
totaal	9.421.419	5.720.351	6.074.044	5.405.777	5.403.733
	beleidswaarde als % marktwaaarde		Sensitiviteit bij scenario 1	Sensitiviteit bij scenario 2	Sensitiviteit bij scenario 3
DAEB	58%		7,3%	-6,2%	-5,6%
niet-DAEB	72%		2,9%	-3,3%	-5,2%
gewogen gemiddelde	61%		6,2%	-5,5%	-5,5%

Op basis van de gekozen schattingsparameters is de bandbreedte van de schattingswijzigingen 11,7%.

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 € 15,08 miljard (waardepeildatum: 01-01-2025).

Woningen bestemd voor verkoop

Hierna staan de soorten verkoop die Woonstad Rotterdam heeft gehanteerd tot en met 2025.

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 2024	464	2.832	275	97	3.668
overige correcties	0	0	0	0	0
terugkopen	-10	-142	-7	-4	-163
verkocht tot en met 2025	454	2.690	268	93	3.505

2 Materiële vaste activa

x € 1.000	kantoorpand en inrichting	computer systemen	overige bedrijfsmiddelen	erfpacht	roerende zaken in exploitatie	totaal
saldo per 31 december 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
mutaties in het boekjaar 2025						
investeringen	66	4.519	0	0	731	5.316
afschrijvingen	-733	-887	0	0	-820	-2.440
desinvestering	-2	-1.768	-690	-123	-13	-2.596
desinvestering deel afschrijvingen	0	1.768	0	0	10	1.778
	-668	3.631	-690	-123	-92	2.058
saldi ultimo 2025						
aanschaffingswaarde	20.667	5.776	804	2.960	14.790	44.997
cumulatieve afschrijvingen	-13.911	-1.318	0	0	-8.994	-24.224
boekwaarde 31 december 2025	6.756	4.457	804	2.960	5.796	20.773

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. De overige bedrijfsmiddelen zijn activa in ontwikkeling. Hierover wordt nog niet afgeschreven

De investeringen in computersystemen in 2025 betreffen investeringen in hardware (laptops, telefoons) en investeringen in de implementatie van nieuwe software (CRM en cloudoplossingen). Door de aanschaf van nieuwe laptops en telefoons is er een hoge afschrijving op computer systemen, dit is de afschrijving van de oude laptops en telefoons.

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 2025	31 december 2024
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
totaal	89	89
verloop van de post deelnemingen		
	2025	2024
boekwaarde per 1 januari 2025	89	89
mutatie	0	0
boekwaarde per 31 december 2025	89	89

3.2 Latente belastingvordering

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
latente belastingvordering(en)	32.917	49.125
totaal	32.917	49.125

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

Verloop belastinglatenties

x € 1.000	1 januari 2025	correcties voorgaande jaren	vpb-last/bate huidig boekjaar	Mutaties huidig boekjaar	verdiscontering huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	31 december 2025
latenties met betrekking tot:							
Compensabele verliezen	50.653	722	-10.647	0	158	0	40.885
Vastgoed afschrijvingspotentieel	12.413	0	-3.372	-3.474	142	0	5.709
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoed verkopen na sloop	6.922	0	0	0	68	0	6.990
Langlopende leningen	-196	0	-19	214	0	0	0
Latentie onderhoudsvoorziening	-20.667	0	0	0	0	0	-20.667
totaal	49.125	722	-14.038	-3.260	368	0	32.917

Het totaalsaldo van de belastinglatenties is opgenomen onder de actieve latenties. De correcties voorgaande jaren van latentie compensabele verliezen hebben betrekking op de aanpassing van afschrijvingssystematiek en de herbeoordelingen van de fiscaal onderhoudspercentages op projecten. De mutatie huidig boekjaar van latentie vastgoed afschrijvingspotentieel wordt met name veroorzaakt door de toename van de WOZ waarde (bodemwaarde) in 2025, en het vanaf boekjaar 2026 indexeren van de toekomstige verwachte WOZ waarden. De latentie voor het waarderingsverschil van de langlopende leningen is vrijgefallen omdat gezien de Atad regeling niet zeker is dat het waardeverschil daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

x € 1.000

latenties met betrekking tot:	nominale waarde latentie (25,8%)	contante waarde	looptijd jaren
compensabele verliezen	43.071	40.885	7
vastgoed afschrijvingspotentieel	13.747	5.709	26
vastgoed verkopen na sloop	7.245	6.990	4
onderhoudsvoorziening	-22.328	-20.667	10
totaal	41.735	32.917	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,98%.

Naar verwachting zal van de actieve latentie € 11,6 miljoen binnen één jaar gerealiseerd worden.

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

Categorie (x € 1.000)	Jaar	Bedrag	Vervalt/loopt af
Niet aftrekbare rente (ATAD)	t/m 2025		185 onbeperkt verrekenbaar

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 2025

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 € 4,3 miljard (2024: € 3,9 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 huurwoningen. 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 2025-2034. 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 (marktwaarde) af van de waardering als toegepast in de jaarrekening (nominale waarde). Het (dis)agio wordt fiscaal over de resterende periode afgeschreven. Voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering als toegepast in de jaarrekening is een latente belastingverplichting verantwoord. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen waar de latentie betrekking op heeft, mits de realisatie van dit waarderingsverschil aannemelijk wordt geacht.

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 is dit percentage weer opgehoogd tot 24,5%. De drempel van € 1 miljoen blijft ongewijzigd.

Ultimo 2025 is het opgebouwde saldo niet-aftrekbare rente voor Woonstad € 184,9 miljoen (2024 € 164,9 miljoen). Deze niet-afgetrokken rente kan (onbeperkt) worden doorgeschoven naar een later jaar. Als er in dit latere jaar op basis van de fiscale EBITDA ruimte resteert voor aftrek, dan kan de nog niet afgetrokken rente alsnog worden afgetrokken.

Op basis van de fiscale meerjarenbegroting is in beeld gebracht tot welk bedrag de niet-afgetrokken rente in de toekomst alsnog in aftrek kan worden genomen. Woonstad kan komende 9 jaren, ondanks de verruiming van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2025 tot 24,5% van de fiscale EBITDA, het saldo niet-verrekenbare rente in deze toekomstige periode niet verrekenen. Om deze reden is er per einde boekjaar geen actieve latentie gevormd.

