Jaarverslag 2024

20 juni 2025

WATERWEG WONEN

Inhoudsopgave

Deel I	**3**
Woord vooraf	**3**
Verslag van de Raad van Commissarissen	**5**
Verslag van de Huurdersraad	**15**
Deel II	**22**
Verslag van de Organisatie	**22**
Waterweg Wonen in strategisch perspectief	**22**
Ontwikkelingen	**24**
Risicomanagement	**26**
Werkgeluk	**31**
Woongeluk	**33**
Goed ondernemerschap	**48**
Verslag van de Ondernemingsraad	**59**

Deel I

Woord vooraf

Het jaar 2024 markeert een kantelpunt voor Waterweg Wonen. Onze rol in de samenleving verschuift van huisvester naar samenlevingsbouwer. We blijven een belangrijke schakel in het voorzien van betaalbare woningen, maar onze verantwoordelijkheden zijn gegroeid en complexer geworden. We zijn onderdeel van een ecosysteem van partijen die samenwerken om een positieve maatschappelijke impact te creëren. Dit doen we vanuit het solidariteitsprincipe binnen de corporatiesector. In 2024 heeft de sector gezamenlijk verantwoordelijkheid genomen voor alle opgaven waar zij in Nederland voor staan.

Dit betekent dat ook wij verder kijken dan ons huidige werkgebied. Hoe wij aankijken tegen de opgaven en over onze nieuwe manier van werken lees u in onze strategische agenda ‘grensverleggend dichtbij’ die in 2024 is vastgesteld.

In 2024 hebben we de eerste concrete stappen gezet om in vulling te geven aan onze ambities. Dit leest u terug in dit jaarverslag. Een paar voorbeelden waar ik trots op ben:

- Nieuwe partnerschappen, bijvoorbeeld met Team van Buren, hebben geleid tot nieuwe ontmoetingsruimten in Résidence De Wetering en De Bolder. Deze plekken bieden bewoners de mogelijkheid om zelf initiatief te nemen en de kracht van de gemeenschap te benutten.
- Samen met de Zonnehuisgroep en de gemeente Vlaardingen werken we domeinoverstijgend aan plannen om huisvesting te realiseren voor zorgvragers en zorgpersoneel.
- In 2024 hebben we een belangrijke stap gezet over de stadsgrenzen heen naar de gemeente Maassluis. Door bezit over te nemen van collega-corporatie Hef Wonen zijn wij sinds 2024 ook buiten Vlaardingen actief.
- Daarnaast zijn we partner in de gebiedsontwikkeling Maassluis-West. Een ambitieus nieuwbouwproject waar een groot aandeel betaalbare woningen gerealiseerd zal worden.

Een nieuwe agenda vraagt ook om nieuwe afspraken met de gemeenten, Woningstichting Samenwerking, Maasdelta en onze Huurdersraad. In 2024 hebben we in Vlaardingen langjarige

prestatieafspraken gesloten die in lijn zijn met onze strategische agenda. We pakken hierin in als Waterweg Wonen de komende jaren de regie. In Maassluis zijn we een soortgelijk traject gestart. Met onze Huurdersraad zijn we in 2024 op zoek gegaan naar een eigentijdse manier van samenwerking die aansluit bij de verbreding van onze blik. Onze ambitie is om in contact te staan met al onze huurders en te luisteren naar de behoeften van woningzoekenden en de verschillende groepen bewoners in onze complexen. Dit vraagt om andere manieren van verbinding en samenwerking. We hebben in 2024 een start gemaakt om te kijken hoe digitalisering ons daarbij kan helpen.

Een andere kijk op de wereld vraagt om wendbaarheid en leerbaarheid van de organisatie. De medewerkers van Waterweg Wonen worden uitgedaagd om nieuwsgierig te zijn en het gesprek hierover te voeren met elkaar en de buitenwereld. We helpen hen hierbij in de vorm van coaching en het DISC instrumentarium.

We gaan door met de zoektocht naar nieuwe manieren om met elkaar het gesprek te voeren en samen te werken. Ik ga graag met u in gesprek over uw opgaven om te kijken hoe we elkaar kunnen versterken. Voor u ligt ons verhaal uit 2024. Ik ben nieuwsgierig naar uw verhaal en kijk graag samen met u naar de toekomst.

Hans Kox
directeur-bestuurder

Verslag van de Raad van Commissarissen

Besturen en toezichthouden

In onze visie op besturen en toezichthouden staat beschreven hoe bestuur en RvC toezichthouden op Waterweg Wonen.

De RvC houdt onder andere toezicht op:
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financieel verslaggevingsproces
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Waterweg Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer:
- de Woningwet
- de Governancecode woningcorporaties

Als toetsingskader hanteert de RvC onder meer:
- de statuten
- het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen
- het financieel reglement
- het treasurystatuut
- het investeringsstatuut
- het ondernemingsplan (strategische agenda)
- het risicomanagementbeleid
- het IT-beleid
- het jaarplan
- de begroting: concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor financiële continuïteit op langere termijn
- de afspraken met externe belanghebbenden (bv. de prestatieafspraken met de huurders en gemeentelijke overheden)

Dit toezicht- en toetsingskader gebruikt de RvC bij het nemen van besluiten, het beoordelen van het functioneren van het bestuur en het eigen functioneren van de RvC. En bij het beoordelen van bestuursvoorstellen en bij de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Overleggen en besluiten

De RvC vergadert frequent met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen van Waterweg Wonen. In 2024 vonden vijf reguliere RvC vergaderingen plaats, welke vooraf werden gegaan door vergaderingen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie, die besluitvorming voorbereiden voor de gehele RvC. Daarnaast vonden vijf extra ingelaste RvC-vergaderingen plaats. Daarnaast is er een dagdeel georganiseerd t.b.v. de nieuwe strategische agenda en een thematische middag rond wonen-zorg. Daarnaast overlegt de RvC ook met de Huurdersraad, de ondernemingsraad (OR), het directieteam (DT) en de bestuurscontroller om een compleet beeld te krijgen.

Belangrijkste thema's

De RvC kijkt op 2024 terug als het overgangsjaar naar een nieuwe fase. Waterweg Wonen sloeg een nieuwe richting in met een nieuwe directeur-bestuurder, een nieuwe strategie en een nieuwe uitstraling. De RvC was bij deze processen betrokken en stelde daarbij een aantal vragen centraal: hoe geeft Waterweg Wonen invulling aan de nieuwe koers, rekening houdend met het belang van de huurder? Hoe zet Waterweg Wonen haar middelen zo goed mogelijk in? En wat betekent de nieuwe koers voor de interne organisatie van Waterweg Wonen?

Strategische agenda en rolopvatting

De nieuwe koers van Waterweg Wonen kreeg handen en voeten in de strategische agenda voor 2025 en verder, met als titel: 'Grensverleggend dichtbij'. De RvC is actief meegenomen in het proces en heeft uitgebreid gereflecteerd op de strategische agenda, met de drie agendalijnen *samenbouwer aan gemeenschappen*, *mensenkennis* en *wendbaar in wonen*.
In lijn met deze strategie en met het oog op de complexe opgaven in de buurten en wijken wil Waterweg Wonen meer zijn dan een bouwende, beherende en verhurende instantie. Zij ziet zichzelf dan ook steeds meer als een onmisbare maatschappelijke speler die zich bezighoudt met duurzaamheid, leefbaarheid en het welzijn van de gemeenschap. De RvC stemde in met deze rolopvatting.

Inzet van middelen

Waterweg Wonen heeft te maken met een financiële overmaat. Er is geld beschikbaar en dat geld wil Waterweg Wonen inzetten om te groeien, verbeteren en bouwen. Dit om bij te dragen aan meer betaalbare woningen in haar gebied. De RvC steunt deze ambitie, aangezien de behoefte aan betaalbare woningen in de regio nog altijd toeneemt.

In oktober 2024 nam Waterweg Wonen 42 woningen aan de Potgieterstraat in Vlaardingen over van een vastgoedpartij. Daarmee bleven deze sociale huurwoningen behouden voor de doelgroep. De gemeente Vlaardingen wil er echter geen nieuwe sociale huurwoningen bij. En dat terwijl er nog steeds een flink tekort is aan betaalbare woningen. Waterweg Wonen voelt zich genoodzaakt haar bezit buiten de grenzen van Vlaardingen uit te breiden, bijvoorbeeld in Maassluis. Deze nieuwe kijk op de portefeuillestrategie vroeg wel wat uitleg. Huurders vonden dat het geld in Vlaardingen moest blijven. De RvC herkent dit argument, maar ziet ook dat daarmee de woningnood niet wordt opgelost. Vanuit die gedachte adviseerde de RvC opdracht aan de directeur-bestuurder om mogelijkheden te verkennen buiten Vlaardingen. In december 2024 kocht Waterweg Wonen 257 woningen van Hef Wonen in Maassluis. Ook tekende Waterweg Wonen een intentieovereenkomst met de gemeente Maassluis voor de ontwikkeling van Station West, een nieuw woongebied in Maassluis.

Naar aanleiding van de overnames en nieuwbouwplannen keek de AC kritisch naar de risico’s en de besluitvorming in overname- en nieuwbouwprocessen. Dit leidde tot een aantal verbeterpunten. Zo moeten het proces, de rolverdeling in het proces en de risico’s helder zijn. Verder pleitte de AC voor een eenduidig afwegingskader voor de besluitvorming en voor eerdere betrokkenheid van de RvC in het proces.

De RvC vroeg ook aandacht voor verbetering van het bestaande bezit van Waterweg Wonen. Zo zijn er flinke investeringen nodig voor renovatie en sloop/nieuwbouw. Naast bestaande projecten, zoals Muwi en de Zuidbuurt, voorziet de RvC nog meer herontwikkelingen in de toekomst. Daarbij dient bij dergelijke projecten rekening gehouden te worden met de belangen van de huurders. Hoe betrek je hen bij de plannen en werkzaamheden? Hoe neem je onzekerheden weg? Wat is nodig om de leefbaarheid te vergroten? Hoe houd je de woningen die terugkomen betaalbaar?

Een ander aandachtspunt bij renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten is de voortgang. De gemeente is hierin een bepalende factor. Waterweg Wonen houdt daar zo veel mogelijk het tempo erin. De RvC steunt dit.

Interne organisatie

In 2024 begon Hans Kox aan zijn vierde maand als directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. Aan hem de taak om de interne organisatie klaar te maken voor de toekomst. De nieuwe strategie, die letterlijk grensverleggend is, brengt een nieuwe dynamiek teweeg. Wat betekent dit voor de medewerkers en de manier van besturen? Om de strategie te verankeren in de organisatie, vond een interne herinrichting plaats. De RvC stond in elk overleg stil bij deze herinrichting. Daarbij stonden twee zaken centraal: sluiten de veranderingen aan op de nieuwe strategie? En hoe gaan de medewerkers om met deze veranderingen? De RvC stemde in met de nieuwe bestuursvorm, bestaande uit de directeur-bestuurder en twee directeuren: Wonen & Vastgoed en Bedrijfsvoering. Naast deze versteviging aan de top is gewerkt aan een betere aansluiting op het middenkader en

de werkvloer. De RvC is van mening dat deze professionaliseringsslag nodig is om de beoogde stappen in de nieuwe richting te maken.

Betaalbaarheid

Een onderwerp dat – los van de nieuwe koers – ook in 2024 hoog op onze agenda stond, is betaalbaarheid. De AC vroeg aandacht voor de betalingsproblemen bij huurders, bij hun huur en hoge energiekosten. Eventueel kan een maatwerkoplossing aangeboden worden om de betalingsachterstand op te lossen.

