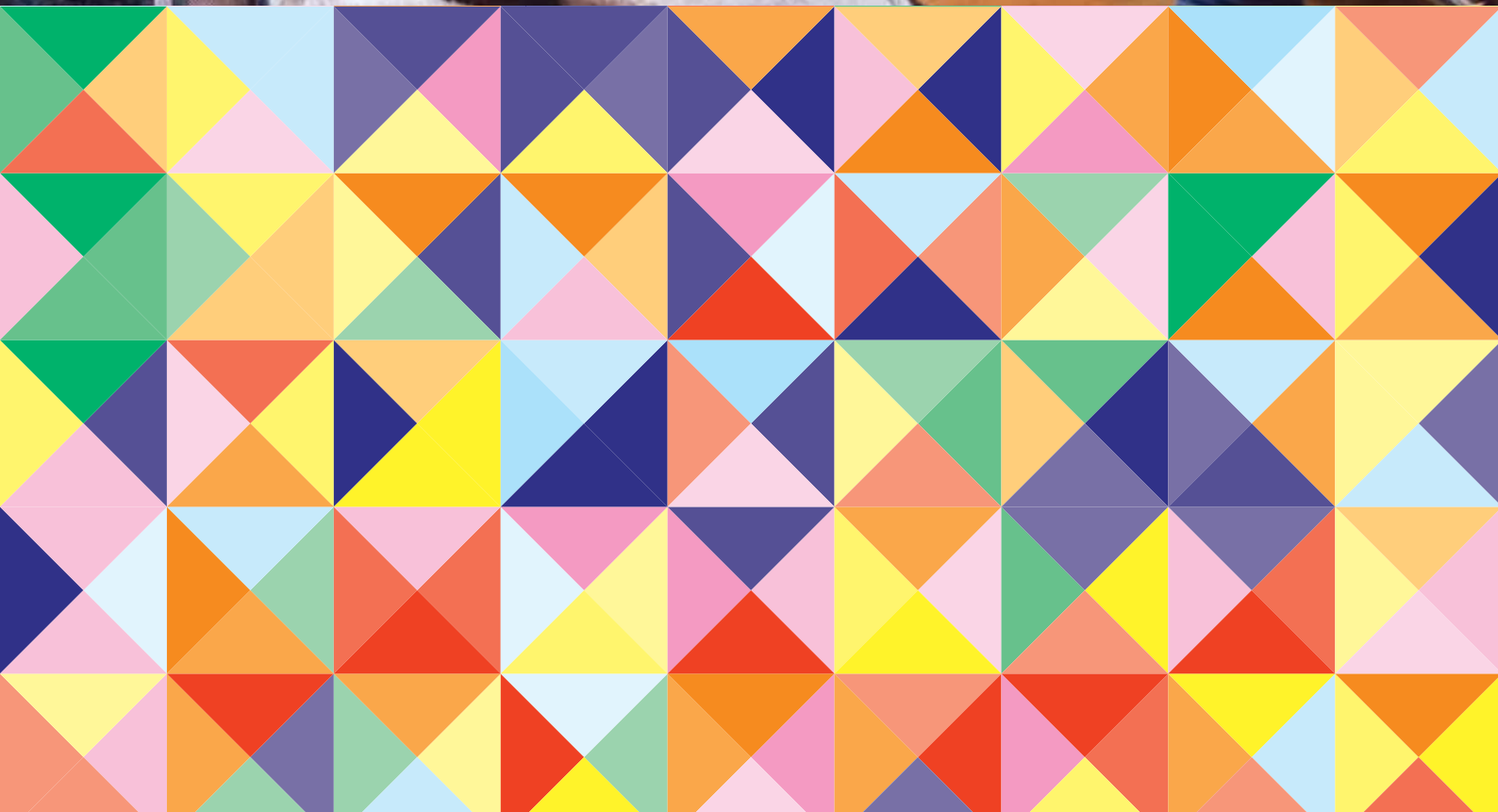
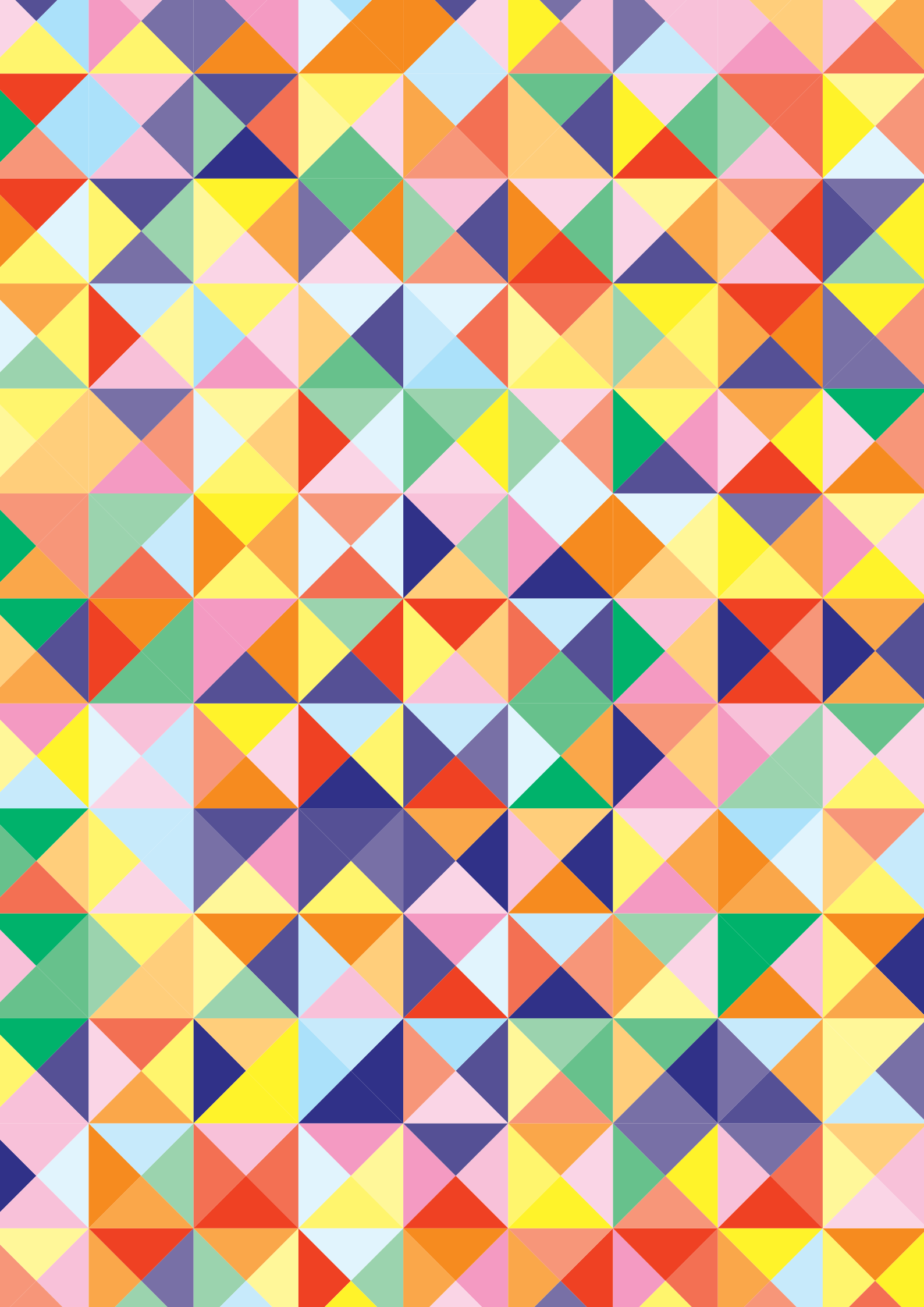