Latentie onderhoudsvoorziening

Woonstad heeft in de fiscaal boekjaar 2018 een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is er geen onderhoudsvoorziening, er is derhalve voor de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening 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 2025 bedraagt het beschikbare compensabele verlies van Woonstad eind 2025 € 166,9 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 2025	31 december 2024
overige vorderingen	27.877	28.672
totaal	27.877	28.672

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

Vlottende activa

4 Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
teruggekochte MVE/MGE/FairValue-woningen	7.574	545
totaal	7.574	545

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop is in 2025 gestegen naar 21 woningen (2024: 2). Naar verwachting worden al deze woningen in 2026 verkocht. De bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 7.179 duizend en de boekwaarde excl. overdrachtsbelasting bedraagt € 6.895 duizend. In 2025 zijn er 163 woningen teruggekocht, 30 verkocht en zijn er 114 woningen terug de verhuur in gegaan.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
kostprijs onderhanden werk koopprojecten niet verkochte woningen	8.610	4.322
totaal	8.610	4.322

De post vastgoed in ontwikkeling voor verkoop betreft de (bouwrijpe) grond die we binnen 1 jaar verwachten te verkopen aan een derde partij inzake het het project de Wielewaal.

Woonstad Rotterdam koopt VOV woningen terug op het moment dat ze op de markt komen. Dit is conform beleid.

5 Onderhanden projecten

5.1 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

6 Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
huurdebiteuren	7.935	8.095
voorziening wegens oninbaarheid	-1.845	-1.523
	6.090	6.572
huurdebiteuren vertrokken huurders	733	900
voorziening wegens oninbaarheid	-727	-900
	6	0
totaal	6.096	6.572

Het saldo huurdebiteuren is afgenomen. De verbeterde aanpak huurachterstanden heeft geleid tot een lager uitstaand bedrag. Daartegenover staat wel een stijging van de voorziening veroorzaakt door toename van het aantal overdrachten naar de deurwaarder.

6.2 Vorderingen op overheid en gemeente

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
vorderingen op overheid	0	0
vorderingen op gemeente	8	7.331
totaal	8	7.331

Grootste daling wordt veroorzaakt door afrekening van de erfpachtrechten voor het project de Wielewaal met de gemeente. Daarnaast is de ook de in 2024 uitstaande subsidie voor zonnepanelen ontvangen in 2025.

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 2025	31 december 2024
omzetbelasting	1.809	1.319
vennootschapsbelasting	4.317	8.132
loonheffing en premies sociale verzekeringen	27	5
totaal	6.153	9.456

De post omzetbelasting heeft betrekking op te ontvangen btw suppleties. De post vennootschapsbelasting heeft betrekking op de te verwachte teruggave op de betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2022 t/m 2025. Op basis van afspraken met de belastingdienst die in 2024 zijn gemaakt, worden de definitieve aangiftes in 2026 ingediend.

6.5 Overige vorderingen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
overige vorderingen (VvE's)	134	160
totaal	134	160

De post overige vorderingen bestaat uit vorderingen op VVE's.

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
vooruit betaalde bedragen	4.273	1.859
nog te ontvangen bedragen	694	1.463
totaal	4.967	3.322

De vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar.

7 Liquide middelen

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
liquide middelen	18.800	23.214

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	2025	2024
boekwaarde per 1 januari	6.696.390	5.906.172
overige reserve	65.671	26.855
herwaarderingsreserve	395.957	763.363
boekwaarde per 31 december	7.158.018	6.696.390

Overige reserves

x € 1.000	2025	2024
boekwaarde per 1 januari 2025	916.118	889.263
resultaat boekjaar	461.628	790.218
overboeking naar herwaarderingsreserve	-395.957	-763.363
boekwaarde per 31 december 2025	981.789	916.118

Herwaarderingsreserve

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

x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	herwaarderings- reserve onroerende zaken VOV	totaal
boekwaarde per 1 januari 2025	3.942.499	1.038.758	799.015	5.780.272
VOV verdeling	712.101	86.914	-799.015	0
stand per 1 januari 2025	4.654.600	1.125.672	0	5.780.272
correctie 2025				
realisatie door verkopen	-5.428	-3.822	0	-9.250
mutatie door sloop	-1.956	-59	0	-2.015
overige mutaties	-520	1.328	0	808
herwaardering	318.076	76.705	46.813	441.594
mutaties door terugkoop	0	0	-35.181	-35.181
totaal mutaties	310.172	74.152	11.632	395.957
boekwaarde per 31 december 2025	4.252.671	1.112.911	810.647	6.176.229
VOV verdeling	720.608	90.039	-810.647	0
Incl. VoV	4.973.279	1.202.950	0	6.176.229

Per 31 december 2025 is in totaal € 6.176 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 5.780 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.

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.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

9 Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie

x € 1.000	2025	2024
saldo per 1 januari	38.186	34.670
dotatie	20.422	34.643
onttrekking	-31.035	-31.127
saldo per 31 december	27.573	38.186

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen voorzover de kosten nog niet gemaakt zijn. 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. De lagere dotatie in 2025 is het gevolg van minder investeringen in nieuwbouw dan in 2024.

9.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	1 januari 2025	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	31 december 2025
Loopbaanontwikkeling	312	312	-312	0	325
Jubilea	972	972	-113	0	1.060
Personeel	149	149	0	-149	186
Overig	109	109	0	-109	0
Totaal	1.542	1.542	-425	-257	1.571

Van de voorzieningen is een bedrag van € 325 duizend als langlopend (langer dan een jaar) en € 1.246 duizend als kortlopend aan te merken.

Alle afdrachten aan de gemeente zijn afgewikkeld in 2025.