Besluiten

In 2024 lagen meerdere besluiten ter goedkeuring of vaststelling voor. De AC of RC bereidde deze stukken voor. De RvC heeft in 2024 de volgende besluiten genomen.

Overlegschema		
13 februari • Beleidsvoornemens huurronde 2024	1 maart • Jaarplan bestuurscontroller • Statutenwijziging • Beleid nieuwe en vertrekkende RvC-leden • Voorgenomen benoeming mevr. C. Roest en dhr. E. Khehabi	25 april • Benoeming mevr. C. Roest en dhr. E. Khehabi • Wijziging reglementen • Huurronde 2024 • Toewijzingsbeleid
17 juni • Decharge bestuur 2023 • Bod 2024 Vlaardingen • Bod 2024 Maassluis	5 juli • Evaluatie / vervolgopdracht accountant • Verbindingenstatuut • Gesprekscyclus RvC • Procedure herbenoeming D. Schrijer	30 augustus • Investeringsvoorstel APT HEF Wonen
12 en 19 september • RvC opleidingen / PE-punten • Voorgenomen besluit herbenoeming dhr. D. Schrijer • Investeringsvoorstel Potgietersstraat	18 oktober • Auditplan en opdrachtbevestiging accountant	13 december • Begroting 2025 / MJB 2025 • Investeringsstatuut • Waardentafel • Investeringsvoorstel Kethelweg • Investeringsvoorstel Zeevaardersbuurt • Honerering RvC 2025

		• Bezoldiging Bestuur 2025 • Herbenoeming dhr. D. Schrijer • Strategische Agenda • RvC Jaarplanning 2025

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie. Dit jaar werd de evaluatie begeleid door een extern begeleider. Aan de hand van zogenoemde DISC-profielen ging de RvC in gesprek met elkaar over o.a. visie op toezicht in een veranderende wereld en de verschillende rollen die de RvC heeft. Daarbij werd expliciet stilgestaan bij de start van twee nieuwe commissarissen in 2024 (100 dagen evaluatie) en de dynamiek in de groep. Verder is er teruggeblikt op de vorige zelfevaluatie en zijn vervolgafspraken gemaakt die doorlopen in 2025. Er is een aantal concrete afspraken gemaakt met betrekking tot de wijze van agenderen en vergaderen, waarbij meer ruimte voor de advies- en ambassadeursrol van de raad wordt gecreëerd.

Governance

De RvC ziet toe op een goede governance binnen Waterweg Wonen. Als basis hiervoor hanteren zij de Governancecode Woningcorporaties. In de uitvoering van zijn werkzaamheden maakt de RvC ook gebruik van de oordelen van de verschillende toetsende instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de accountant, de Aedes-benchmark en het KWH inzake de huurderstevredenheid. In het jaarverslag rapporteert Waterweg Wonen over de door haar ondernomen activiteiten.

Visitatie

Eens per vier jaar vindt een maatschappelijke visitatie plaats. In het voorjaar van 2023 heeft Ecorys de visitatie uitgevoerd. Dit is gedaan via de nieuwe beoordelingsystematiek (7.0). De RvC is nauw betrokken geweest bij de visitatie. De ontwikkelpunten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen zijn medio 2024 besproken in een reflectiebijeenkomst. Dit is onderdeel van de nieuwe methodiek.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur deelde het risicomanagementbeleid van Waterweg Wonen met de RvC. De organisatie legt in de tertiaalrapportages en jaarrekening verantwoording af over de strategische risico’s en deze werden periodiek besproken in de AC. De RvC nam kennis van de door de organisatie geïdentificeerde risico’s en beheersmaatregelen. De RvC besprak de risico’s ook met de externe accountant.

Onafhankelijkheid accountant

In overeenstemming met de statuten benoemt de RvC de accountant. Controlejaar 2024 is het tweede jaar dat Deloitte als accountant opereert. De AC heeft in 2024 3 keer overleg gevoerd met de accountant ten behoeve van de jaarrekeningcontrole. In 2024 heeft de AC een evaluatie gehouden met Deloitte. Daarin zijn ervaringen gedeeld en verbeterpunten benoemd, waarvan de opvolging wordt gevolgd door de organisatie en teruggekoppeld in de AC.

Werkgeversrol

Opleiding directeur-bestuurder

Directeur-bestuurders moeten voldoen aan het zogenaamde Kader permanente educatie. Hierin is opgenomen dat de (directeur-)bestuurder jaarlijks 36 PE-punten (of 108 per 3 jaar) moet halen. De (directeur)bestuurder van Waterweg Wonen heeft voldaan aan het kader.

Jaar	PE-punten directeur-bestuurder
2024	40 PE-punten

Beloning directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op klasse G van de WNT en bedroeg in 2024 maximaal € 218.000. Dit maximum is niet overschreden.

Met de (directeur-)bestuurder is geen een variabele beloning of prestatiebeloning, winstdelingsregeling of beëindigingsregeling afgesproken. De pensioenafspraken zijn gebaseerd op dezelfde grondslagen als de medewerkers. De (directeur-)bestuurder heeft geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke van Waterweg Wonen. In de beloning is geen vaste maandelijkse onkostenvergoeding opgenomen.

Directeur-bestuurder	Periode	Max. WNT (bij Waterweg Wonen)	Ontvangen
Dhr. H. Kox	1-1-2024 / 31-12-2024	€218.000	€ 196.200

Onafhankelijkheid directeur-bestuurder

Net als bij de leden van de RvC is de RvC ook scherp op de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder. In de jaarlijkse beoordeling is dit onderdeel van gesprek, maar ook daarbuiten spreken we hierover. Zo is bij de aanstelling van de heer Kox gesproken over de handreiking vastgoedbezit. Daaruit is gebleken dat hij geen vastgoed bezit buiten zijn privé-eigendom. De heer Kox had in 2024 geen nevenfuncties.

Over de RvC

Samenstelling

De RvC van Waterweg Wonen bestaat uit vijf leden. Leden van de RvC worden op grond van het reglement voor de RvC voor een periode van maximaal acht jaar benoemd. Daarna maken zij plaats voor nieuwe toezichthouders om de frisse blik op de organisatie te garanderen. De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding van kennis op vlakken als strategie, volkshuisvesting, financiën, Human Resources (HR), zorg en welzijn, organisatieontwikkeling en ICT/digitalisering. Dat is met de huidige samenstelling van de RvC geborgd.

Per 31 december 2024 zag het schema van herbenoeming en aftreden er als volgt uit:

Naam	Leeftijd	Aantreden	Aftreden
Dhr. D. Schrijer	58	1-1-2021	1-1-2025
Mw. E.L. Bal *	60	1-1-2020	1-1-2028
Mw. C.E. Roest	47	25-4-2024	24-4-2028
Dhr. G. Kohsiek ~	50	1-1-2022	1-1-2026
Dhr. K. El-Khetabi ~	52	25-4-2024	24-4-2028

* Niet herkiesbaar
~ op voordracht Huurdersraad

In december heeft de RvC het besluit genomen om de heer Schrijer te benoemen voor een tweede periode van vier jaar. Bij de herbenoeming is nadrukkelijk stil gestaan bij eventuele belangenverstrengeling vanuit zijn diverse maatschappelijke functies. Zowel de RvC als de AW heeft geconstateerd dat hier geen sprake van of risico op is. In december is de heer Schrijer herbenoemd tot commissaris – en tevens voorzitter - door de RvC.

In april zijn mevrouw Roest en de heer El-Khetabi benoemd – beide voor een periode van 4 jaar - tot commissaris na ontstane vacatures in de raad. Bij de werving en selectie, die door een extern bureau is begeleid, is een zorgvuldige afweging gemaakt ten aanzien van de beoogde profielen in de raad. De heer El-Khetabi is op voordracht van de Huurdersraad benoemd.

Opleiding RvC

Jaarlijks dienen alle commissarissen te voldoen aan de eis van VTW, om 5 permanente educatie-punten (PE-punten) te halen. Eind 2024 is met elkaar een intern programma van themadagen vastgesteld.

De themadag op 15 maart 2024 stond in het teken van ‘proces en ontwikkeling van een nieuw strategisch plan’. Daarbij stond de vraag centraal “welke rol en inbreng de RvC heeft bij de totstandkoming?”. Het thema is besproken onder externe begeleiding. (3 PE punten). Voor de RvC

is een vervolg themadag gepland op 5 juli voor het strategisch plan, grensverleggend dichtbij. (3 PE punten). De themabijeenkomst met de HRWW op 24 september stond in het teken van wonen zorg voor ouderen en aandachtgroepen (4 PE punten). In totaal hebben deze dagen 10 PE-punten opgeleverd.

Daarnaast hebben de commissarissen op eigen gelegenheid verschillende bijeenkomsten en/of trainingen gevolgd. Alle commissarissen hebben voldaan aan de eis om 5 PE-punten te halen in 2024. De commissarissen Roest en El-Khetabi zijn niet geheel 2024 lid van de RvC geweest. De PE-verplichting is voor hen naar rato toegepast.

Naam	PE-punten
Dhr. D. Schrijer	13
Mw. E.L. Bal	33
Mw. C.E. Roest	30
Dhr. G. Kohsiek	10
Dhr. K. El-Khetabi	15

Beloning RvC

De RvC sluit – ook in 2024 - voor haar beloning aan bij de beroepsnorm van VTW. In de beroepsnorm van VTW wordt uitgegaan van een lager percentage van het maximum in de Wet normering van topinkomens (WNT) dan in de WNT zelf. Daarmee voldoet de beloning altijd aan de WNT-norm. In 2024 bedroeg de beroepsnorm 12% voor de voorzitter en 8% voor de leden. Daarmee bleef de totale bezoldiging van de RvC ruim onder de geadviseerde 52%.

Functie	Beloning 2024
Voorzitter	€ 26.160
Leden	€ 17.440

In oktober 2023 liet mevrouw Haddouti weten dat zij een functie heeft aanvaard waarbij verzocht is haar nevenactiviteiten te beëindigen. In overleg met haar nieuwe werkgever heeft zij haar taken als RvC-lid bij Waterweg Wonen na de vergadering van 7 december 2023 neergelegd. Mevrouw Pikkers is per 31 maart 2024 gestopt als RvC-lid.

Mevrouw Roest en de heer El-Khetabi zijn benoemd per 25 april 2024 en hebben hiermee de twee vacante posities ingevuld. De beloning van deze drie leden is afgestemd op de genoemde data.

Onafhankelijkheid RvC

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en de corporatie moet volgens het reglement

van de RvC worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2024 heeft de RvC onderling gesproken over de mogelijkheid van belangenverstrengeling rond een nieuwe functie van een van haar leden. Na zorgvuldige weging is vastgesteld dat de RvC geen risico's ziet op belangenverstrengeling.

De onafhankelijkheid wordt mede beoordeeld door naar de nevenfuncties van de commissarissen te kijken. Een overzicht hiervan wordt openbaar gepubliceerd. In 2024 hadden de commissarissen de volgende hoofd-/nevenfuncties.