Jaarverslag 2015





Inhoud

Organisatie en systemen	5
Vastgoed en portefeuille	6
Verhuur en dienstverlening	9
Meedoen en invloed	13
Financiën	15
Governance	15





DELFHAVEN



Sinds 30 april 2015 is Stadswonen Rotterdam onderdeel van Woonstad Rotterdam. Met de overname van de jongeren- en studentenhuysvester van Vestia wisselden ruim 7.000 verhuureenheden van eigenaar. Stadswonen Rotterdam versterkt de propositie van Woonstad Rotterdam: bij Stadswonen Rotterdam kunnen studenten en jongeren terecht voor huisvesting, waarna zij kunnen doorgroeien binnen het bezit van Woonstad Rotterdam. Studenten en hoger opgeleiden zijn voor Rotterdam belangrijke doelgroepen. Zij moeten prettig kunnen wonen, zodat ze na hun studie in Rotterdam willen blijven.

In 2015 zijn medewerkers, middelen en systemen van Stadswonen overgenomen door Woonstad Rotterdam. De overgang naar en aansluiting bij de organisatie verliep soepel. Tijdens de verhuizing lag de nadruk op de continuïteit van de dagelijkse gang van zaken. Tegelijk zijn een aantal prioriteiten voor 2015 opgesteld en gerealiseerd: de implementatie van een nieuwe huisstijl voor Stadswonen Rotterdam en het verlagen van de leegstand.