10 Langlopende schulden

10.1 Leningen overheid

x € 1.000	2025	2024
schuldrestant per 1 januari	16.349	19.520
nieuwe leningen	0	0
aflossingen	-3.357	-3.171
schuldrestant per 31 december	12.992	16.349
aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.276	-3.357
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	10.715	12.992
met een looptijd > 5 jaar	10.468	11.300
met een looptijd < 5 jaar	247	1.692

Ultimo 2025 bedraagt de totale lening portefeuille overheid € 10,7 miljoen. Hiervan heeft € 0,2 miljoen een looptijd <5 jaar en € 10,5 miljoen een looptijd >5 jaar. Het deel < 1 jaar is als kortlopende schuld verantwoord. Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille overheid ultimo 2025 bedraagt 3,72% (2024: 4,21%)

10.2 verplichting uit hoofde van verkoop onder voorwaarden

x € 1.000	2025	2024
boekwaarde per 1 januari	1.140.526	1.114.373
mutaties		
terugkopen	-51.353	-51.953
herwaardering	42.664	78.106
totaal mutaties	-8.689	26.153
boekwaarde per 31 december	1.131.837	1.140.526

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	2025	2024
ontv. waarborgsommen per 1 januari	3.538	3.383
<i>mutaties</i>		
ontvangen waarborgsommen	597	599
uitbetaalde waarborgsommen	-460	-444
totaal mutaties	137	155
ontv. waarborgsommen per 31 december	3.675	3.538

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 complexsleutels 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	2025	2026
schuldrestant per 1 januari	2.633.505	2.519.202
nieuwe leningen	211.000	195.000
aflossingen	-50.618	-80.107
vrijval agio lening	-593	-590
schuldrestant per 31 december	2.793.294	2.633.505
aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.898	-38.618
vrijval agio lening komend boekjaar	-596	-593
schuldrestant per 31 december langlopende schulden	2.767.801	2.594.294

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 2025 bedraagt de agio € 23,59 miljoen. Ultimo 2025 bedraagt de totale lening portefeuille kredietinstellingen € 2,770 miljard. Hiervan heeft € 2,53 miljard een looptijd >5 jaar. Het deel < 1 jaar is als kortlopende schuld verantwoord.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille kredietinstellingen ultimo 2025 bedraagt 1,97% (2024: 1,928%). De marktwaarde van de totale leningen (overheid en kredietinstellingen) is gebaseerd op de yieldcurve ultimo 2024 inclusief kredietopslag en bedraagt per 31 december 2025 € 1,99 miljard (2024: € 2,11 miljard). De marktwaarde van de leningen op basis van de basis yield exclusief kredietopslag bedraagt per 31 december 2025 € 2,23 miljard (2024: € 2,46 miljard).

11 Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
kortlopende deel van de langlopende schulden	2.276	3.357
overige schulden aan overheid	1.215	1.078
totaal schulden aan overheid	3.491	4.435

11.2 Schulden aan leveranciers

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
schulden aan leveranciers	25.136	18.933

11.3 Onderhanden projecten

Er zijn geen onderhanden projecten.

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
omzetbelasting	3.951	6.517
loonheffing en premies sociale verzekeringen	2.839	2.392
totaal	6.790	8.909

De omzetbelasting is lager door een correcties op de af te dragen omzetbelasting. De stijging bij loonheffing ontstaat doordat de salarissen in 2025 zijn toegenomen.

11.5 Overige schulden

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
te betalen netto lonen	30	64
vve's	0	702
totaal	30	766

In 2025 zijn de nog verschuldigde startdotaties met de VvE's verrekend.

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
niet vervallen rente	20.476	18.875
(vooruit) ontvangen huur	11.169	12.224
nog te verrekenen servicekosten	4.753	14.361
overige overlopende passiva	16.365	18.599
totaal overlopende passiva	52.763	64.059

overige overlopende passiva	31 december 2025	31 december 2024
nog te ontvangen facturen lopende projecten	0	1.131
nog te ontvangen facturen onderhoud	10.839	8.826
nog te ontvangen facturen apparaatskosten	2.351	5.374
nog te ontvangen facturen externen	97	163
overige overlopende passiva	2.077	2.104
nog te besteden investeringsubsidies	1.001	1.001
totaal	16.365	18.599

De mutatie in het saldo is voornamelijk ontstaan doordat € 6,5 miljoen aan Energieheffing Stadswonen is uitbetaald.

11.7 Schulden aan verbonden partijen

Er zijn geen schulden aan verbonden partijen.

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
kortlopende deel van de langlopende schulden	24.898	38.618
overige schulden aan kredietinstellingen	596	593
totaal schulden aan kredietinstellingen	25.494	39.211

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 € 168,7 miljoen (2024: € 223,4 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 2025 bedroeg de obligoheffing 0,0269% (€ 0,6 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 60,6 miljoen per 31 december 2025 (€ 58,7 miljoen per 31 december 2024).

Woonstad Rotterdam zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal maximaal € 24,5 miljoen aan jaarlijkse obligoheffingen aan WSW afdragen en eventueel het gecommiteerde obligo aan WSW verstrekken 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.

Faciliteiten en zekerheden

Woonstad Rotterdam beschikt bij de BNG over een ongeborgde kredietfaciliteit van € 20,0 miljoen, die per jaareinde volledig beschikbaar is. Daarnaast heeft Woonstad Rotterdam nog een door het WSW geborgde lening variabele hoofdsom (LVH) van € 15,0 miljoen, hiervan is per jaareinde € 3,0 miljoen (verplichte opname) 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.

<u>jaar</u>	<u>verplichting</u>
2026	73
2027	73
2028	73
2029	49

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.

<u>te betalen</u>	
binnen één jaar	368
tussen één en vijf jaar	743
meer dan vijf jaar	19
<u>totaal</u>	<u>1.130</u>

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 2025 heeft Woonstad Rotterdam 1.087 MVE-D woningen.

Overige bankgaranties

Woonstad Rotterdam heeft eind 2025 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	2025	2024
<i>ontvangen huur</i>		
woningen en woongebouwen	393.861	371.646
onroerende zaken niet zijnde woningen	21.133	19.003
roerende zaken niet zijnde woningen	463	0
	415.457	390.649
huurderving wegens frictieleegestand	-5.498	-4.798
huurderving wegens projecten en MVE verkoopleegstand	-2.382	-2.091
mutatie voorziening huurdebiteuren	-1.626	-1.452
totaal	405.951	382.308

Woonstad Rotterdam verhuurt alleen in de Gemeente Rotterdam.