Naam	Taakgebieden	Nevenfuncties	Hoofdfunctie
Dhr. drs. D. Schrijer	- Voorzitter RvC - Lid RC - Sociaal domein - Communicatie - Governance	- Associate KplusV - Voorzitter RvT Incluzio - Voorzitter RvT Skateland Rotterdam - Voorzitter bestuur Stichting Stimular - Voorzitter Commissie van Toezicht Arrestantenzorg politie Eenheid Rotterdam - Lid RvT Halt Nederland - Lid RvT Da Vinci College - Lid RvT Nico Adriaan Stichting - Lid RvT Kiddoozz - Lid Bestuur theatergroep 'Wat we doen' - Voorzitter Erfgoedtafel Waterdriehoek	- n.v.t.
Mevr. E.L. Bal RA	- Vicevoorzitter RvC - Voorzitter AC - Financien & economie	- n.v.t.	-Voorzitter Sustainability Center bij de Belastingdienst
Dhr. G. Kohsiek	- Lid RvC - Lid AC - Contactpersoon HRWW - Projectontwikkeling	- RvC Waterweg Wonen - RvC Wooncompagnie (tot 1 maart 2025) - RvA Stadmakersfonds - Lid IC van BOEi	- CEO Green Real Estate
Mevr. C. Roest	- Voorzitter RC - Lid RvC - Organisatie	- Bestuurslid VNO NCW Den Haag e.o. Portefeuille	- Vice President Marketingstrategy &

	- HRM - Contactpersoon OR - Digitalisering	Digitalisering en (cyber) security. - Member of SER Topvrouwen - Stichting TeamNxT, bestuurslid, voorzitter (duo) - Lid ESG Board KPN	Marketdevelopment bij KPN
Dhr. K. El-Khetabi	- Lid RvC - Contactpersoon HRWW - Maatschappelijk	- Toezichthouder en voorzitter commissie Onderwijskwaliteit & HR van het ROC Midden Nederland (Utrecht, Amersoort en Nieuwegein). - Toezichthouder Financiën en Huisvesting bij Dr. Prof. Leo Kanner Onderwijsgroep (LKO). - Lid RvA Kunstmuseum Den Haag - Lid RvA NxtGenPlus	- Algemeen directeur bij Stichting Giving Back

Verslag van de Huurdersraad

Huurders voor huurders

De Huurdersraad Waterweg Wonen komt op voor de belangen van huurders. Wij maken ons hard voor betaalbare huurprijzen, eerlijke woonruimteverdeling en een leefbare woonomgeving. We vinden het belangrijk dat bewoners zich betrokken voelen bij hun buurt. We praten mee met Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen, adviseren over het beleid en controleren of zij hun afspraken nakomen**.**

Onze speerpunten

1. Woning voor iedereen: - Wij zetten ons in voor voldoende huurmogelijkheden voor starters, ouderen, alleenstaanden en gezinnen.
2. Betaalbaar wonen: - Iedereen heeft recht op een betaalbare huurwoning. We onderhandelen hoe Waterweg Wonen de landelijke richtlijnen voor huurprijzen toepast.
3. Leefbaarheid: - Samen werken we aan een wijk die schoon, heel en veilig is. Wij denken dat de beste verbeteringen vanuit de bewoners zelf komen.
4. Zorg voor elkaar: - Wij vinden het belangrijk dat woningen en de woonomgeving geschikt zijn om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.
5. Duurzaamheid: - We denken mee over energiezuinige toepassingen.
6. Goede dienstverlening: - Huurders moeten kunnen rekenen op een goede dienstverlening van Waterweg Wonen. Daarom bespreken we tips en knelpunten.

Organisatiestructuur en overleg

De Huurdersraad heeft een dagelijks bestuur, bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Het dagelijks bestuur is onderdeel van het algemeen bestuur. De bestuursleden zijn ook actief in de themagroepen. In 2024 waren er zes themagroepen: Huurronde & huurbeleid, Strategische woonvoorraad/begroting, Sociaal convenant, Tuinbeleid, Wonen & zorg en Communicatie.

Bestuursvergaderingen

In 2024 vergaderde het algemeen bestuur twaalf keer. Onderwerpen die vaak aan de orde kwamen, waren: de huurronde, het sociaal convenant, de samenwerking met Waterweg Wonen, de prestatieafspraken, de aankoop en nieuwbouw van woningen in Maassluis en de versterking van de Huurdersraad. Ook bespraken we kandidaten voor de vacature van een lid van de raad van

commissarissen (RvC) op voordracht van de Huurdersraad. Tijdens een extra bestuursvergadering op 19 mei maakte de nieuwe huurderscommissaris kennis met ons voltallige bestuur. De verslagen van de bestuursvergaderingen staan op www.huurdersraadwaterwegwonen.nl bij ‘officiële stukken’

Overleg en contact met Waterweg Wonen

Om de zes tot acht weken overlegden we met de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. Onderwerpen die regelmatig aan bod kwamen, waren: dienstverlening en communicatie, de strategische agenda, de huurronde, de aanpassing van het sociaal convenant en de aankoop en nieuwbouw van woningen in Maassluis. In een extra overleg informeerde Waterweg Wonen ons over de verschillende nieuwbouw- en renovatieplannen. Ook dachten we actief mee in de totstandkoming van de strategische agenda en de nieuwe website van Waterweg Wonen. Samen met bewonerscommissies en soms ook huurders namen we deel aan drie themabijeenkomsten. Daarin bespraken we de strategische agenda, formele participatie en de begrotingen van 2025.

Contact met raad van commissarissen

We hadden in 2024 meerdere keren contact met leden van de RvC. Dit ging over de volgende onderwerpen:

- De selectie en benoeming van de nieuwe huurderscommissaris. Twee bestuursleden van de Huurdersraad zaten in de selectiecommissie.
- Wonen en zorg. Samen met directieleden van Waterweg Wonen en bestuursleden van de RvC bezochten we locaties waar wonen en zorg gecombineerd worden.
- Evaluatiegesprek over het functioneren van de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen.

Algemene ledenvergaderingen

We hielden in 2024 twee algemene ledenvergaderingen (ALV). De eerste vergadering vond plaats op 24 april. Hierin stelden we het jaarverslag van 2023 en het verslag van de kascontrolecommissie vast. Ook bespraken we de huurronde. Hans Kox, de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen, vertelde over de opgaven waar Waterweg Wonen voor staat. Verder namen we afscheid van bestuurslid Joop Eigenraam. Amina Hanif werd benoemd tot algemeen bestuurslid.

De tweede ALV was op 24 oktober. Tijdens deze vergadering stelden we het werkplan 2025 vast. Hiermee stemde de vergadering in met een andere werkwijze in het overleg met Waterweg Wonen. Ook besteedden we aandacht aan klimaatadaptatie en het tuinbeleid. Daarnaast stonden we stil bij het overlijden van bestuurslid Hans de Groot, het vertrek van bestuurslid Hanneke Brinkman en het 15-jarig bestaan van de Huurdersraad in 2025. De ALV-verslagen staan op www.huurdersraadwaterwegwonen.nl bij ‘officiële stukken’.

Onze aanpak in 2024

Ons werkplan 2024 was de basis voor onze aanpak van afgelopen jaar. Ook gingen we verder met een aantal nog lopende projecten. Natuurlijk speelden we ook in op actualiteiten en signalen van huurders. We gaan in op de belangrijkste onderwerpen in 2024.

Advies over Strategisch Voorraadbeleid (SVB)

Net als voorgaande jaren maakten we ons in 2024 hard voor nieuwbouw, renovatie en beperkte sloop van betaalbare woningen in Vlaardingen. Er is en blijft een groot tekort aan sociale huurwoningen en woningen voor de lage middeninkomens. De gemeente Vlaardingen wil geen nieuwe sociale huurwoningen bouwen, omdat het percentage sociale huurwoningen in de stad (41%) al boven de landelijke norm zit (30%). Toch vinden wij het belangrijk dat Waterweg Wonen in Vlaardingen blijft investeren, zoals afgesproken in de Woonvisie. Concreet pleitten we het afgelopen jaar voor de volgende verbeteringen:

- Grond beschikbaar stellen in de Rivierzone en rond de metrolijn in de Westwijk.
- Meer appartementen bouwen voor starters.
- Meer huurmogelijkheden voor mensen met lage middeninkomens.
- Bestaande wooncomplexen geschikt maken voor ouderen.
- Mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten.

Bovendien drongen we in meerdere overleggen aan om de plannen voor M|UWI, de Huishoudschoollocatie, de Snaayerbuurt en in de Westwijk concreet te maken. Bewoners zitten al jaren in onzekerheid en raken het vertrouwen kwijt.

Prestatieafspraken

In een zogeheten tripartiet overleg met de wethouder van de gemeente Vlaardingen, de huurdersraad van Woningstichting Samenwerking (de andere woningcorporatie in Vlaardingen) en de directeur-bestuurders van Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking maakten we de prestatieafspraken voor 2025 - 2028. Hierin staan onder meer onze afspraken over het gemeentelijk woonbeleid, opgaven vanuit het sociaal domein en klimaatadaptatie. Onze aandachtspunten waren:

- Meer woningen voor starters.
- Huurwoningen in de top-DAEB voor de lage middeninkomens (huurprijs tussen € 850 en € 1.130).
- Uitbreiding van het project Gezond en Wel thuis (voorheen Prettig Wonen).
- Wijkcentra in alle wijken.
- Sociale huurwoningen in de Rivierzone.
- Leefbare wijken met goede voorzieningen. Leg niet te veel het accent op de Westwijk.
- Als huurders een lager inkomen hebben, wordt te vaak gedacht dat zij zorg of hulp nodig hebben. Binnen deze groep zijn er ook huurders die anderen kunnen helpen.
- Goede begeleiding voor mensen die zelfstandig gaan wonen na beschermd wonen.

- Zorg in het sociaal domein (per wijk) voor betere verbindingen tussen de begeleidende instanties.

Op 18 december hebben we de Prestatieafspraken 2025 - 2028 medeondertekend. De afspraken zijn terug te vinden op de website van de gemeente Vlaardingen en op www.huurdersraadwaterwegwonen.nl bij ‘officiële stukken’.

Onze inzet in Maassluis

Waterweg Wonen wil het aantal sociale huurwoningen in haar bezit uitbreiden, ook buiten Vlaardingen. Op 1 december 2024 nam Waterweg Wonen al 257 sociale huurwoningen in Maassluis over van woningcorporatie Hef Wonen. Verder onderzoekt Waterweg Wonen de haalbaarheid van sociale nieuwbouw op een locatie vlakbij winkelcentrum Koningshoek in Maassluis.

We maakten informeel kennis met de bestuursleden van de Vereniging Bewoners Belangen Maassluis. Een en ander vooruitlopend op bijeenkomsten waarin we elkaar in het tripartiet overleg met de gemeente Maassluis zouden tegenkomen. In Maassluis waren al meerjarige afspraken gemaakt die doorlopen tot en met 2025. Ter overbrugging zijn er met Waterweg Wonen aparte afspraken gemaakt voor het jaar 2025. Het gaat om de ontwikkeling van de sociale woonvoorraad, doorstroming, huurbeleid, leefbaarheid, duurzaamheid en samenwerking.

Onze inzet voor betaalbaarheid

Een beperkte huurstijging is altijd onze inzet. In 2024 lukte het ons niet om de huurverhoging te matigen. Brancheorganisatie Aedes riep woningcorporaties op om de maximale huurverhoging toe te passen. Waterweg Wonen volgde dit advies, met als reden dat dit geld nodig is voor verduurzaming en nieuwbouw. Dit resulteerde in een huurverhoging van gemiddeld 5,3%. Onze inzet was 3,2%, maar er was geen ruimte voor onderhandeling.

Voor twee groepen huurders maakte Waterweg Wonen een terechte uitzondering. Huurders waarvan al zeker is dat hun woning gesloopt wordt, kregen geen huurverhoging. Voor huurders van woningen die op sloop- of onderzoeksstrategie staan, was de huurverhoging 2,65%.