Organisatie en systemen

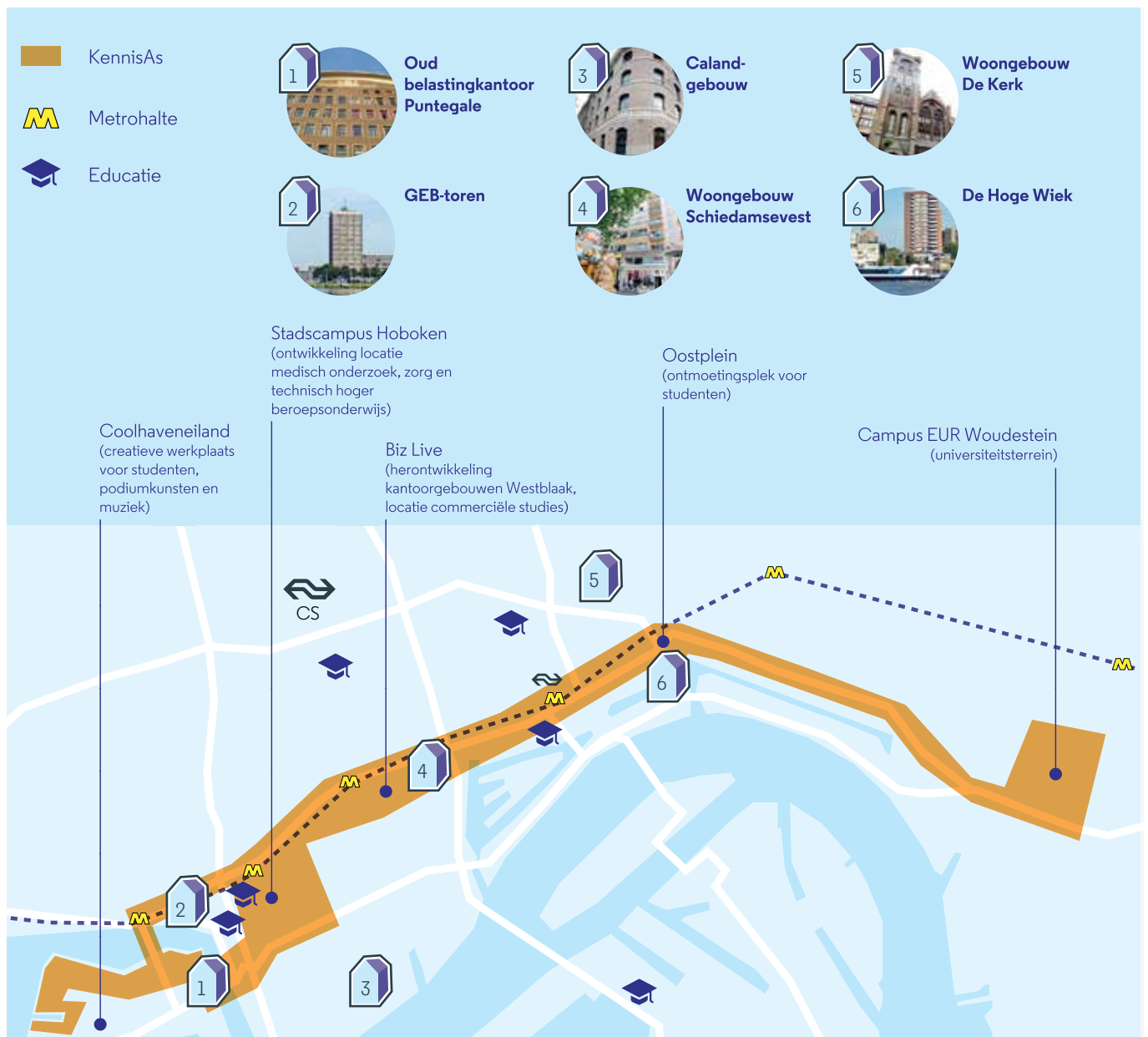
Met de overname zijn 38 medewerkers (34,9 fte) van Vestia overgekomen naar Woonstad Rotterdam en de eigen systemen van Stadswonen verhuisden mee. Na de zomerpiek in verhuur is in het derde kwartaal van 2015 een migratietraject gestart om over te stappen op het primaire systeem van Woonstad Rotterdam. Naar verwachting wordt het migratietraject begin 2016 afgerond. Stadswonen Rotterdam is een apart bedrijfsonderdeel van Woonstad Rotterdam. De directeur rapporteert aan de voorzitter van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam en is lid van MT Woonstad.