Ten opzicht van 2024 zijn de huuropbrengsten gestegen door onder meer de huurverhoging, huurharmonisatie en opleveringen.

13.1 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000	2025	2024
overige goederen, leveringen en diensten	32.817	33.318
totaal	32.817	33.318

13.2 Lasten servicecontracten

x € 1.000	2025	2024
opbrengstenderving wegens leegstand	833	1.050
opbrengstenderving wegens oninbaarheid	979	-338
overige goederen, leveringen en diensten	31.830	32.501
totaal	33.642	33.213

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	2025	2024
toegerekende personeelskosten	23.017	19.298
toegerekende overige organisatiekosten	6.595	6.223
toegerekende afschrijvingen	752	531
directe kosten	434	412
totaal	30.798	26.464

De strategische ambitie op klantgerichtheid hebben geleid tot extra fysieke contactpunten in de wijk en op onze vestiging. Daarnaast zijn wijkteams versterkt en casemanagers aangesteld op specifieke problematiek. Dit alles heeft geleid tot meer toegerekende kosten aan verhuur en beheer.

15 lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2025	2024
onderhoudslasten (niet cyclisch)	66.498	62.247
onderhoudslasten (cyclisch)	83.003	80.331
toegerekende personeelskosten	18.089	14.689
toegerekende overige organisatiekosten	5.723	5.310
toegerekende afschrijvingen	538	382
overige kosten	-95	-457
totaal	173.756	162.502

De focus op onderhoud heeft geleid tot meer personele inzet op onderhoud en hogere onderhoudslasten.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2025	2024
zakelijke lasten	30.431	29.341
toegerekende overige organisatiekosten	3.647	2.949
verhuurderheffing	-66	-385
totaal	34.012	31.905

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2025	2024
<i>omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
opbrengst verkopen projecten	6.551	8.023
totaal omzet	6.551	8.023
totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.712	7.990
<i>toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
lonen en salarissen	31	30
overige organisatiekosten	-124	-127
financieringskosten	0	0
totaal toegerekende kosten	-93	-97
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-68	130

De verkopen betreffen grondtransacties Wielewaal.

18 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

x € 1.000	2025	2024
opbrengst verkopen bestaand bezit	38.926	53.252
direct toerekenbare kosten	-1.466	-2.705
boekwaarde	-26.853	-39.661
toegerekende organisatiekosten	-1.652	-1.477
verkoopresultaat bestaand bezit	8.955	9.410

19.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x € 1.000	2025	2024
vastgoed in ontwikkeling	-30.164	-67.996

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	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	351.635	608.136
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.138	162.051
Deelnemingen vastgoed in exploitatie	206	-147
totaal	415.979	770.040

Voor een toelichting op de schattingsmethodiek zie toelichting vastgoed beleggingen. Voor een beleidsmatige toelichting zie het bestuursverslag, hoofdstuk 10.

19.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

x € 1.000	2025	2024
mutatie marktwaarde	46.813	89.155
waardeverandering terugkoopverplichtingen	-42.664	-78.106
totaal	4.149	11.049

19.4 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

x € 1.000	2025	2024
waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-173	-168
totaal	-173	-168

20 Nettoresultaat overige activiteiten

x € 1.000	2025	2024
Opbrengsten overige activiteiten	4.722	4.979
Kosten overige activiteiten	-8.832	-9.309
totaal	-4.110	-4.330

21 Overige organisatiekosten

x € 1.000	2025	2024
communicatiekosten	410	425
huisvestingskosten, inventaris en voertuigen	274	226
onderzoeks-, advies- en organisatiekosten	1.371	1.506
algemene kosten	8.438	7.518
personeelskosten	5.055	5.662
obligoheffing WSW	626	671
totaal	16.174	16.008

22 leefbaarheid

x € 1.000	2025	2024
leefbaarheid	10.305	8.965
totaal	10.305	8.965

Financiële baten en lasten

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

Er zijn geen effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren.

23.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2025	2024
rente op uitgezette middelen	27	31
overige rentebaten	602	593
rentebaten bank	-2.987	1.338
totaal	-2.358	1.962

23.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2025	2024
rente langlopende schulden	52.378	49.158
rente tijdens de bouw	-5.101	-6.351
overige rentelasten	-2.439	665
totaal	44.838	43.472

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	2025	2024
acute vennootschapsbelasting	-9.617	-8.534
latente vennootschapsbelasting	-16.208	-14.441
totaal	-25.825	-22.975

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2025	2024
resultaat deelnemingen	0	0

Specificatie berekening vennootschapsbelasting

x €1.000	Resultaat	Belastingeffect	Belastingdruk
Commercieel resultaat 2025 voor VPB	574.081	-148.099	25,8%
Permanente verschillen:			
Aftrekbeperking gemengde kosten	162	-42	0,0%
Tijdelijke verschillen:			
<i>Af:</i>			
Correctie niet-gerealiseerde herwaarderingen materiële vaste activa	-506.601	130.703	-22,8%
Correctie onderhoudslasten	-11.841	3.055	-0,5%
Fiscale afschrijving op activa	-13.069	3.372	-0,6%
Correctie verkoopopbrengsten	-11.288	2.912	-0,5%
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	-2.592	669	-0,1%
Fiscale afschrijving disagio leningen O/G	-263	68	0,0%
<i>Bij:</i>			
Correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	30.164	-7.782	1,4%
Beperking renteaftrek door ATAD	21.955	-5.664	1,0%
Commerciële afschrijvingen (im)materiële vaste activa	374	-96	0,0%
Fiscale vrijval agio leningen O/G	338	-87	0,0%
Correctie resultaat deelnemingen	18	-5	0,0%
Correctie voorziening LOB	97	-25	0,0%
Fiscaal resultaat 2025 (winst)	81.535	-21.021	3,7%
Verrekening met compensabele verliezen	-41.267	10.647	-1,9%
Belastbaar bedrag, acute vennootschapsbelasting	40.267	-10.375	1,8%
Mutatie belastinglatenties:			
Mutaties latentie realisatie boekjaar		-14.038	2,4%
Correctie latentie verliesverrekening vanwege herberekening afschrijvingen en onderhoud in projecten		722	-0,1%
Impact door aanpassing van de disconteringsvoet		368	-0,1%
Reguliere mutatie latenties		-3.260	0,6%
Totale mutatie belastinglatenties		-16.208	2,8%
Totale vennootschapsbelasting:			
Acute vennootschapsbelasting		-10.375	1,8%
Correctie acute vennootschapsbelasting oude jaren		758	-0,1%
Mutatie latente vennootschapsbelasting		-16.208	2,8%
Totale vennootschapsbelasting		-25.825	4,5%