De Huurdersraad is ontevreden over de uitkomst en het doorlopen proces. We vonden het teleurstellend dat er niets gedaan is met ons goed onderbouwde advies. Ook vrezen we dat een deel van de huurders door de huurverhoging (nog meer) in de financiële problemen komt. Met Waterweg Wonen denken we na over een sociaal fonds voor huurders die het financieel heel zwaar hebben. Om herhaling van zo’n proces en uitkomst te voorkomen, is de directeur-bestuurder vanaf het begin betrokken bij de overleggen over de huurverhoging voor 2025. Waterweg Wonen zal in het voortraject ook zoveel mogelijk duidelijkheid geven over de onderhandelingsruimte.

Sociaal convenant

In het sociaal convenant staan de rechten en plichten van huurders bij sloop en renovatie. In 2023 werkten we aan een nieuwe versie van het sociaal convenant. Deze wilden we in het eerste kwartaal van 2024 afronden. Dit is om verschillende redenen niet gelukt. Waterweg Wonen wilde het sociaal convenant meer laten aansluiten op landelijke afspraken en op het nieuwe convenant van Woningstichting Samenwerking. Onze werkgroep Sociaal Convenant boog zich over informatie van Samenwerking en kwam met verbeterpunten. Op belangrijke punten betekenden de afspraken van Samenwerking namelijk een verslechtering voor de huurders van Waterweg Wonen. In 2025 gaan we verder met de besprekingen.

Meedoen en leefbaarheid

Op 12 juni bespraken we het thema ‘meedoen’ met een gebiedscoördinator van Waterweg Wonen. Er zijn vijf ontwikkelrichtingen: formele en informele vormen van participatie, huurders in een VvE (woongebouw met huurders en kopers), samenbouwen aan gemeenschappen en meedoen in de stad. De Huurdersraad en bewonerscommissies zijn formele vormen van participatie. Vlak na de zomer werkten we, samen met bewonerscommissies en Waterweg Wonen, mee aan een onderzoek over formele participatie en samenwerking. Uit dit onderzoek bleek dat er meer behoefte is aan heldere afspraken, gelijkwaardigheid, vertrouwen in elkaar, waardering voor elkaar en elkaars werkzaamheden, en aandacht voor het betrekken van meer (groepen van) huurders.

In het bestuurlijk overleg van 26 november gaf een gebiedscoördinator van Waterweg Wonen een presentatie over leefbaarheid. Voor Waterweg Wonen bestaat leefbaarheid uit verschillende factoren: een veilige en uitnodigende woonomgeving, woningaanbod, bewonerskracht, voorzieningen, financiële veerkracht, zorg & welzijn en onderwijs & ontwikkeling. Hieronder vallen bijvoorbeeld een passend woningaanbod voor verschillende soorten huurders, het realiseren van ontmoetingsruimten in woongebouwen, het versterken van contacten tussen buurtbewoners, het (verder) ontwikkelen van kwaliteiten van buurtbewoners en hulp aan bewoners met schulden.

We kijken uit naar de verdere uitwerking van beide thema’s en leveren graag een bijdrage.

Zorg voor elkaar

Sinds 2019 werkt de Huurdersraad aan het project Prettig Wonen. Met dit initiatief zetten we ons in voor ontmoetingsplekken op pantoffelafstand voor ouderen. Zo willen we eenzaamheid tegengaan. Eind 2023 besloot de gemeente dat het project wordt uitgebreid. Dat beschouwden we als een erkenning van ons werk. Onder de nieuwe naam ‘Gezond en Wel Thuis’ valt dit nu onder de verantwoordelijkheid van welzijnsorganisatie Minters.
Onze werkgroep Wonen en Zorg werkte samen met een projectleider van Waterweg Wonen aan het Richtinggevend Kader Ontmoetingsruimten. Deze is in het najaar van 2024 vastgesteld. In november bezochten leden van de werkgroep een congres van Minters.

In 2024 waren er voorbereidingen om op verschillende plekken in Vlaardingen ontmoetingsruimten te realiseren. In de Billitonflat werd al een locatie van Team van Buren gerealiseerd.

Verduurzaming woningen

Het verduurzamen van woningen vinden wij belangrijk. Vooral omdat hierdoor de energiekosten voor de huurders omlaaggaan. Wij zijn voorstander van betere isolatie, zodat alle woningen van Waterweg Wonen een energielabel A krijgen of in die richting gaan. Eind 2024 waren er helaas nog steeds woningen met een laag energielabel.
Over de aansluiting op een warmtenet voor enkele buurten in Vlaardingen zijn wij voorzichtig. Er is nog veel onzekerheid over de kosten. Ook zijn er steeds meer signalen dat het niet lukt om nieuwe woonwijken, scholen of bedrijven aan te sluiten op het elektriciteitsnet.

De afrekening van stookkosten was voor huurders van een aantal wooncomplexen van Waterweg Wonen een onaangename verrassing. Bij het vaststellen van het voorschot servicekosten is onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkeling van de markt. In juni voerden we een aantal gesprekken met bewonerscommissies en Waterweg Wonen. Daar zijn goede afspraken uit voortgekomen.

Tuinbeleid

In het tuinbeleid staat wat Waterweg Wonen belangrijk vindt aan tuinonderhoud. Waar moet een tuin aan voldoen en wat zijn daarin de verantwoordelijkheden van Waterweg Wonen en de huurder? Het bestaande tuinbeleid was aan vernieuwing toe, bijvoorbeeld op het gebied van handhaving en klimaatadapatie. Hier gingen we halverwege 2024 met Waterweg Wonen mee aan de slag. We verwachten het tuinbeleid in 2025 af te ronden.

Aandacht voor dienstverlening

Een belangrijk aandachtspunt in de dienstverlening van Waterweg Wonen is bereikbaarheid. De telefonische bereikbaarheid was in 2024 beter dan in 2023, maar er zijn nog wel verbeterpunten als het gaat om terugbellen en klantvriendelijkheid. Helaas had Waterweg Wonen ook te kampen met technische problemen, waardoor telefoongesprekken soms werden afgebroken. In het kader van transparantie en korte lijnen vinden we het jammer dat op de website van Waterweg Wonen niet staat wie de aanspreekpunten zijn in de wijken. In lijn met het beleid verloopt de communicatie met huurders in eerste instantie via het Woonpunt.

Dienstverlening gaat ook over problemen oplossen. Wanneer een huurder er ècht niet uitkomt met Waterweg Wonen en het is ook geen zaak voor de geschillen- of huurcommissie dan kan het spreekuur van de Huurdersraad mogelijk hulp bieden. We vragen altijd eerst na welke stappen de huurder al zelf heeft gezet. In 2024 kaartten we een aantal keer individuele klachten van huurders aan bij Waterweg Wonen. Ook bezochten we een aantal wooncomplexen. We vroegen bij

Waterweg Wonen aandacht voor betere communicatie en een betere oplossing voor problemen met liften, zoals storingen en onderhoud.

Samenstelling bestuur, adviseurs en ondersteuning in 2024

In 2024 veranderde de samenstelling van de Huurdersraad. Per 1 april namen we afscheid van Joop Eigenraam en per 19 mei van Hanneke Brinkman. Beiden zetten zich enorm in voor de belangen van de huurders van Waterweg Wonen. Nogmaals veel dank voor hun inzet. Joop en Hanneke blijven wel lid van een aantal werkgroepen. Begin augustus overleed Hans de Groot, hij was zo'n 3 jaar algemeen bestuurslid van de Huurdersraad. Zijn overlijden raakte ons zeer.
In de ALV van 24 april werd Amina Hanif benoemd tot algemeen bestuurslid. Ook verwelkomden we in ons bestuur een aantal stagiairs/trainees. Eén van hen loopt nog steeds stage. Twee adviseurs ondersteunden ons in 2024. Leo van der Lubben adviseerde ons als trekker van de werkgroep Huurronde en Hans Riemens bij de onderwerpen sociaal convenant, leefbaarheid, strategische woonvoorraad en prestatieafspraken.

Samenstelling bestuur Huurdersraad en ondersteuning in 2024

Naam	Functie
Joop Eigenraam	Waarnemend voorzitter en penningmeester tot 1 april
Rob van der Knaap	Secretaris
Ayse Kirkar	Algemeen lid; penningmeester per 1 april
Arie-Jan de Boer	Algemeen lid
Els van Dijk	Algemeen lid
Hanneke Brinkman	Algemeen lid tot 19 mei
Osman Kirkar	Algemeen lid
Hans de Groot	Algemeen lid tot 1 juni / overleden op 7 augustus
Amina Hanif	Stagiaire, algemeen lid per 24 april
Dick Feikens	Financieel ondersteuner, gebouwbeheerder
Antoinette Rijntalder	Ambtelijk secretaris

Deel II

Verslag van de Organisatie

Waterweg Wonen in strategisch perspectief

Dit jaarverslag is het vijfde jaarverslag dat valt onder het bedrijfsplan 2020-2024 met de titel ‘Kompassie – Samen werken aan woongeluk’.

Voor deze rapportage maken we gebruik van de structuur van het bedrijfsplan. Ons bedrijfsplan is ons kompas. Een kompas biedt houvast en geeft richting. Maar wel op hoofdlijnen. Met ruimte voor ‘onderweg ontdekken’. Voor onverwachte omstandigheden, nieuwe ontmoetingen en het verzilveren van kansen. Kompassie is ons sleutelwoord. Kompassie staat voor ons symbool voor onze verbinding met de opgave, met de huurder en met elkaar. In het woord kompassie komen passie, compassie en kompas samen. Kompassie: het hart van onze missie, visie en strategie.

Onze missie: ‘Met kompassie samen werken aan woongeluk!’

Bij Waterweg Wonen werken wij met kompassie samen aan woongeluk. We willen dat onze bewoners zich geen zorgen hoeven maken over wonen. Door te zorgen voor goed betaalbare woningen. En mee te. werken aan buurten waar iedereen er mag zijn en mensen - met al hun verschillen - prettig samenleven.

Onze doelgroep: ‘Mensen die op eigen kracht niet goed kunnen slagen op de woningmarkt vanwege hun kleine portemonnee.’

Wij hebben extra oog voor hen die - om wat voor reden dan ook - meer tijdelijke ondersteuning nodig hebben. Ook als dat huurders zijn die niet formeel tot onze doelgroep behoren. Volgens de wet zijn wij er alleen voor mensen die vallen binnen de landelijke inkomensgrenzen. Echter, als zich net daarbuiten kansen voordoen om betekenisvol te zijn, dan benutten we die. Maar nooit ten koste van onze doelstellingen voor de mensen met lage inkomens.

Onze visie: ‘Medewerkers voorop, het woongeluk van onze klanten centraal. Gesteund door een organisatie, die richting, ruimte en vertrouwen geeft om te doen wat een situatie vraagt.’

Misschien is het wat ongewoon en weinig bescheiden om eerst onszelf te noemen. Toch doen we het bewust in deze volgorde. Want als wij onze persoonlijke drijfveren en talenten weten te verbinden met waar wij als Waterweg Wonen voor staan, ontstaat werkgeluk: passie. En passie geeft ruimte voor compassie.

Voor empathie en luisteren. Voor het door de ogen van de ander (onze huurders, buurtgenoten en partners) kijken naar onze eigen inzet. Voor het écht centraal stellen van onze klanten. De basis om samen te komen tot goede (woon)oplossingen op maat. Oplossingen die bijdragen aan het woongeluk. Dit doen we met een maatschappelijke agenda en een kompas in onze achterzak. We werken vanuit een stevig organisatiefundament dat ruimte, richting en vertrouwen geeft. Dat is wat wij gaan doen voor de komende periode. Dan wordt een huis een thuis.