Organisatie		Dienstverlening	
Medewerkers	38	Aantal baliebezoeken	Ruim 5.000
Fte's	34,9	Aantal inkomende telefoongesprekken	Ruim 42.000
		Aantal reparatieverzoeken	Ruim 16.000

Vastgoed en portefeuille

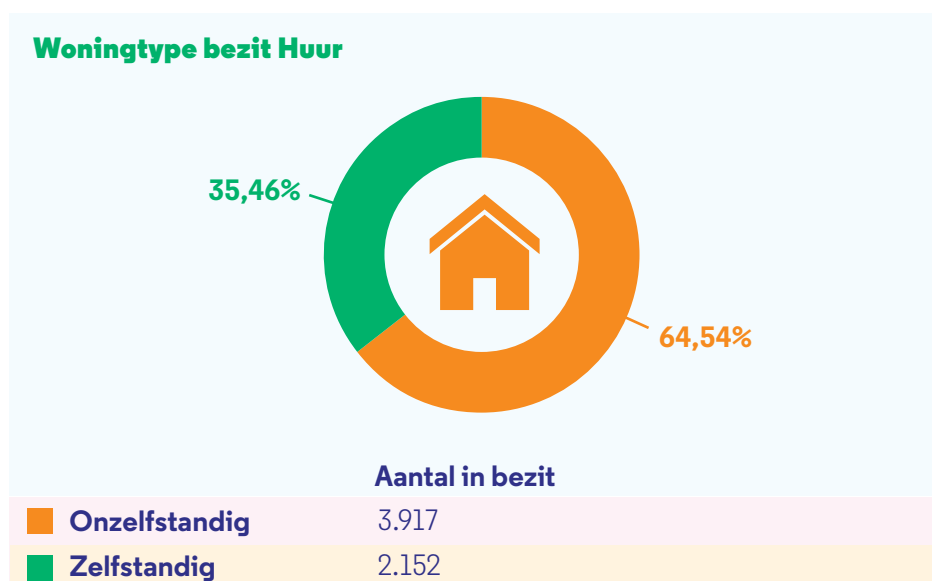
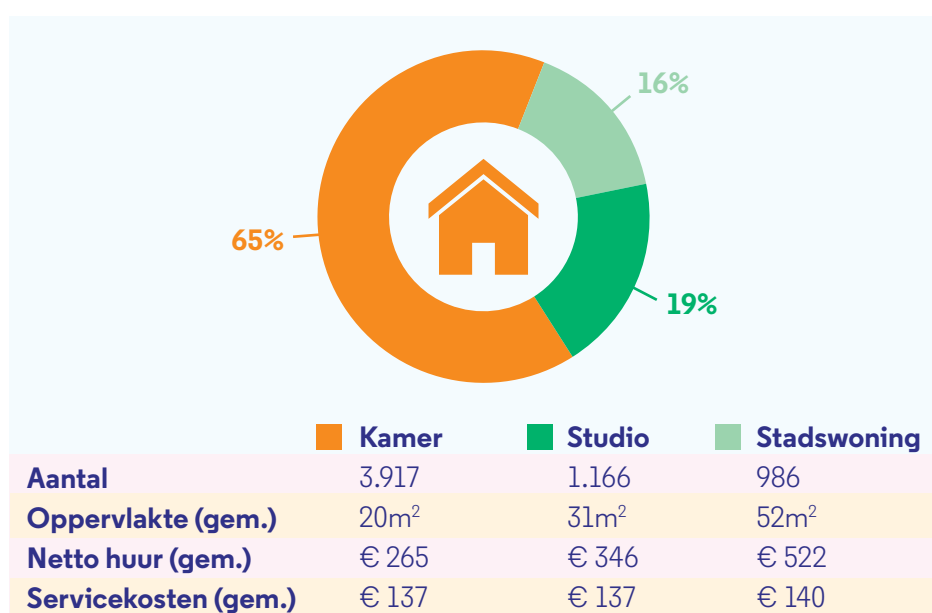
KennisAs

Uniek in Rotterdam is de ligging van de kennisinstellingen en onze huisvesting voor studenten aan de zogenoemde KennisAs. Deze loopt door het hart van de stad en volgt de Oost/West metrolijn. De KennisAs bestaat uit een vijftal 'stadsmagneten' die zich van elkaar onderscheiden op het gebied van specifieke woonidentiteiten, (onderwijs)voorzieningen, faciliteiten en bedrijvigheid. Alle stadsmagneten zijn goed bereikbaar. Voor zowel studenten als kenniswerkers is de KennisAs een herkenbaar gebied, waar zij elkaar ontmoeten en inspireren.