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 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	2025	2024
activa ten dienste van exploitatie	1.620	1.151
roerende zaken in exploitatie	820	821
totaal	2.440	1.972

Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten

x € 1.000	2025	2024
lonen en salarissen	42.933	38.436
sociale lasten	7.327	6.504
pensioenlasten	5.131	4.307
personeelskosten externe inhuur	14.768	11.474
totaal	70.159	60.721

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2025 had Woonstad gemiddeld 612 fte werknemers in dienst (2024: 565,7 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

Aantal fte gemiddeld 2025 / gemiddeld 2024	2025	2024
Verhuur- en beheeractiviteiten	201,5	189,6
Onderhoudsactiviteiten	147,4	129,5
Activiteiten inzake verkopen bestaand bezit	7,8	11,5
Activiteiten inzake verkopen vastgoed in ontwikkeling	0,0	0,0
Activiteiten inzake vastgoedportefeuille in ontwikkeling	79,1	69,1
Activiteiten inzake overige organisatiekosten	67,8	67,5
Activiteiten inzake leefbaarheid	84,7	77,8
Overige activiteiten	23,7	20,7
Totaal	612,0	565,7

Werkzame medewerkers berekend op fulltime basis, uitgesplitst naar activiteit.

Honoraria onafhankelijke accountant (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.)

x € 1.000	2025	2024
controle van de jaarrekening	368	378
andere controlewerkzaamheden	50	0
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
totaal	418	378

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 2025, 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 2025

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2025	31 december 2024
vaste activa			
vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	7.505.015	7.083.716
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	2.196.816	2.033.445
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1	1.214.637	1.221.076
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1	162.202	132.001
		11.078.670	10.470.238
materiële vaste activa	2	20.773	18.715
financiële vaste activa			
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	4.429	2.690
latente belasting vordering	3.2	32.917	49.125
overige vorderingen	3.3	27.877	28.672
		65.223	80.487
som der vaste activa		11.164.666	10.569.440
vlottende activa			
voorraden			
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	7.574	545
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	8.610	4.322
		16.184	4.867
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen			
huurdebiteuren	6.1	6.096	6.570
overheid en gemeente	6.2	8	7.331
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	6.128	9.455
overige vorderingen	6.5	134	160
overlopende activa	6.6	4.701	3.310
		17.067	26.826
liquide middelen	7	15.670	21.488
som der vlottende activa		48.921	53.181
totaal activa		11.213.587	10.622.621

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	31 december 2025	31 december 2024
eigen vermogen	8		
overige reserve		981.789	916.118
herwaarderingsreserve		<u>6.176.229</u>	<u>5.780.272</u>
		7.158.018	6.696.390
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructurerings en einde exploitatie	9.1	27.573	38.186
overige voorzieningen	9.2	<u>1.571</u>	<u>1.542</u>
		29.144	39.728
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	10.715	12.992
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	1.131.837	1.140.526
waarborgsommen	10.3	3.675	3.538
leningen kredietinstellingen	10.4	<u>2.767.001</u>	<u>2.593.394</u>
		3.913.228	3.750.450
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.491	4.435
schulden aan leveranciers	11.2	25.078	18.820
onderhanden projecten	11.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	6.747	8.905
overige schulden	11.5	30	766
overlopende passiva	11.6	52.457	64.016
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	<u>25.394</u>	<u>39.111</u>
		113.197	136.053
totaal passiva		11.213.587	10.622.621

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2025

x € 1.000	ref	2025	2024
huuropbrengsten	12	405.702	382.068
opbrengsten servicecontracten	13.1	32.816	33.317
lasten servicecontracten	13.2	-33.641	-33.213
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-30.778	-26.445
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-173.677	-162.476
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-34.002	-31.890
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		166.420	161.361
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		6.551	8.023
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-6.712	-7.990
toegerekende organisatiekosten		93	97
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-68	130
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		37.459	50.547
toegerekende organisatiekosten		-1.652	-1.477
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-26.853	-39.661
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	8.954	9.409
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-30.164	-67.996
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	415.774	770.187
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	4.149	11.049
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-173	-168
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		389.586	713.072
opbrengsten overige activiteiten		4.547	4.999
kosten overige activiteiten		-10.027	-9.235
nettoresultaat overige activiteiten	20	-5.480	-4.236
overige organisatiekosten	21	-16.174	-16.009
leefbaarheid	22	-10.305	-8.965
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	785	1.907
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-48.002	-43.450
saldo financiële baten en lasten		-47.218	-41.543
resultaat voor belastingen		485.715	813.219
belastingen	24	-25.825	-22.975
resultaat deelnemingen	25	1.738	-27
resultaat na belastingen		461.628	790.218
resultaat aandeel derden	26	0	0
resultaat na belastingen		461.628	790.218

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Financiële vaste activa

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans over 2025

1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.199.042	2.035.465
activa Woonstad Holding BV	0	0
activa Vastgoed BV	-2.179	-1.972
activa Kennis en Energie BV	-47	-48
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.196.816	2.033.445

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 2025	31 december 2024
StadsHerstel Historisch Rotterdam NV (1%)	89	89
Woonstad Holding BV	462	454
Vastgoed BV	2.233	1.798
Kennis & Energie BV	1.645	349
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.429	2.690
verloop van de post deelnemingen	2025	2024
boekwaarde per 1 januari 2025	2.691	2.718
mutatie / jaarresultaat	1.738	-28
boekwaarde per 31 december 2025	4.429	2.690

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	6.096	6.572
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	-2
Kennis & Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	6.096	6.570

6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	6.153	9.456
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie	-25	-1
saldo enkelvoudige jaarrekening	6.128	9.455