Onze kernambities

Voor de jaren 2020 – 2024 hebben we vier kernambities benoemd waar we extra aandacht, middelen en capaciteit op inzetten. Vier kernambities, die direct voortvloeien uit onze visie en op wat we daarvoor moeten doen.

1. Werkgeluk (passie): Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers;
2. Woongeluk (compassie): Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is;
3. Woongeluk (compassie): Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren;
4. Goed ondernemerschap (kompas): Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft.

In het begin van elk hoofdstuk rapporteren we in het kort over de voortgang.

Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen

Nationale Prestatieafspraken

In 2024 is het kabinet Schoof beëdigd. Op het terrein van de Volkshuisvesting wordt de koers van het voorgaande kabinet grotendeels doorgezet. Het kabinet richt zich op het versnellen van de nieuwbouw en het verminderen van de regeldruk. Tijdens de eerste Nationale Woontop in december zijn hernieuwde Nationale Prestatieafspraken gemaakt met de sector.

De focus ligt de komende jaren op het toevoegen van nieuwe betaalbare woningen. Daarnaast zullen we als sector blijven inzetten op de verduurzaming van het woningbestand en vergroten van onze inzet op het gebied van leefbaarheid. In de bestaande voorraad ligt de focus op het verbeteren van de energie-efficiëntie en het vergroten van het comfort.

Dit sluit goed aan bij de ambities uit onze strategische agenda. We zetten onze investeringsruimte in om de beschikbaarheid te vergroten, de voorraad te verduurzamen en een grotere rol te pakken als samenlevingsbouwer.

Om te toetsen of de opgaven financieel haalbaar zijn is het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) ontwikkeld. Dit model staat voor de lange termijn onder druk. We zien een trend dat corporaties meer gaan samenwerken en elkaar (financieel) ondersteunen om de doelen te bereiken. Wij zijn voorstander van meer solidariteit en een gezamenlijke aanpak van de opgave en hebben onze contacten met collega-corporaties in ons werkgebied in 2024 geïntensiveerd.

Een belangrijk wetsvoorstel dat nog niet is behandeld, maar waar we al op voorsorteren is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Met de wet wordt de regierol voor de overheid groter. Doel is om meer te kunnen sturen op voldoende betaalbare woningen, waarbij gestreefd wordt naar een eerlijke verdeling over gemeenten, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Regionale en lokale ontwikkelingen

In ons woningmarktgebied regio Rotterdam werken we als corporaties samen binnen de Maaskoepel. In alle twaalf gemeenten van de regio is vóór 1 juli 2024 de nieuwe verordening voor woonruimtebemiddeling vastgesteld. In deze verordening staan de regels die gemeenten hanteren voor de woonruimtebemiddeling. In 2024 is ook gestart met een aanpassing van de huidige verordening. Hier zijn nieuwe wettelijke kaders verwerkt, zoals het verlenen van voorrang aan lokaal woningzoekenden en voorrang voor vitale beroepsgroepen. De uitvoering van de regels in de verordening vindt plaats via regionale spelregels.

Lokaal krijgen deze nadere invulling in de prestatieafspraken. Zowel in Vlaardingen als in Maassluis hebben we in 2024 een nieuwe set afspraken gemaakt. De afspraken vormen een onderlegger met hoe we als partijen de komende jaren gezamenlijk invulling geven aan de lokale opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefkwaliteit.

Risicomanagement

Risicomanagement bij Waterweg Wonen is praktisch en levert een bijdrage aan het daadwerkelijk behalen van doelen en ondersteunt continu de verbetering van de organisatie. Risicomanagement is ons kompas voor goed ondernemerschap.

Risicomanagementmodel

In de basis bestaat risicomanagement uit het identificeren, analyseren, beheersen en vervolgens evalueren van de risico's. Waterweg Wonen heeft het Three Lines Model (3LM) ingevoerd om de risicocultuur te versterken. Daarbij wordt door Waterweg Wonen een methode toegepast waarmee alle betrokkenen praktisch kunnen werken. Risicomanagement draagt bij aan het integrale risico denken en -bewustzijn. Naast de hard controls helpen de soft controls bij het realiseren van doelen en het managen van risico's. Het bedrijfsplan en de hierin geformuleerde visie en doelstellingen zijn het uitgangspunt. Parallel hieraan zijn risico's geformuleerd die onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Overigens hoeven risico's niet altijd negatief te zijn. Er kunnen ook kansen in besloten liggen.

Wij hanteren de volgende 5 categorieën;

1. Strategische risico's
2. Projectrisico's
3. Legal risico's
4. Informatierisico's
5. Integriteits- en frauderisico's

Voor de vijf risicomanagementcategorieën die Waterweg Wonen onderscheidt zijn de risico's met een 8 of meer meegenomen, behalve bij de strategische risico's. Hier is bewust voor een top 10 van strategische risico's gekozen. Deze zijn beschreven in de vier ambities.

Nr.	Categorie	Toelichting
1	Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van Waterweg Wonen bedreigen.
2	Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en -doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.
3	Legal risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis waarvoor Waterweg Wonen (juridisch) aansprakelijk wordt gesteld.
4	Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van Waterweg Wonen.
5	Integriteits- en frauderisico's	Het mogelijk optreden van een schending van de integriteit en/of het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die Waterweg wonen (financieel) schaden.

Positionering risicomanagement in de organisatie

Wij hebben ervoor gekozen om risicomanagement zowel centraal als decentraal in de organisatie te leggen. Op centraal niveau wordt door de afdeling informatiemanagement en control het risicobeleid opgesteld/bijgesteld en wordt het risicomodel (her)ontwikkeld. Op decentraal niveau worden door de betrokken afdelingen de risico's gewaardeerd en waar nodig beheersmaatregelen benoemd. De controller toetst het proces, de directeur-bestuurder keurt het (aangepaste) risicobeleid en het risicomodel goed en de leidinggevenden van de afdelingen zijn de zogenaamde risico-eigenaren die via de MIS rapporteren over de voortgang van de te bewaken risico's en de te nemen en genomen beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

De risicobereidheid omschrijft de aard en omvang van de risico's die Waterweg Wonen bereid is te nemen om haar doelstellingen te kunnen realiseren. Het begrip 'risk appetite' wordt in de praktijk als synoniem gebruikt. Het inschatten en wegen van de risico's, en daarmee dus ook de risicobereidheid, is per definitie subjectief en daardoor moeilijk kwantificeerbaar. Wel geldt: hoe belangrijker de doelstelling of organisatorische randvoorwaarde, hoe lager de risicobereidheid. Voor de meest essentiële doelstellingen of randvoorwaarden geldt dat een organisatie het risico van het niet halen van die doelstelling c.q. het overschrijden van de randvoorwaarden zoveel mogelijk zal willen beperken, en dus een lage risicobereidheid hierop heeft.

De risicobereidheid is aan de hand van het model Kaplan en Mikes.

Categorie	Definities per categorie
Open	Altijd bereid om risico's te nemen om de organisatiedoelstellingen te bereiken.
Flexibel	Bereid om onder bepaalde omstandigheden risico's te nemen, maar wel met beheersing van de impact.
Voorzichtig	Voorkeur voor veilige opties die een lage mate van risico met zich meebrengen. Risico's worden beperkt geaccepteerd als de baten (organisatiedoelstellingen) in hoge mate opwegen tegen de kosten die het risico met zich mee kan brengen.
Minimaal	Voorkeur voor extreem veilige opties die een laag risico met zich meebrengen. Risico's worden alleen geaccepteerd als deze essentieel zijn om te nemen in relatie tot het behalen van de organisatiedoelstellingen én als de kans op het optreden van het risico beperkt is.
Vermijden	Het vermijden van risico's en onzekerheid is een belangrijke organisatiedoelstelling. Risico's worden niet geaccepteerd (en als dat niet mogelijk is, wordt gekozen voor de optie die het laagste risico met zich meebrengt).

Voor de strategische risico's zijn de volgende risicocategorie de risicobereidheid bepaald.

Top 5 strategische risico's uit ons bedrijfsplan

Nr.	Risico's	Oorzaak en gevolg	Beheersmaatregelen
1	Het risico dat er in toenemende mate onvoldoende geschikte woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.	Oorzaak: Onvoldoende woningvoorraad, demografische veranderingen Gevolg: Onvoldoende huisvesting voor doelgroep	'Basisafspraken 2022-2030' en de 'Samenwerkingsafspraken Waardevol wonen in Vlaardingen 2022-2024' Strategisch voorraadbeleid - Asset management. - Deelname aan de Rotterdamse Bouwversnelling - Nieuwbouwwoningen buiten Vlaardingen realiseren - Inzetten op tijdelijke woningen / flexwoningen.
2	Het risico dat door te weinig woningen voor de middeninkomens, de middeninkomens uit	Oorzaak: Onvoldoende woningaanbod voor middeninkomens	- Rol nemen in vrije sector middensegment via nieuwbouw - Doorstroompilots

	Vlaardingen wegtrekken of niet terug zullen komen, waardoor de diversiteit van wijken onder druk komt te staan (segregatie).	Gevolg: Verlies van diversiteit in wijken, segregatie	- Bestaande woningen met hoge kwaliteit in huur verhogen
3	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.	Oorzaak: Concentratie van kwetsbare groepen Gevolg: Verminderde leefbaarheid in wijken	- Investeren in de Westwijk - Sturen op instroom - NPRZ achtige aanpak in Vlaardingen Westwijk hanteren - Sociale aanpak is leidend - Gebiedsgericht werken
4	Het risico dat de marktomstandigheden (minder vraag, hogere bouwkosten et cetera) wijzigen tijdens het proces van nieuwbouwontwikkeling.	Oorzaak: Veranderende marktomstandigheden Gevolg: Vertraging of duurder worden van nieuwbouwprojecten	- Volgen ontwikkelingen in de markt - Fasering - Aandacht voor flexibiliteit in de planvorming - Schakelen met behulp van assetmanagement (alternatieve scenario's)
5	Het risico van een toename van fysieke (ernstige calamiteiten) of sociale veiligheidsincidenten (*overlap met legal risks*).	Oorzaak: Gebrek aan veiligheid en preventie Gevolg: Toename van incidenten en calamiteiten	- Crisisbeheersplannen en protocollen - Informatiebeveiligingsbeleid - Periodieke inspecties en inventarisaties - Periodiek oefenen met crisisteam - Agressieprotocol. - Organiseren weerbaarheidstrainingen voor medewerkers.

Aan de hand van het model Kaplan en Mikes is per risicocategorie de risicobereidheid bepaald

Nr.	Categorie	Onderbouwing risicobereidheid
1	Strategische risico's	Er zijn 50 strategische risico's geïdentificeerd, waar vervolgens een top 5 van strategische risico's uit gedestilleerd is. Hiermee is impliciet al een uitspraak gedaan over de risicobereidheid. Risico's 1 en 2 hebben een risicobereidheid van 4 (categorie 'flexibel'), 3 en 4 een risicobereidheid van 3 (categorie 'voorzichtig') en risico 5 een risicobereidheid van 2 (categorie 'minimaal'). De strategische risico's hebben veelal betrekking op het realiseren van de maatschappelijke opgaven en in het ondernemingsplan stellen we dat we 'de randen durven op te zoeken en

		de regels ter discussie durven te stellen als dat nodig is om onze opgave goed in te vullen'.
2	Project risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de projectrisico's bevindt zich tussen de 3 (categorie 'voorzichtig') en 4 (categorie 'flexibel'). Ook projecten hangen nauw samen met de maatschappelijke opgave, waarbij we in tijden van crisis op de woningmarkt bereid zijn om de randen op te zoeken om tempo te kunnen maken, maar waarbij we (financiële) risico's beperkt accepteren (omdat dan diezelfde maatschappelijke opgave onder druk komt te staan).
3	Legal risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de legal risico's bevindt zich tussen de 1 (categorie 'vermijden') en 2 (categorie 'minimaal'). Voldoen aan wet- en regelgeving is immers een belangrijk punt in het ondernemingsplan van Waterweg Wonen en in de corporatiesector als geheel.
4	Informatie risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de informatierisico's is een 2 (categorie 'minimaal'). Er bestaat een verband met de legal risico's (met name als het om de AVG gaat, denk aan een hack) en de impact ten aanzien van financiële schade (boetes) en imagoschade is zeer groot als informatierisico's zich daadwerkelijk manifesteren.
5	Integriteits- en frauderisico's	De risicobereidheid ten aanzien van de integriteits- en frauderisico's bevindt zich tussen de 2 (categorie 'minimaal') en 3 (categorie 'voorzichtig'). Waterweg Wonen hanteert een gezonde balans tussen vertrouwen en controle. Daarom is de risicobereidheid hier 'gemiddeld' te noemen.

