

## **Stichting Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam-Hoogvliet**

Hoogvliet kent een omvangrijke herstructureringsopgave. De deelgemeente en de corporaties werken onder de vlag van Wimby (Welcome in My BackYard) aan de concretisering van verschillende vernieuwende maatschappelijke ideeën, zoals de Campus Hoogvliet (wonen-leren) en de Heerlijkheid Hoogvliet (cultuur-samenleven). Deze tijdelijke samenwerking is georganiseerd in Stichting Internationale Bouwtentoonstelling Rotterdam-Hoogvliet. Enkele van deze ideeën zijn opgepakt en in ontwikkeling genomen. Inmiddels is deze stichting met welverdiend pensioen gegaan. De formele opheffing heeft echter nog niet plaatsgevonden.

## **vof OMO**

De aanpak van de particuliere woningverbetering in de Volmarijnstraat in Rotterdam hebben wij met aannemer Heijmans gedaan. De samenwerking is geformaliseerd in de vof OMO. Stichting Woonbron is vennoot in deze vof. Positieve resultaten worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe projecten en projectinnovatie. Het bouwproject is afgerond en de opheffing van de vof zal in 2011 plaatsvinden. De vof sloot 2010 boekhoudkundig af met een positief eigen vermogen van € 425.970. Het jaarresultaat is € 35.972 positief, de omzet is € 35.972.

## **Stadsherstel Historisch Rotterdam NV**

Om exploitatielasten voor het beheer en herstel van monumenten te verlichten, bestaat een gunstig fiscaal regime. Dit regime geldt echter uitsluitend voor lichamen die zich nagenoeg uitsluitend richten op monumenten. In Rotterdam is hiervoor Stadsherstel Historisch Rotterdam NV opgericht. In deze NV heeft Woonbron een financieel belang van 516.707 aandelen met een waarde van € 237.685. Dit is ongeveer 3% van het aandelenkapitaal. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron.

## **Stadsherstel Drechtsteden NV**

Met dezelfde doelstellingen als Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, alleen dan in de Drechtsteden, is Stadsherstel Drechtsteden NV opgericht. Oprichters en aandeelhouders zijn de woningcorporaties die toegelaten en actief zijn in de Drechtsteden. In deze NV heeft Woonbron een financieel belang van 795 aandelen met een waarde van € 795.000. Er lopen geen kasstromen via Woonbron en Woonbron heeft geen bestuurlijke vertegenwoordiging in deze NV. De financiële positie van deze NV is dan ook niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het oprichtingsjaar 2009 is met name gebruikt voor verwerving van panden (in 2009 is er voor € 1,1 mln. aan vastgoed verworven). Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 8.382 negatief.

## **MAATSCHAPPELIJKE INVESTERINGEN**

### **Vastgoed Woonhotel vof**

Woonbron en Woonstad Rotterdam hebben gezamenlijk het vastgoed voor het Woonhotel Rotterdam ontwikkeld. Daarin zijn de short stay-woonruimten verweven met een backpacker hotel. Voor de sociaal verantwoorde verhuur van de short stay-woonruimten bestaan relaties met maatschappelijke instellingen en gemeentelijke diensten. Het vastgoed blijft gezamenlijke eigendom en wordt verhuurd aan Woonhotel Rotterdam BV, een geheel externe entiteit. Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 66.741 negatief, de omzet bedroeg in deze periode € 841.466.

### **Rederij De Rotterdam BV**

Voor de aanschaf en overall exploitatie van ss Rotterdam is Rederij De Rotterdam BV opgericht. Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Rederij De Rotterdam BV is stichting Woonbron. Het toezicht wordt uitgeoefend door een RvC bestaande uit een onafhankelijke voorzitter en drie leden van de RvC van stichting Woonbron. Het voornemen bestaat 80% van de aandelen af te stoten. De waarde van ss Rotterdam is per 31 december 2009, vóór de opening, op basis van een uitgevoerde externe taxatie vastgesteld op € 126 mln. ss Rotterdam is op 15 februari 2010 opengesteld voor het publiek. Na het eerste aanloopjaar van de exploitatie blijken de gerealiseerde