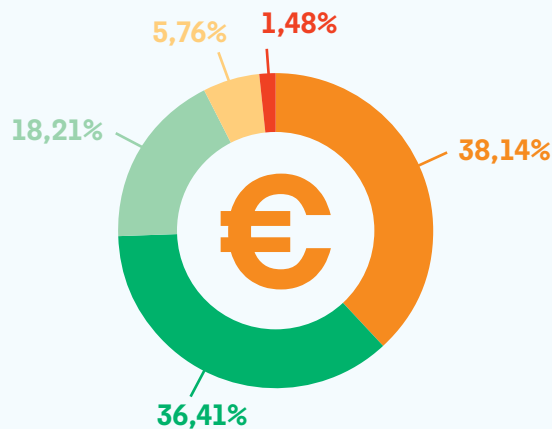
Vastgoedportefeuille

De portefeuille van Stadswonen Rotterdam bestaat uit 96 wooncomplexen met 7.000 verhuureenheden. De complexen zijn met name geconcentreerd rondom de KennisAs in Rotterdam (Kralingen en Centrum) en tellen 6.000 woongelegenheden. Deze woongelegenheden bestaan uit een kleine 4.000 onzelfstandige kamers en ruim 2.000 zelfstandige studio's en appartementen. Hiertoe behoort een aantal grote complexen die opvallen in de stad en goed bekend staan onder jongeren en studenten. De overige 1.000 verhuurbare eenheden betreffen onder meer parkeerplaatsen.



Huurprijzen (excl. Servicekosten)

Bezit obv maandelijkse maximale huur.



Aantal eenheden in bezit

t/m € 300	2.237
€ 301 - 410	2.136
€ 411 - 586	1.086
€ 587 - 710	338
> € 710	87

Planmatig onderhoud

In 2015 heeft Stadswonen Rotterdam ruim € 3 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Zo hebben we o.a.

- in 20 complexen onderhoud gepleegd aan de verwarminginstallaties
- in 9 complexen onderhoud gepleegd aan de liften
- in 9 complexen onderhoud gepleegd aan de dakbedekking
- in 1 complex 147 keukens (incl. stoffering en witgoed) vervangen

Tevens zijn we in 10 complexen gestart met werkzaamheden om de brandveiligheid verder te verbeteren.

Door te profiteren van de inkoopkracht van Woonstad Rotterdam heeft Stadswonen Rotterdam al direct na de overname forse besparingen gerealiseerd.