6.6 Overlopende activa

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	4.967	3.322
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	0
Kennis en Energie BV	-266	-12
saldo enkelvoudige jaarrekening	4.701	3.310

7 Liquide middelen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	18.800	23.214
Woonstad Holding BV	-462	-454
Vastgoed BV	-1.021	-855
Kennis en Energie BV	-1.647	-417
saldo enkelvoudige jaarrekening	15.670	21.488

10.4 Leningen kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	2.767.801	2.594.294
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-800	-900
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	2.767.001	2.593.394

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 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	25.136	18.933
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	0	-23
Kennis en Energie BV	-58	-90
saldo enkelvoudige jaarrekening	25.078	18.820

11.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	6.790	8.909
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-43	-4
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	6.747	8.905

11.6 Overlopende passiva

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	52.763	64.059
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-24	-3
Kennis en Energie BV	-282	-40
saldo enkelvoudige jaarrekening	52.457	64.016

11.8 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	31 december 2025	31 december 2024
saldo geconsolideerde jaarrekening	25.494	39.211
Woonstad Holding BV	0	0
Vastgoed BV	-100	-100
Kennis en Energie BV	0	0
saldo enkelvoudige jaarrekening	25.394	39.111

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2025	2024
resultaat deelnemingen	1.738	-27
stockdividend NV Stadsherstel	0	0
totaal resultaat deelnemingen	1.738	-27

Formatieplaatsen

Gedurende het jaar 2025 had Woonstad gemiddeld 612 fte werknemers in dienst (2024: 565,7 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

Gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

Verantwoording DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	DAEB 31 december 2025	DAEB 31 december 2024
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.505.015	7.083.716
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	1.055.080	1.062.674
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	103.464	57.453
		8.663.559	8.203.843
materiële vaste activa	2	16.353	14.743
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	1.606.979	1.508.900
overige financiële vaste activa	3.2	8.651	12.205
overige vorderingen	3.3	24.062	24.838
interne lening	3.4	296.181	306.631
		1.935.873	1.852.574
som der vaste activa		10.615.785	10.071.159
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	6.533	202
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	0	0
		6.533	202
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	4.933	5.226
gemeenten	6.2	5	7.330
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	14.273	14.194
overige vorderingen	6.5	127	61
overlopende activa	6.6	4.074	11.605
		23.412	38.416
liquide middelen	7	23.117	13.612
som der vlottende activa		53.062	52.230
totaal activa		10.668.847	10.123.388

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	DAEB 31 december 2025	DAEB 31 december 2024
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	6.176.229	4.650.261
overige reserves	8.2	981.790	2.046.129
		<hr/>	<hr/>
		7.158.019	6.696.390
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie	9.1	26.169	32.567
overige voorzieningen	9.2	1.266	1.311
		<hr/>	<hr/>
		27.435	33.878
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	10.715	12.991
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	981.235	990.351
waarborgsommen	10.3	242	227
leningen kredietinstellingen	10.4	2.411.076	2.291.020
interne lening	10.5	0	0
		<hr/>	<hr/>
		3.403.268	3.294.589
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	3.485	4.260
schulden aan leveranciers	11.2	21.782	16.232
onderhanden projecten	11.3	-7.900	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	2.460	1.987
overige schulden	11.5	24	673
overlopende passiva	11.6	41.330	41.818
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	18.944	33.561
		<hr/>	<hr/>
		80.125	98.531
totaal passiva		10.668.847	10.123.388

Enkelvoudige gescheiden winst- en-verliesrekening DAEB

x € 1.000

	ref	DAEB 2025	DAEB 2024
huuropbrengsten	12	308.690	291.828
opbrengsten servicecontracten	13.1	29.600	30.081
lasten servicecontracten	13.2	-30.289	-30.015
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-26.059	-22.340
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-142.204	-139.317
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-27.399	-25.556
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		112.339	104.681
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		6.551	7.632
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-6.551	-7.632
toegerekende organisatiekosten		0	0
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		39.370	52.669
toegerekende organisatiekosten		-831	-733
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-32.802	-45.749
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	5.737	6.187
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-26.228	-76.088
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	351.635	608.136
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	3.334	9.898
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-155	-151
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		328.586	541.795
opbrengsten overige activiteiten		602	527
kosten overige activiteiten		-4.366	-4.229
nettoresultaat overige activiteiten	20	-3.764	-3.702
overige organisatiekosten	21	-13.831	-13.678
leefbaarheid	22	-10.305	-8.965
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	9.919	11.356
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-42.476	-40.096
saldo financiële baten en lasten		-32.556	-28.740
resultaat voor belastingen		386.206	597.577
belastingen	24	-8.759	-15.662
resultaat deelnemingen	25	84.182	208.301
resultaat na belastingen		461.629	790.215

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

Volgens directe methode (x € 1.000)

	DAEB 2025	DAEB 2024
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	300.887	292.170
Vergoedingen	28.997	29.497
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.436	519
Ontvangen interest incl. interne lening	9.305	10.741
Saldo ingaande kasstromen	341.625	332.927
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	44.447	39.661
Onderhoudsuitgaven	118.745	117.149
Overige bedrijfsuitgaven	94.660	92.774
Betaalde interest incl. interne lening	44.044	43.130
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.327	1.047
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.128	2.632
Vennootschapsbelasting	4.875	5.659
Saldo uitgaande kasstromen	311.226	302.052
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	30.399	30.874
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	40.864	51.496
Verkoopontvangsten woongelegenheden (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	40.864	51.496
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	78.032	58.313
Verbeteruitgaven	39.463	52.192
Aankoop	28.899	47.359
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	13.283	6.720
Sloopuitgaven	7.667	7.596
Investerings overig	7.539	4.552
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	174.883	176.732
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-134.019	-125.236
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	10.450	16.555
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	10.450	16.555
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-123.569	-108.681
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe te borgen leningen	139.000	135.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	36.325	77.777
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	102.675	57.223
Toename (afname) van geldmiddelen	9.505	-20.582
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	13.612	34.194
Geldmiddelen aan het einde van de periode	23.117	13.612