In 2025 actualiseren we het risicomanagement zodat het past bij de nieuwe strategische opgave van Waterweg Wonen. Waterweg Wonen werkt over de stadsgrenzen heen en staat voor grote uitdagingen. Er is een wooncrisis met een bouwopgave van vele extra woningen, de energietransitie en een snel ontwikkelende informatietechnologie. Dit vraagt om een organisatie-inrichting die deze uitdagingen effectief kan omarmen.

Ons risicomanagement wordt afgestemd op deze strategische doelstellingen, zodat we voorbereid zijn op de toekomst en onze missie kunnen blijven vervullen.

Werkgeluk

De afgelopen jaren is aan het eind van het jaar de enquête eigen directeurschap gehouden. Omdat er met de nieuwe strategische agenda een andere koers gevaren wordt, zijn eind 2024 slechts enkele vragen over werkgeluk en de samenwerking uitgevraagd.

Ambitie 1. Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers

We bieden ruimte en vertrouwen – KSF 1. Eigen directeurschap

Doelstelling	Score	Realisatie
Werkgeluk (zeer) tevreden **≥ 80%**	🟡	Werkgeluk: (zeer) tevreden: 70%
Bekendheid met verhaal van WaWo **≥ 90%**	🟢	Bekendheid met verhaal: 91%

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Werkgeluk

70% van de medewerkers geeft een ‘zeven of hoger’ voor hun werkgeluk. 30% geeft als cijfer een zes of lager. Het gemiddelde van Waterweg Wonen is met een 7,0 een half punt lager dan vorig jaar. De norm voor 2024 was ≥ 80% en is niet gehaald. In een tijd met veel veranderingen in de organisatie is dit geen bijzondere uitkomst.

Bekendheid met verhaal van Waterweg Wonen

Van de 91 medewerkers die de enquête ingevuld hebben geven er 83 aan dat de nieuwe koers van de organisatie grensverleggend dichtbij is (91%). De norm van ≥ 90% is daarmee behaald.

We brengen de eilandjes bij elkaar – KSF 2. Samen sterker

Doelstelling	Score	Realisatie
Ervaring onderlinge samenwerking **≥ 8**	🟢	Gemiddeld is er een 8,0 gescoord.
Klussen voor andere corporaties **≥ 2**	🟢	2 collega’s

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Onderlinge samenwerking

Op alle afdelingen is evenals vorig jaar grote tevredenheid over de samenwerking met de directe collega’s. Het gemiddelde is net als in 2023 een 8,0. De norm voor 2024 was ≥ 8 en is daarmee gehaald. De tevredenheid over de samenwerking met collega’s van andere afdeling is 0,3 lager dan vorig jaar. Het gemiddelde is 7,0.

We stimuleren een leven lang leren - KSF 3. Continu ontwikkelen

Doelstelling	Score	Realisatie
Opgestelde ontwikkelplannen **75%**	🔴	Opgestelde ontwikkelplannen: 27%
Behaalde WaWo ontwikkelpunten **≥ 90%**	🔴	Behaalde WaWo-ontwikkelpunten: 68%
Besteding opleidingsbudget **100%**	🟡	Besteding: 94%

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Persoonlijke ontwikkelplannen

Voor 2024 was de norm voor opgestelde ontwikkelplannen 75%. In werkelijkheid heeft 27% in 2024 zijn/haar ontwikkelplan op/bijgesteld (in 2023 had 68% een ontwikkelplan opgesteld).
Er is in 2024 niet actief gestuurd op het op-/bijstellen en aanleveren van een POP, daar waar dit in voorgaande jaren wel het geval is geweest. Een van de redenen om er in 2024 niet actief op te sturen is het ontbreken van een duidelijk kader, richting en visie op opleiden en ontwikkelen. Daar is met het opstellen van de strategische agenda en kernwaarden (w.o. leerbaar) in 2024 een gedegen, richtinggevend fundament voor gelegd.

Ontwikkelpunten

Om ontwikkelingsdoelen te bereiken heeft Waterweg Wonen een systeem van “WaWo-ontwikkelpunten”. Ieder studie-uur telt voor één punt. Het behalen van “WaWo-ontwikkelpunten” is vergelijkbaar met de cao-afspraak dat medewerkers op basis van het persoonlijk opleidings- en ontwikkelplan minimaal 12 uur per jaar aan de eigen ontwikkeling werken. Bij Waterweg Wonen ligt de norm hoger en streven we naar minimaal 15 uur per jaar. In 2024 heeft 68% van de medewerkers 15 punten of meer behaald (in 2023 was dit 78%). We behaalden daarmee wederom de jaarnorm van 90% niet.

Besteding opleidingsbudget

Van het opleidingsbudget hebben we 94% uitgegeven. We hebben o.a. DISC en agressie trainingen georganiseerd. In beperkte mate spreken medewerkers hun ILOB aan.

Woongeluk

Ambitie 2. Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is

Betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen – KSF 4. Betaalbare woningen

Doelstelling	Score	Realisatie
Huisvesting van doelgroep **≥ 10.700**	🟢	Huisvesting doelgroep: 10.937
Passend toegewezen huurtoeslag-gerechtigden **≥ 95%**	🟢	Passend toegewezen huurtoeslag gerechtigden: 98,5%
Sturen op inkomen. Gehuisveste huurtoeslag-gerechtigden (nieuwe verhuringen) **= 70%** Instroom wijk, toegewezen aan lagere inkomens: Westwijk : 50% Vettenoordse Polder (VOP) : 60%	🟡 🟢 🟢	Gehuisveste huurtoeslag-gerechtigden: 63,4% Westwijk: 54% VOP: 60%
Verhuurd aan reguliere woningzoekenden (nieuwe verhuringen DAEB) **≥ 85%** (incl. 7,5% prestatieafspraken)	🟢	Verhuurd aan reguliere woningzoekenden: 98,7%

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Strategisch risico 1:
Het risico dat er in toenemende mate onvoldoende geschikte woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep.

Strategisch risico 2:
Het risico dat door te weinig woningen voor de middeninkomens, de middeninkomens uit Vlaardingen wegtrekken of niet terug zullen komen, waardoor de diversiteit van wijken onder druk komt te staan (segregatie).

Stand van zaken 1 en 2:
Onze ambitie is om de komende jaren te groeien zodat we meer huishoudens van een passende woning kunnen voorzien. We zitten in 2024 boven de ondergrens van 10.700 DAEB woningen. We hebben in 2024 minder dan 70% van de vrijgekomen woningen verhuurd aan de primaire doelgroep. Dit is in lijn met de nieuwe inzichten dat we meer gebruik willen maken van de ruimte om lage middeninkomens te huisvesten in Vlaardingen. De woningen die we aan de primaire doelgroep hebben toegewezen voldoen vrijwel allemaal aan de 'passend toewijzen' voorwaarden. Voor 2025 hebben we in de prestatieafspraken met de gemeente vastgelegd dat we ook de komende jaren aandacht blijven houden voor de lage

middeninkomens, waarbij we de primaire doelgroep nog steeds als belangrijkste doelgroep blijven beschouwen in ons toewijzingsbeleid. Het sturen op inkomen naar wijk hebben we in 2024 mondjesmaat losgelaten en vanaf 2025 stopgezet. Dit verklaart waarom deze percentages niet volledig in lijn zijn met de doelstellingen per wijk.

De voorraad sociale huurwoningen

Waterweg Wonen bezit eind 2024 in totaal 11.258 woningen. Het gaat om 10.937 sociale huurwoningen (DAEB), 83 intramuraal verhuurde woningen en 238 commerciële huurwoningen (niet-DAEB). Onder de sociale huurwoningen vallen de 48 flexwoningen en 7 woonwagenstand- plaatsen

Aantal woningen naar prijsklassen:

Huur per maand Netto huur per 31-12-2023	Goed-koop <= € 454,48	Betaal-baar >€ 454,49 <=€ 697,08	Middel-duur > € 697,09 <=€ 879,66	Duur > Wht >€ 879,67	Intra-muraal	Totaal
Per 31-12-21	1.932	8.069	720	198	83	11.002
Per 31-12-22	1.497	8.020	1.145	193	83	10.938
Per 31-12-23	1.411	8.245	1.122	149	83	11.010
Per 31-12-24	847	8.316	1.762	12	83	11.258
Waarvan niet-DAEB		1	21	216		238

Overige verhuureenheden	2024
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	103
Garageboxen	537
Parkeerplaatsen	357
Totaal	**997**

In 2025 actualiseren we onze portefeuillestrategie. Hierin wordt maximaal ingezet op het vergroten van de beschikbaarheid.

Verhuurd aan reguliere woningzoekenden

In 2024 hebben we 98,7% van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Bij zeven huishoudens was sprake van een hoger inkomen.

Passend toewijzen

Om ervoor te zorgen dat huishoudens niet te veel huur betalen zijn corporaties verplicht ervoor te waken dat 95% van de woningen die verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen (de primaire doelgroep) een huurprijs heeft tot de aftoppingsgrens. Waterweg Wonen heeft in 98,5% van de verhuringen aan de primaire doelgroep passend toegewezen.

Prestatieafspraken passend toewijzen

In de prestatieafspraken met de gemeenten is vastgelegd welk percentage nieuwe verhuringen wij aan de primaire doelgroep toewijzen. Dit percentage is onderlegger voor ons beleid. Daarnaast is sprake van enige vrije ruimte. Deze ruimte benutten we met name om ook huurders met hogere inkomens aan te trekken. Hiervoor gebruiken we onder andere ons TOP-DAEB segment. Ook hier zijn prestatieafspraken over gemaakt met de gemeenten en de Huurdersraad.