Verhuur en dienstverlening

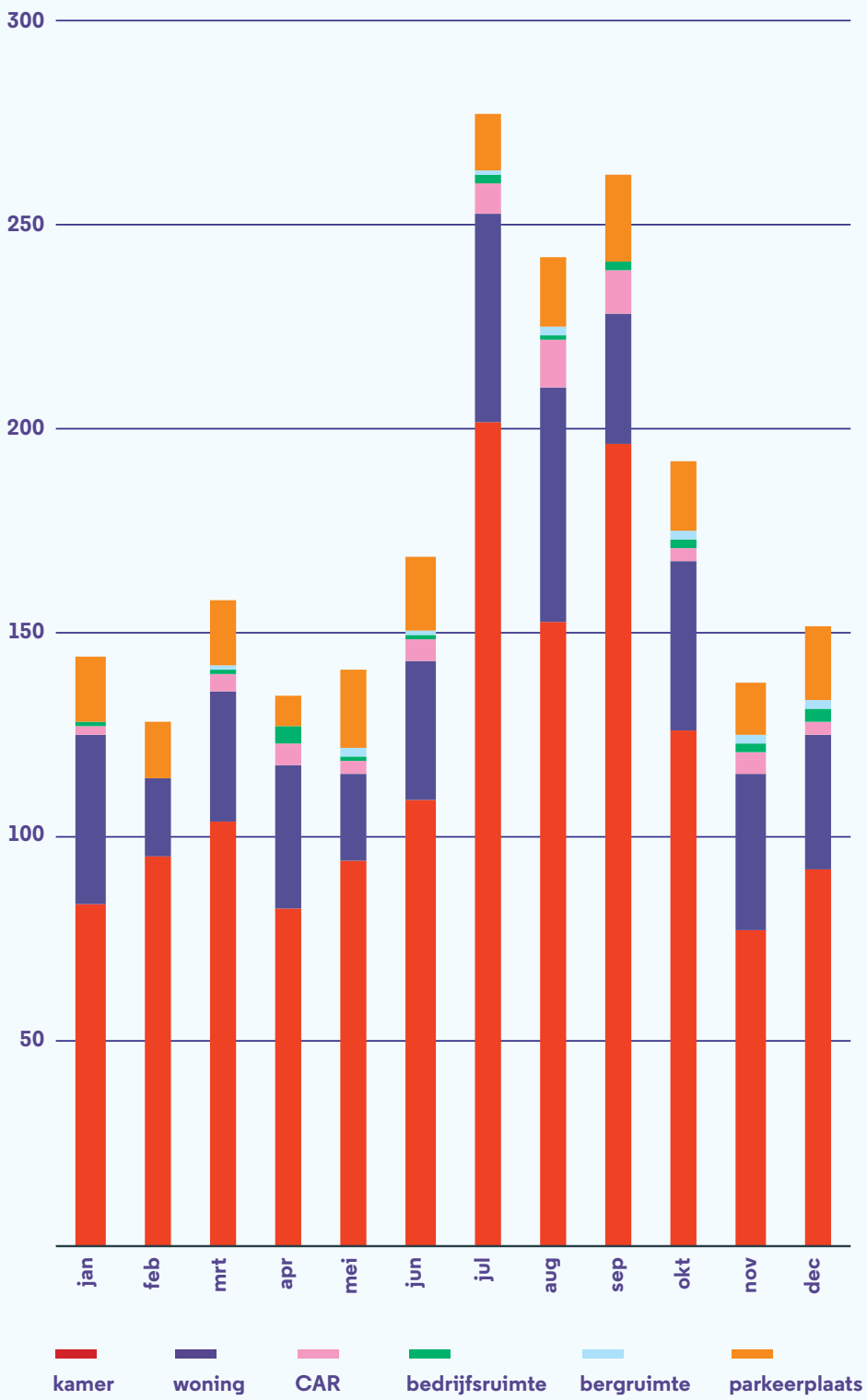
Met ruim 60.000 studenten is Rotterdam de derde studentenstad van Nederland. Bijna de helft van deze studenten is uitwonend. In 2015 heeft Stadswonen Rotterdam over het gehele jaar 2.142 verhuringen uitgevoerd. De mutatiegraad van de woongelegenheden bedroeg ruim 30%. De leegstand van woongelegenheden is in de periode van mei t/m december met 56% gedaald.

Leenstelsel

Het leenstelsel dat in 2015 is ingevoerd, is door studentenhuysvesters met aandacht gevolgd. Vooraf was onbekend welke invloed het stelsel zou hebben op de vraag naar studentenhuysvesting. Vooralsnog is niets gebleken van een afnemende vraag naar woonruimte. Zo hebben de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam in 2015 meer nieuwe studenten verwelkomd dan de jaren ervoor. Stadswonen Rotterdam blijft de ontwikkelingen aandachtig volgen.

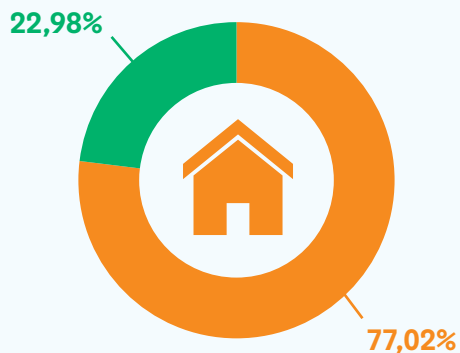


VERHURINGEN 2015



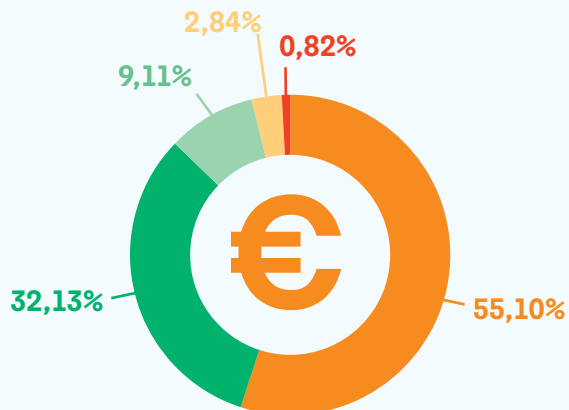
VERHURINGEN WONINGEN

Woningtypen



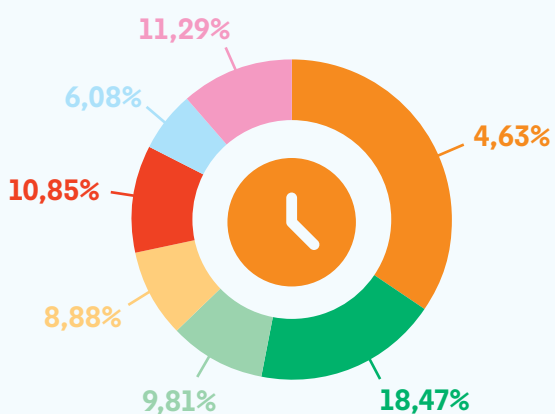
Woningtypen	Aantal verhuringen 2015
Onzelfstandig	1.401
Zelfstandig	418