Verantwoording niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) x € 1.000	ref	niet-DAEB 31 december 2025	niet-DAEB 31 december 2024
vaste activa			
vastgoedbeleggingen	1		
niet-DAEB in exploitatie	1.2	2.196.816	2.033.445
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	159.557	158.402
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	58.738	74.547
		2.415.111	2.266.394
materiële vaste activa	2	4.422	3.973
financiële vaste activa	3		
deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	4.429	2.691
overige financiële vaste activa	3.2	24.266	36.920
overige vorderingen	3.3	3.814	3.834
interne lening	3.4	0	0
		32.509	43.445
som der vaste activa		2.452.042	2.313.812
vlottende activa			
voorraden	4		
vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	1.041	343
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	8.610	4.322
		9.651	4.665
onderhanden projecten	5	0	0
vorderingen	6		
huurdebiteuren	6.1	1.164	1.344
gemeenten	6.2	2	2
vorderingen op groepsmaatschappijen	6.3	0	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	-8.144	-4.739
overige vorderingen	6.5	7	99
overlopende activa	6.6	626	1.111
		-6.345	-2.183
liquide middelen	7	-7.448	7.877
som der vlottende activa		-4.142	10.359
totaal activa		2.447.900	2.324.171

(na resultaatbestemming) x € 1.000

	ref	niet-DAEB 31 december 2025	niet-DAEB 31 december 2024
groepsvermogen	8		
herwaarderingsreserve	8.1	1.207.289	1.130.011
overige reserves	8.2	399.690	378.889
		<u>1.606.979</u>	<u>1.508.900</u>
voorzieningen	9		
voorziening onrendabele investeringen, herstructureringen en einde exploitatie	9.1	1.403	5.619
overige voorzieningen	9.2	304	230
		<u>1.707</u>	<u>5.849</u>
langlopende schulden	10		
leningen overheid	10.1	0	0
verplichting uit hoofde van VOV	10.2	150.602	150.175
waarborgsommen	10.3	3.434	3.311
leningen kredietinstellingen	10.4	355.925	302.375
interne lening	10.5	296.181	306.631
		<u>806.142</u>	<u>762.492</u>
kortlopende schulden	11		
schulden aan overheid	11.1	6	175
schulden aan leveranciers	11.2	3.296	2.588
onderhanden projecten	11.3	7.900	0
belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.287	6.919
overige schulden	11.5	6	93
overlopende passiva	11.6	11.127	31.606
schulden aan verbonden partijen	11.7	0	0
schulden aan kredietinstellingen	11.8	6.450	5.549
		<u>33.072</u>	<u>46.930</u>
totaal passiva		2.447.900	2.324.171

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

x € 1.000

	ref	niet-DAEB 2025	niet-DAEB 2024
huuropbrengsten	12	97.012	90.240
opbrengsten servicecontracten	13.1	3.216	3.236
lasten servicecontracten	13.2	-3.352	-3.198
lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-4.718	-4.105
lasten onderhoudsactiviteiten	15	-31.473	-23.160
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-6.603	-6.335
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		54.082	56.678
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	391
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-161	-358
toegerekende organisatiekosten		93	97
toegerekende financieringskosten		0	0
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	-68	130
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		16.154	36.188
toegerekende organisatiekosten		-821	-745
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-12.116	-32.222
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	3.217	3.221
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.1	-3.936	8.092
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.2	64.138	162.051
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19.3	815	1.151
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	19.4	-18	-17
waardeveranderingen vastgoedportefeuille		60.999	171.277
opbrengsten overige activiteiten		3.945	4.471
kosten overige activiteiten		-5.661	-5.006
nettoresultaat overige activiteiten	20	-1.716	-535
overige organisatiekosten	21	-2.343	-2.330
leefbaarheid	22	0	0
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	34	215
rentelasten en soortgelijke kosten	23.3	-14.695	-13.017
saldo financiële baten en lasten		-14.661	-12.802
resultaat voor belastingen		99.509	215.639
belastingen	24	-17.066	-7.313
resultaat deelnemingen	25	1.738	-27
resultaat na belastingen		84.181	208.297

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

Volgens directe methode (x € 1.000)

	niet-DAEB 2025	niet-DAEB 2024
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	97.150	93.737
Vergoedingen	3.216	3.236
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	5.148	4.810
Ontvangen interest incl. interne lening	26	205
Saldo ingaande kasstromen	105.540	101.988
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	10.600	8.954
Onderhoudsuitgaven	27.826	19.071
Overige bedrijfsuitgaven	18.031	15.103
Betaalde interest incl. interne lening	16.623	15.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	133	72
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	928	0
Saldo uitgaande kasstromen	74.141	59.120
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	31.399	42.868
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.085	38.035
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	391
Verkoopontvangsten grond	0	163
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	14.085	38.589
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	60.761	66.713
Verbeteruitgaven	7.975	13.969
Aankoop	29.176	25.002
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.703	14.656
Sloopuitgaven	1.982	1.669
Investerings overig	1.212	1.021
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	104.809	123.030
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-90.724	-84.441
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-90.724	-84.441
(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	16.000	21.955
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	44.000	38.045
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.325	-3.527
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.877	11.404
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-7.448	7.877

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 2025 € 287.112 (2024: € 465.276).

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).

De heer el Achkar is per 1 mei 2025 aangesteld als voorzitter van de Raad van Bestuur. Mevrouw van Atteveldt is als lid van de Raad van Bestuur in dienst getreden per 1 november 2015. 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 2025 een bedrag van € 159.900 (2024: € 151.450) ten laste van de woningcorporatie.

Raad van Bestuur

De samenstelling van de Raad van Bestuur (RvB) is in 2025 gewijzigd:

- de heer ir. M. el Achkar MCM (1973), voorzitter
- mevrouw C. van Atteveldt (1972), 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 2025 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 2025 is € 246.000

Bezoldiging Raad van Bestuur

bedragen x € 1	M. Hoekstra-van der Deen	M. el Achkar	C. van Atteveldt
functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Opmerking functie:	Tot 1 mei voorzitter	Per 1 mei voorzitter	-
aanvang en einde functievulling in 2025	01.01 – 30.04	01.01 – 31.12	01.11 – 31.12
omvang dienstverband	1,0 fte	1,0 fte	1,0 fte
dienstbetrekking	ja	ja	ja
bezoldiging			
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	66.387	223.372	37.330
beloningen betaalbaar op termijn	7.569	22.628	3.782
subtotaal	73.956	246.000	41.112
individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	73.956	246.000	41.112
-/- onverschuldigd betaald bedrag			
totaal bezoldiging 2025	73.956	246.000	41.112
bedrag overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

gegevens 2024

bedragen x € 1	M. Hoekstra-van der Deen	M. el Achkar
functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
aanvang en einde functievulling 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	0	0
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Samenstelling Raad van Bestuur

Woonstad Rotterdam heeft een tweehoofdig bestuur. Bestuursleden worden benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen steeds worden herbenoemd voor een periode van vier jaar.