Sturen op instroom

Vanaf 2022 startte Waterweg Wonen met het sturen op instroom van de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) in de wijken om de leefbaarheid te verbeteren. Met de gemeente spraken we een algemene streefwaarde af voor heel Vlaardingen: 70% van alle nieuwe verhuringen van woningen wijzen we toe aan de primaire doelgroep. Voor een kwetsbaar gebied kan dit te veel zijn. Voor een meer veerkrachtig gebied, is een hoger percentage ook mogelijk. Voor onderstaande gebieden zijn daarop de volgende maatwerkafspraken gemaakt:

- Instroom van 60% primaire doelgroep in Vettenoordse Polder (VOP) & MUWI
- Instroom van 50% primaire doelgroep in Westwijk

In 2024 hebben we 63% van de woningen verhuurd aan de primaire doelgroep. Het is dus niet gelukt om 70% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Dit heeft enerzijds te maken met de tijdelijke verminderde instroom van de primaire doelgroep in de Westwijk, VOP en MUWI. Het is onvoldoende gelukt om dit in andere wijken te compenseren. Dit hangt samen met ons huurbeleid, waarin is vastgelegd dat we bij mutatie 81% van de maximale huurprijs als streefhuur hanteren. In de praktijk blijven te veel woningen via deze methodiek een te hoge huur te hebben voor de primaire doelgroep. We moeten bewust woningen aanwijzen die we aftoppen bij mutatie om meer aan de primaire doelgroep te kunnen toewijzen. Dit aftoppen hebben we onvoldoende toegepast.
Begin 2024 hebben we met de gemeente afgesproken dat we in de MUWI niet meer sturen op instroom vanwege de beperkte mutatiegraad en de plannen voor herstructurering. Voor 2025 en verder hebben we ook voor de VOP en de Westwijk besloten de aanvullende afspraken los te laten en niet meer op te nemen in de prestatieafspraken. Met sturen op instroom alleen gaan we de leefbaarheid niet verbeteren. Hier is meer voor nodig (brede integrale aanpak). Gebleken is dat compensatie in de andere wijken onvoldoende lukt. In de prestatieafspraken 2025-2028 is vastgelegd dat de corporaties stadsbreed blijven streven naar 70% toewijzing aan de primaire doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

Met bewoners die zijn uitgestroomd uit instellingen zijn 25 huurzorgcontracten afgesloten via de éénrouteregeling (directe bemiddeling) en er zijn 2 contracten afgesloten voor beschermd wonen.

Verhuisregeling Van Groot naar Passend

In 2024 hebben we de verhuisregeling uitgebreid in samenwerking met de gemeente en woningstichting Samenwerking. Met de verhuisregeling hebben we duidelijkere kaders vastgesteld voor de doorstroming en hebben we een pakket aan maatregelen om 55-plussers gericht te helpen de stap naar verhuizing te maken. Hierdoor kunnen we enerzijds een verhuiskostenvergoeding gaan aanbieden aan kandidaten (betaald door de gemeente) en anderzijds meer huurders bereiken en deze nog beter bedienen. In 2024 zijn 20 huishoudens verhuisd via de verhuisregeling. Er zijn 12 huishoudens naar een seniorenwoning of 45+woning verhuisd en 8 huishoudens naar een flatwoning met lift zonder leeftijdslabel. Met 14 nieuwe aanmeldingen staan er nu 41 huishoudens op de wachtlijst. Er is 13 keer geweigerd in 2024. De woonwensen zijn zeer wisselend qua locatie, maar voornamelijk gaat de vraag uit naar flatwoningen met lift (met en zonder leeftijdslabel).

Wonen, zorg en welzijn

In 2024 is gewerkt aan de uitvoering van activiteiten die voortkomen uit de uitvoeringsagenda voor wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Een van deze activiteiten betrof de voortzetting van het programma *Prettig Wonen*, dat is geïntegreerd in het regionale project *Gezond en Wel Thuis*. Het project Gezond en Wel Thuis vloeit voort uit de opgave die we hebben ten aanzien van huisvesting van ouderen en het realiseren van geclusterde woonvormen voor ouderen. In dit kader is, met behulp van subsidie, een ontmoetingsruimte gerealiseerd in de Wetering. Deze ontmoetingsruimte wordt begin 2025 officieel geopend.

Vanuit de woonzorgopgave voor ouderen en aandachtsgroepen blijven we voortdurend zoeken naar mogelijkheden binnen de bestaande bouw als nieuwbouw en innovatieve projecten.

Samenwerking met ROGplus

Waterweg Wonen werkt al geruime tijd nauw samen met ROGplus op diverse dossiers. Deze samenwerking betreft zowel technische onderwerpen, zoals woningaanpassingen, automatische deuropeners en de scootmobielpool, als sociale kwesties, zoals beschermd wonen en individuele casuïstiek.
Eind 2024 is de samenwerking hernieuwd, met als doel om kennis uit te wisselen, processen door te nemen en aandachtspunten te identificeren. Tijdens deze gesprekken is besproken of alles goed verloopt, waar beide partijen elkaar kunnen vinden, welke knelpunten er zijn en wat verbeterd kan worden. Afgesproken is om elkaar voortaan twee keer per jaar te ontmoeten, zodat de samenwerking en lopende werkprocessen continu geoptimaliseerd kunnen worden.

Goede kwaliteit van de woningen, verduurzaming voor de klant – KSF 5. Kwaliteit en verduurzaming woningen

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over kwaliteit woning (KWH) **≥ 7,0**	🟡	Cijfer kwaliteit woning: 6,9
Tevredenheid van nieuwe huurder over de staat van de woning (KWH) **≥ 8,0**	🔴	Cijfer staat woning: 7,0

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Strategisch risico 5:
Het risico op fysieke (ernstige calamiteiten) of sociale veiligheidsincidenten.

Stand van zaken:
We ondernemen doorlopend activiteiten ter preventie van calamiteiten. We hebben te maken gehad met een aantal branden in woningen en explosies in Holy. Hierop is adequaat gehandeld.

Strategisch risico 9:
Het risico dat de marktomstandigheden (minder vraag en hogere bouwkosten) wijzigen tijdens het proces van nieuwbouwontwikkeling.

Stand van zaken:
Dit risico beperken we door partijen zo vroeg mogelijk in het ontwikkelingsproces te selecteren, zogenaamd 'Early supplier involvement'.

Strategisch risico 10:
Het risico van onvoldoende voorbereid zijn op klimaatverandering en verminderde biodiversiteit.

Stand van zaken:
De gemeente Vlaardingen heeft in 2021 een strategie klimaatadaptie vastgesteld die vanaf 2024 wordt uitgewerkt in Deltaplannen per wijk. Hierin is op de thema's wateroverlast, hittestress en droogte en bodemdaling in beeld gebracht en benoemd waar risico's en kansen liggen. In 2025 gebruiken we de analyses en kaarten voor een beleid van Waterweg Wonen.

Kwaliteit woningen

Het oordeel van huurders over de kwaliteit van de woning bij de KWH-meting is een 6,9. Huurders geven bij een 8 of hoger als redenen: woning is groot genoeg, keuken, badkamer, toilet zijn goed.
Huurders geven bij een 6 of lager als reden: last van geluid, last van tocht, last van vocht.
Het gemiddelde cijfer in het klanttevredenheidsonderzoek dat Waterweg Wonen zelf uitvoert was voor de complexen die in 2024 bevraagd zijn, een 7,1 voor de woning. In de periode 2021 – 2024 zijn alle complexen geënquêteerd en op basis van deze resultaten en kwaliteitscijfers, zijn met de wijkteams complexsessies gehouden.

Metingen onderhoud

We hebben 7 onderhoudswerkzaamheden (buitenschilderwerk) laten meten via KWH. De gemiddelde score is een 7,0 (landelijk: 7,4).

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark scoren we goed op onderhoud voor alle drie de onderdelen:

- Instandhoudingskosten: score A (€ 2.415 tegenover € 3.622 referentie).
- Technische woningkwaliteit (EP2, opvolger Energie Index): score A (157,6 kWh/m2 tegenover 176,8 kWh/m2 referentie).
- Ervaren woningkwaliteit Huurdersoordeel: score B (6,7 tegenover 6,9 referentie).

Zonnepanelen

We willen het aantal woningen met zonnepanelen uitbreiden om een deel van de energielasten betaalbaar te houden. In 2024 is een start gemaakt met het opnieuw benaderen van geschikte eengezinswoningen. Deze bewoners worden gefaseerd benaderd. Bij de afgeronde groepen is een conversie van bijna 40% gehaald. Daarnaast is er een eerste oriëntatie gemaakt om een beeld te krijgen van de verschillende manieren om zonnepanelen toe te passen op meergezinswoningen. Dit is ook vertaald richting het eigen bezit, om een beeld te krijgen van de complexen die eventueel geschikt zouden zijn voor deze toepassing.

Brandveiligheid

We hebben Cluster 2 conform het brandveiligheidsbeleid volledig uitgevoerd en Cluster 3 is voorbereid en wordt in 2025 in uitvoering genomen. De brandweer heeft steeksproefsgewijs 9 complexen gecontroleerd. Bij deze steekproef is veel aandacht gegaan naar obstakels in de vluchtroutes op galerijen en portieken. Op basis hiervan is door Sociaal Beheer een actie opgezet om alle algemene ruimtes van alle complex van Waterweg Wonen vrij te maken van spullen. In een complex moesten diverse doorvoeren brandwerend worden gemaakt naar aanleiding van inspectie met de brandweer. Dit is uitgevoerd.

Uitvoeren duurzaamheidsprojecten/verduurzaming woningen

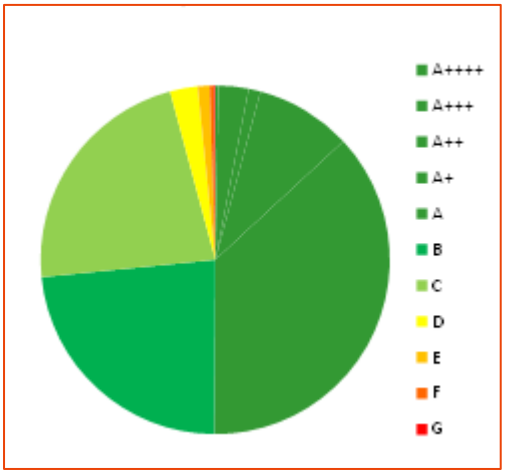
Projectenoverzicht renovatie/duurzaamheidsinvesteringen

Complex (Bedragen x € 1.000)	Investering	Uitgaven 2024	Status
Koninginnelaan	5.422	4.053	In uitvoering
Verplaatsen flexwoningen Mrija	2.269	54	In voorbereiding
Isolatie- en installatiemaatregelen als onderdeel van onderhoudsprogramma's	1.824	-	Onderdeel van onderhoudsprogram ma's
Scootmobielruimtes en zusterpost	60	0	In uitvoering
Zonnepanelen	1.500	324	In uitvoering

De kolom 'Investering' geeft aan welk deel hiervan voor investeringen is gereserveerd, en 'Uitgave 2024' laat zien wat in 2024 daadwerkelijk aan investeringen of lasten is uitgegeven.

Het gemiddelde energielabel is A. De energielabels moeten nog worden bijgewerkt met de plaatsing zonnepanelen van 2024 en de PO activiteiten voor dakisolatie en dubbelglas.

2024



Genoeg woonmogelijkheden met arrangementen op maat – KSF 6. Genoeg woonmogelijkheden

Doelstelling	Score	Realisatie
Onroerend goedeenheden:		
- Renovatie **214**	🔴	Renovatie: 0; oplevering Koninginnelaan (180) in 2025, Patrimonium (34) doorgeschoven naar 2025
- Verkoop **26**	🔴	Verkoop: 17
- Verkoop aan huurders **≥ 20%**	🟡	Verkoop aan huurders: 18%
- Sloop **41**	🔴	Sloop: 0; sloop Zeevaardersbuurt (41) start in januari
Leegstand verhuur woningen **≤ 100**	🟢	Leegstand: 84

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Renovatie

Renovatie Koninginnelaan is later dan gepland gestart in 2024 en wordt opgeleverd in 2025. Redenen van het later starten zijn o.a.:

- Planvorming verliep wat stroef
- Prijsvorming moest onderhandeld worden
- Kostendeskundige moest betrokken worden

Renovatie Patrimoniumstraat is opgeschoven door drukte met andere werkzaamheden en projecten.