Huurprijzen



Huurprijzen (excl. servicekosten)	Aantal verhuringen
t/m € 300	1.010
€ 301 - 410	589
€ 411 - 586	167
€ 587 - 710	52
> € 710	15

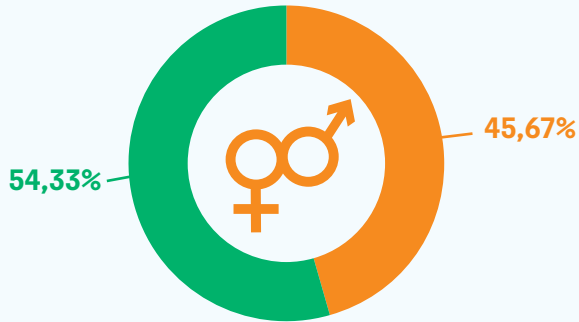
INSCHRIJFDUUR



Gemiddelde inschrijfduur	Aantal bemiddelde huurders
Maand	632
Kwartaal	337
Half jaar	179
Jaar	162
Twee jaar	198
Drie jaar	111
Langer dan drie jaar	206

DOELGROEP

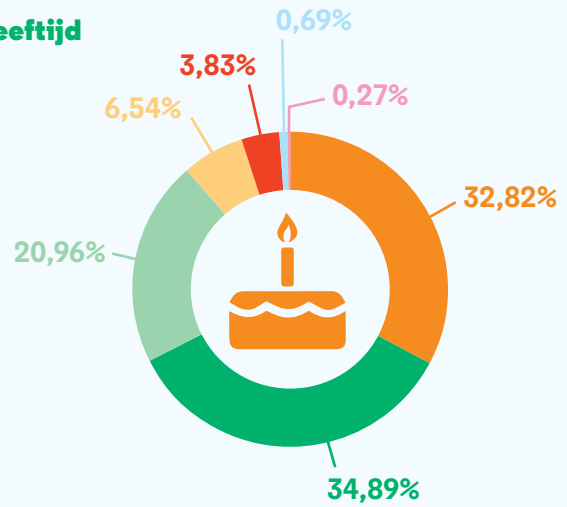
Geslacht



Geslacht Aantal nieuwe huurders 2015

Man	865
Vrouw	1.029

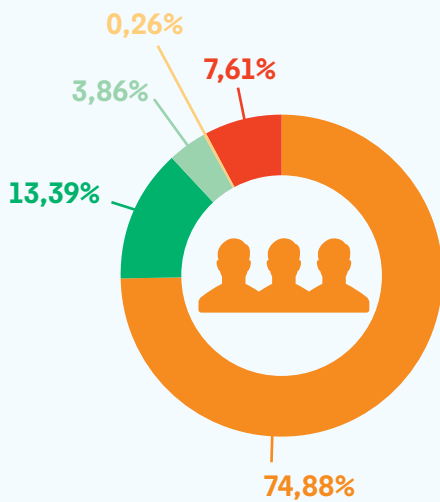
Leeftijd



Leeftijd Verhuringen 2015

17 - 19	617
20 - 22	656
23 - 25	394
26 - 28	123
29 - 33	72
34 - 40	13
Ouder dan 40	5

Opleiding/werk



Opleiding/werk

Aantal bemiddelde huurders

HBO/WO	1.437
MBO/jong werkend	257
Short Stay - student	74
Short Stay - overig	5
Afgestudeerd/werkend	146

Meedoen en invloed

Stadswonen Rotterdam kent een vergaande vorm van samenwerking met haar huurders in een unieke beheerstructuur.

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

In het kader van het BBSH en de Wet op het Overleg Huurder/Verhuurder is Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) gesprekspartner van Stadswonen Rotterdam en tevens de hoogste huurdersvertegenwoordiging. In 2015 hebben SHS en Stadswonen Rotterdam vijf keer formeel overlegd over onder meer: huurdersenquête kabel-tv, upgrade KennisGlas, beleidsplan/begroting SHS, jaarplan Stadswonen Rotterdam, huisvesting statushouders, passend toewijzen en de wet BAG. Hoogtepunt was het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen in augustus 2015. Hierin is afgesproken over welke onderwerpen en op welke wijze SHS door Stadswonen Rotterdam wordt geïnformeerd en gevraagd wordt om advies of instemming.