1 januari tot 1 mei 2025:

- Miriam Hoekstra-van der Deen, voorzitter (van 1 november 2021 tot 1 mei 2025)
- Mohamed el Achkar, lid (sinds 1 december 2019; per 1 december 2023 herbenoemd voor een tweede termijn)

1 mei tot 1 november 2025:

- Mohamed el Achkar, voorzitter

Vanaf 1 november 2025:

- Mohamed el Achkar, voorzitter
- Cindy van Atteveldt, lid

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 2025 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. Tdlohreg benoemd voor een periode van vier jaar.

Leden Raad van Commissarissen

	einde zittingstermijn	herbenoembaar
drs. C.A. Fonteijn (voorzitter)	31-12-2028	Nee
drs. H.H.H. Wieleman RA	17-10-2026	Nee
drs. M.A. van de Donk	23-08-2028	Nee
drs. ing. S.M.A. Tdlohreg MBA	08-12-2028	Ja
drs. V.O. Luijendijk	31-12-2026	Ja
drs. F.J. Zijlstra MRE	31-12-2028	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 2025 is dat:

- voor een lid €24.600 per jaar
- voor de voorzitter € 36.900 per jaar

De honorering over het jaar 2025 van de voorzitter (€ 36.900) en de leden (€ 24.600) 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	drs. M.A. van de Donk
functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2025	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	36.900	24.600	24.600
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2025	36.900	24.600	24.600
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
gegevens 2024			
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.
bedragen x € 1	V.O. Luijendijk	drs. ing. S.M.A. Tdloherg MBA	F.J. Zijlstra
functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
aanvang en einde functievervulling 2025	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12	01.01 - 31.12
bezoldiging			
totale bezoldiging	24.600	24.600	24.600
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.600	24.600	24.600
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
totaal bezoldiging 2025	24.600	24.600	24.600
reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
gegevens 2024			
functiegegevens	lid RvC	lid RvC	
aanvang en einde functievervulling 2024	01.01 - 31.12	09.12 - 31.12	
bezoldiging			
totale bezoldiging	23.300	1.464	
individuele toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.300	1.464	
onverschuldigd betaald bedrag	0	0	
totaal bezoldiging 2024	23.300	1.464	
reden waarom de overschrijding is toegestaan	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 2025 op.

Was getekend, Raad van Bestuur, 20 mei 2026

Ir. M. el Achkar
voorzitter Raad van Bestuur

Drs. C. van Atteveldt
lid Raad van Bestuur

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Woonstad Rotterdam over het boekjaar 2025 en besluit deze vast te stellen op 20 mei 2026.

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. Tdlohreg MBA

Drs. F.J. Zijlstra MRE

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2025

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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025 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 2025;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025 ; 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.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam, T: 088 792 00 20, www.pwc.nl

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

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. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

Stichting Woonstad Rotterdam is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Rotterdam. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf ‘Materialiteit’.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de raad van bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf oordelen en schattingen van de jaarrekening heeft Stichting Woonstad Rotterdam de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de raad van bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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, fiscale positie, de voorziening onrendabele top, marktwaarde van de leningen en het frauderisico ten aanzien van vastgoedgerelateerde inkopen.

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, vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €112,1 miljoen

Specifieke materialiteit: €9,6 miljoen

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle

Dekking controlewerkzaamheden: 100% van de geconsolideerde opbrengsten, 100% van het geconsolideerde balanstotaal en 100% van het geconsolideerde resultaat voor belastingen

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

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit voor de groep	€112,1 miljoen
------------------------------------	----------------

Specifieke materialiteit	€9,6 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 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (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 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €5,6 miljoen aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €480.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonstad Rotterdam is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in paragraaf groepsverhoudingen van de jaarrekening van Stichting Woonstad Rotterdam.

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

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

Opbrengsten	100%
Balanstotaal	100%
Resultaat voor belasting	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonstad Rotterdam maakt gebruik van serviceproviders

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonstad Rotterdam en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de raad van bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk risicomanagement 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 de raad van bestuur, de gedragscode, klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij een selectie van leden van de raad van bestuur en het senior management, juridische zaken, financiën & control, en de interne auditdienst om hun fraudebewustzijn te evalueren, alsmede om de interne beheersomgeving met betrekking tot fraude, de ‘tone at the top’ en de controles op entiteitsniveau te evalueren.

Wij hebben aan de leden van de raad van bestuur en het senior management, juridische zaken, financiën & control, de interne auditdienst en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren 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
<p>Het risico dat de raad van bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>De raad van bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de raad van bestuur met betrekking tot:</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. De werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>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 het beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de raad van bestuur bij schattingen.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van de raad van bestuur.</p>	<p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de raad van bestuur.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Stichting Woonstad Rotterdam kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>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.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.</p> <p>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.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling, die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van 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 waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

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:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de raad van bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door, de raad van bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- 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 definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende 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
<p>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</p> <p>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 waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 EUR 9.704 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Woonstad Rotterdam de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.</p> <p>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 waarderen marktwaarde. Op basis</p>

Kernpunten

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

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de raad van bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Woonstad Rotterdam bepaald. De door de raad van bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>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.</p>
<p>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 2025 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

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 8 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 in punt Honoraria onafhankelijke accountant van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht voor subsidieverantwoordingen en ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

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.

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.

Amsterdam, 11 juni 2026


PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

R.S.F. Loesberg RA



Meer weten?

 (010) 440 88 00

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

woonstad.
rotterdam