aantallen bezoekers en bezettingsgraden van zalen aanmerkelijk lager te liggen dan conform de interne business case werd aangenomen. Voor de jaarrekening 2010 is daarom door de directie van de vennootschap een impairment test uitgevoerd, waarbij een aantal verschillende scenario's zijn uitgewerkt ter beoordeling van de waardering per 31 december 2010. Onderdeel van deze scenario's waren de interne business case die vóór de opening in 2009 is opgesteld, een 'as is'- scenario waarbij de in 2010 behaalde, lagere resultaten als maatgevend voor de te behalen resultaten in de toekomst worden aanvaard, en een 'ambitie'- scenario waarbij op termijn de bezoekersaantallen, bezettingsgraden en opbrengsten- en kostenniveaus van de originele business case nog steeds haalbaar worden geacht.

De directie van De Rederij acht het aanloopjaar 2010 niet maatgevend voor de exploitatie over de gehele looptijd van de business case van 30 jaar. Er is een aantal factoren te benoemen die het resultaat van 2010 negatief hebben beïnvloed, waaronder onzekerheid over de openingsdatum en koude start, het slechte economische klimaat, imago problemen en wisselingen in directie. Met de genomen en verder te nemen maatregelen achten wij het 'ambitie'- scenario het meest aannemelijke scenario, waarbij met inachtneming van de in 2010 behaalde, lagere resultaten, de resultaten van de originele business case op termijn nog steeds gerealiseerd kunnen worden.

Als gevolg van het unieke karakter van ss Rotterdam wordt verwacht dat er minimaal drie volledige exploitatiejaren nodig zijn alvorens een betrouwbaar oordeel te kunnen geven over de werkelijke potentie van de totale business case. Echter, gezien de behaalde resultaten in 2010 en de onzekerheid die er op dit moment nog heerst over de toekomstige kasstromen, is een substantieel hogere disconteringsvoet (9%) gehanteerd voor onze waardebeoordeling. Mede op basis van deze hogere disconteringsvoet heeft Rederij De Rotterdam BV voorzichtigheidshalve een verdere afwaardering van € 39,2 mln. in de resultaten verwerkt, waarmee de waarde van ss Rotterdam op € 81 mln. wordt vastgesteld.

De financiële positie van deze BV, inclusief die van haar dochter De Rotterdam BV, is geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron. Het jaarresultaat 2010 is € 44,3 mln. negatief, de omzet is € 10,2 mln.

#### **De Rotterdam BV**

De exploitatie van ss Rotterdam hebben wij in een aparte BV ondergebracht zodat het zicht op de exploitatie helder blijft. Ook blijft dan duidelijk dat het eigendom en de financiering van het object geen invloed hoeven te hebben op de pacht- en huurcontracten en overige rechten en verplichtingen. Alle aandelen van deze BV zijn in handen van Rederij De Rotterdam BV. De stichting Woonbron is dus grootmoeder van De Rotterdam BV. De financiële positie van deze BV is via De Rederij volledig geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van de stichting. Het jaarresultaat 2010 is € 0,6 mln. positief, de omzet is € 10,1 mln.

#### **Stichting Vrijwilligers ss Rotterdam**

Veel mensen willen zich graag inzetten als vrijwilliger voor ss Rotterdam. Om dit te faciliteren is de stichting Vrijwilligers ss Rotterdam opgericht. Woonbron heeft geen bemoeienis meer met deze stichting.

#### **Stichting De Plint**

In 1997 is Stichting De Plint opgericht onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Dordrecht, Stichting ROC-ZHZ Da Vinci College en Woonbron. Het doel van de stichting is de exploitatie van voorzieningen in het kader van arbeidsrevalidatie, werkervaring en scholing (via werkervaringsprojecten). Bestuurder van de stichting is stichting Woonbron. Het voornemen bestaat deze stichting geschikt te maken voor vergelijkbare activiteiten in heel Dordrecht. Het jaarresultaat bedroeg in 2010 € 35.715 positief, de omzet was € 799.305.