Wooncommissies

Wooncommissies vloeien voort uit zelfstandige verenigingen die veelal zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Een wooncommissie is binnen een wooncomplex met meer dan 29 woningen actief namens de bewoners en heeft de volgende taken: sociaal beheer (bewaken leef- en studieklimaat), technisch beheer (behandelen/afhandelen klachtenonderhoud), financieel beheer (beheren van fondsen en vaststellen servicekosten, samen met Stadswonen Rotterdam) en verhuur (inzet om nieuwe huurders voor te – laten – dragen).

Een wooncommissie wordt geleid door het dagelijks bestuur, dat bestaat uit een penningmeester, een beheerder en soms ook een assistent-beheerder. Deze leden zijn cruciaal voor Stadswonen Rotterdam: zij zorgen mede voor een goed woon- en leefklimaat in het complex. De beheerders fungeren als intermediair tussen de bewoners en Stadswonen Rotterdam en tegelijkertijd vervullen zij een belangrijke signaleringsrol. Daarom overlegt Stadswonen Rotterdam veel met de beheerders van de diverse wooncomplexen.

Elke wooncommissie maakt een eigen jaarverslag dat wordt besproken en goedgekeurd in de bewonersvergadering (vergelijkbaar met een algemene ledenvergadering, waarin individuele huurders van zich kunnen laten horen). Daarna bespreken de wooncommissies het jaarverslag met Stadswonen Rotterdam die vervolgens de jaarlijkse fondsen en/of bijdragen ter beschikking stelt.

In totaal zijn er 34 wooncommissies die Stadswonen Rotterdam actief ondersteunt. In 2015 organiseerden we onder meer trainingen in het kader van brandveiligheid, een Dagelijks Bestuur Dag, een thema-avond en verschillende voorlichtingsavonden, ook zijn er diverse nieuwsbrieven gemaakt.

Bewonerscommissie

Wanneer wooncomplexen buiten de beheerstructuur vallen, is er op complexniveau toch een bewonersvertegenwoordiging: de bewonerscommissie. Stadswonen Rotterdam ondersteunt deze commissies door het geven van informatie, het helpen bij de communicatie en met een periodieke financiële bijdrage. In totaal zijn er drie erkende bewonerscommissies.

Klachten- en Geschillencommissie

Sinds 1993 heeft Stadswonen Rotterdam een Klachten- en Geschillencommissie. Huurders kunnen hier een klacht indienen over het (niet) handelen door Stadswonen Rotterdam (of anderen die voor Stadswonen Rotterdam werken). Ook klachten over de wooncommissie kunnen huurders voorleggen aan de commissie. In 2015 zijn er geen klachten of geschillen ingediend bij de Klachten- en Geschillencommissie.

Externe stakeholders

Onderwijsinstellingen

De Rotterdamse onderwijsinstellingen zijn belangrijke stakeholders voor Stadswonen Rotterdam. Omdat in het afgelopen jaar de focus vooral intern gericht was, op verbetering van de primaire processen, worden in 2016 de banden met de onderwijsinstellingen aangetrokken en de strategische positionering van Stadswonen Rotterdam in de stad uitgewerkt.

Gemeente

In 2015 is er met de gemeente gesproken over welke rol (wellicht) voor Stadswonen Rotterdam is weggelegd als huisvester van de young potentials in Rotterdam. Dit gebeurde in het kader van de concept Woonvisie 2030 van de gemeente Rotterdam.

Financiën

Het verslagjaar 2015 van Stadswonen Rotterdam loopt van 30 april t/m 31 december. Het resultaat van Stadswonen Rotterdam is integraal opgenomen in de winst-en-verliesrekening van Woonstad Rotterdam. Het resultaat en de operationele kasstroom zijn positief.

Voorafgaand aan de overname heeft Woonstad Rotterdam een businesscase opgesteld. Ook ten opzichte van deze businesscase zijn de resultaten positief. Redenen hiervoor zijn onder andere de lagere beheerlasten, de lagere leegstand en lagere rente dan hetgeen in de businesscase was opgenomen. Dit maakt het mogelijk om in 2016 extra te investeren in noodzakelijk onderhoud. Verder worden diverse ontwikkelmogelijkheden voor studentenhuysvesting bestudeerd.

Governance

Stadswonen Rotterdam valt volledig binnen de governancestructuur van Woonstad Rotterdam. De Interne Audit Dienst van Woonstad Rotterdam heeft in 2015 twee audits uitgevoerd bij Stadswonen Rotterdam.