Gebiedsontwikkelingen en nieuwbouw

Zeevaardersbuurt

De contractvorming voor de Zeevaardersbuurt, onder begeleiding van de Rotterdamse bouwversnelling, wordt begin 2025 afgerond. Een set van contracten is ontwikkeld met daarin als uitgangspunt vroegtijdige marktbenadering op basis van concepten die in een twee fase overeenkomst locatiegeschikt worden gemaakt. In 2025 is voor de Zeevaardersbuurt het ontwerp tot op VO-niveau afgerond en goedgekeurd door Welstand. Hierop is een investeringsvoorstel opgesteld en intern goedgekeurd. Begin 2025 wordt de overeenkomst met Van Wijnen getekend. De start bouw is voorzien na de zomer 2025.

Zuidbuurt

De haalbaarheidsfase voor de Zuidbuurt, zoals omschreven in de intentieovereenkomst die ERA Contour, Gemeente Vlaardingen en Waterweg Wonen in 2023 hebben gesloten, is eind 2024 afgerond. Partijen hebben aangegeven de interne besluitvorming te organiseren hetgeen in twee fasen moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst in het tweede kwartaal van 2025. Deze wordt als investeringsvoorstel ter besluitvorming aan de RvC voorgelegd. Vooruitlopend is de communicatie in de buurt gestart over de plannen en is een ‘sloopbesluit’ genomen voor fase 1.

MUWI1

Het eerste renovatieproject van de MUWI1, Kethelweg, is in concept gereed voor uitwerking. Het investeringsbesluit is genomen en de uitvoering start na de zomer 2025.
Voor de gebiedsontwikkeling MUWI1 is in november 2024 het ambitiedocument afgerond. Gemeente en Waterweg Wonen zijn gezamenlijk een financieel haalbaarheidstraject gestart dat in het tweede kwartaal van 2025 wordt afgerond. Een samenwerkingsovereenkomst is voorzien in de loop van 2025.

Start diverse planontwikkelingen

Diverse planontwikkeling projecten buiten Vlaardingen

Diverse gesprekken hebben plaatsgevonden op bestuurlijk- en ambtelijk niveau als ook in het netwerk met marktpartijen. Verkenningen worden uitgevoerd in Maassluis. Daarnaast zijn met de gemeente Maassluis prestatieafspraken gemaakt die in 2025 verder opgepakt/uitgewerkt worden.

Verantwoording stichtingskosten nieuwbouw

In 2024 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd. Er zijn 5 eengezinswoningen en 299 appartementen aangekocht waarvan 47 van particuliere beleggers en 257 van Hef Wonen. Er zijn 41 woningen gesloopt.

Onrendabele investeringen

Het strategisch voorraadbeleid van Waterweg Wonen bevat een groot aantal investeringen. Een deel daarvan is onrendabel. Waterweg Wonen kiest ervoor om in bepaalde projecten onrendabel te investeren, zodat woningen enerzijds betaalbaar en bereikbaar worden gehouden en anderzijds toch aan de kwaliteitseisen van Waterweg Wonen voldoen. De onrendabele toppen zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat berekend.

In 2024 zijn nieuwe budgetten vrijgemaakt voor voorbereidings-/onderzoekskosten in Maassluis, MUWI en Snaaijer voor een totaal bedrag van € 955 miljoen. Voor de bouw van 29 eengezinswoningen in de Zeeheldenbuurt in Vlaardingen is een onrendabele top van € 2,8 miljoen voorzien. In het bestaand bezit is een bedrag gereserveerd van € 9,3 miljoen

Verliezen nieuwbouw

Het verwachtte verlies van € 1,9 miljoen voor de grondexploitatie Holy-Zuidoost was te hoog. Met het afsluiten van deze grondexploitatie is een positief resultaat geboekt van € 350.000.

Verkoop

Aantallen ver- en terugkoop	Begroot 2024	Realisatie	Verschil
Verkoop	26	17	-9
Terugkoop	2	2	0

We merken dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Over het algemeen verliep de verkoop van onze woningen erg vlot. De afwikkeling van 8 woningen vindt plaats in januari/februari 2025, waardoor deze meetellen in het aantal van 2025.

Leegstanden

In het afgelopen jaar hebben we vooruitgang geboekt en voldoen de leegstandsdagen aan de gestelde eisen. Om dit te realiseren, hebben we tweewekelijks overleg gevoerd met de afdelingen Klantcontact en Service & Onderhoud. De leegstandslijst werd doorgenomen en we hebben gericht actie ondernomen op woningen die langer leeg stonden. We hebben ook kritisch gekeken naar welke woningen onder welke leegstandscode thuishoort. Dankzij de gezamenlijke inspanningen tussen de afdelingen hebben we dit kunnen bereiken. Het aantal leegstaande woningen is 84.

Prettige, veilige en leefbare buurt – KSF 7. Gewaardeerde woonomgeving

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over buurt (KWH) **≥ 7,0**	🔴	Cijfer buurt: 6,7
Leefbaarheid (inclusief salarissen)/per DAEB-woning **€ 194**	🟡	Leefbaarheid (inclusief salarissen)/per DAEB-woning **€ 181**

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Strategisch risico 6:
Het risico dat we, samen met onze partners, niet in staat zijn om de maatschappelijke opgaven te realiseren (bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid).

Stand van zaken:
We zijn met gemeente, welzijn, politie en Samenwerking in gesprek over meer regie op de inzet van partijen in de verschillende wijken en buurten. Het doel is om de inzet beter op elkaar af te stemmen zodat we komen tot een efficiënte integrale aanpak op het gebied van leefbaarheid. We sturen hierbij op de brede uitwerking van het thema leefbaarheid. Daar waar de gemeente in eerste instantie het alleen over schoon en heel heeft. Deze uitwerking is inmiddels gekoppeld aan de stuurgroep Sociaal Domein.

Kwaliteit woonomgeving

Bij de KWH-meting is de tevredenheid over de buurt een 6,7. Huurders geven bij een 8 hoger als redenen: buurt is rustig, buurt is groen, genoeg voorzieningen. Huurders geven bij een 6 of lager als redenen: buurt niet schoon, buurt niet veilig, last van buren. Het gemiddelde cijfer in het klanttevredenheidsonderzoek dat Waterweg Wonen zelf uitvoert was voor de complexen die in 2024 bevraagd zijn, een 6,7 voor de woonomgeving.

Gebiedsgericht werken: prettige en schone wijken en buurten

We zijn ons bewust van onze rol en de opgave. We passen onze werkzaamheden en activiteiten daarop aan. De visie op leefbaarheid en de uitvoeringsagenda Meedoen zijn opgesteld en in uitvoering. Hiermee leggen we een belangrijke basis en van daaruit kunnen we onze inzet doen. In 2024 hebben we onder andere gesprekken gevoerd met bewonerscommissies (en HRWW) over de formele participatie. Hierdoor weten we nu goed hoe zij, maar ook wijzelf, kijken naar de samenwerking. Daarnaast zijn we met (en

zonder) de camper de wijk ingegaan en hebben we activiteiten georganiseerd. De intensief beheerweken en de kennismakingsmomenten met onze nieuwe huurders zijn hier een mooi voorbeeld van. In de voorbereiding op onderhoud en renovatie organiseerden we participatie (Koninginnelaan, Kethelweg / MUWI) en we gaven actief invulling aan de samenwerking met partners. We communiceren steeds meer over wat we doen voor bewoners waardoor het ook zichtbaarder wordt.

Verminderen brandgevaar

We pakken onze verantwoordelijkheid op met betrekking tot het verminderen van brandgevaar op galerijen, portieken en algemene ruimten. Deze moeten helemaal leeg zijn. Dit pakken we wijk voor wijk aan. In 2024 hebben we een groot gedeelte van de complexen in de Holy opgepakt. We betrekken de bewoners hier actief bij en denken mee over manieren om het toch gezellig te maken zonder dat het brandgevaarlijk is.

Ambitie 3. Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren

Goede Dienstverlening – KSF 8. Goede dienstverlening

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over dienstverlening (KWH):		
- nieuwe huurders **≥ 8,0**	🟡	Cijfer nieuwe huurders: 7,9
- reparaties **≥ 8,0**	🟢	Cijfer reparaties: 8,5
- vertrokken huurders **≥ 8,0**	🟡	Cijfer vertrokken huurders: 7,8
- onderhoud **≥ 8,0**	🔴	Cijfer onderhoud: 7,0
Tevredenheid over KBT **≥ 90%**	🟢	Tevredenheid KBT: 93%

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Telefonie

De wachttijden zijn fors verminderd ten opzichte van 2023 en in het derde tertiaal ten opzichte van het eerste tertiaal van 2024. Piektijden liggen nog op maandagochtend en bij reparaties ook op dinsdag en woensdag tussen 12:00 en 14:00 uur. Telefoontjes met algemene vragen hadden in 2024 een gemiddelde wachttijd van 03:39 minuten. Telefoontjes over reparaties hadden een gemiddelde wachttijd van 05:03 minuten. Huurders waarderen het gemak van het melden van een reparatie met een 8,3 (2023: 7,9).

Klachten

Wij ontvingen 296 klachten. Hiervan is 90% tijdig afgehandeld. Het merendeel van de klachten (209) gaat over onderhoud en lekkages. Lekkages zijn vaak langlopende klachten die niet opgelost kunnen worden, omdat de aannemers er niet achter komen waar de lekkages vandaan komen. In een aantal gevallen moeten we de huurders dan ook compenseren voor gemist woongenot. Meest voorkomende onderhoudsklachten zijn:

- Vocht/schimmelklachten; Doorslaand vocht vanuit de gevel komt regelmatig voor (gevolgschade wordt dan niet vergoed door de inboedelverzekering).
- Ventilatieklachten; probleem is daar vaak dat onderdelen een lange levertijd hebben.
- CV-klachten.

We kijken of we bepaalde klachten vaak terug zien komen in een complex en stemmen dit dan af met planmatig onderhoud.

Huurcommissie

Er waren totaal 13 klachten op onderhoudsgebreken (dit gaat vaak over langlopende lekkages, met als gevolg vocht/schimmel). Hiervan zijn drie huurders in het gelijk gesteld en is een zaak nog niet afgehandeld.

Extra aandacht voor kwetsbaren – KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren

Doelstelling	Score	Realisatie
Huurachterstand **≤ 1%** (Bedrijfsvoering)	🔴	1,31% na verrekening HEF
Ontruimingen **≤ 22, waarvan 10 als gevolg van overige redenen** (Bedrijfsvoering)	🟢	12 ontruimingen waarvan 5 met aantoonbare woonfraude
Huisvesting statushouders: **≥ 128**	🟡	114 statushouders gehuisvest. We wachten nog op 47 nareizigers (maar die tellen voor 2025)

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Strategisch risico 3:
Het risico van verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Stand van zaken:
We proberen kwetsbare groepen zoals statushouders en uitstroom uit zorginstellingen zo zorgvuldig mogelijk te huisvesten waarbij we uitgaan van het spreiden op basis van de draagkracht van de verschillende complexen en gebieden.
Met de nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting, die in voorbereiding is, worden aanvullende afspraken noodzakelijk over de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. Deze afspraken maken deel uit van de activiteiten die voortvloeien uit de woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en zullen in 2025 worden opgepakt.

Strategisch risico 7:
Het risico dat (nieuwe) huurders te hoge woonlasten hebben voor een woning, waardoor ze de huur niet meer kunnen betalen.

Stand van zaken:
Aan de voorkant proberen we huurders goed te informeren over de woonlasten en wijzen we passend toe. Daarnaast wordt bij iedere nieuwe huurder gekeken en gevraagd of er schulden zijn. We besteden extra aandacht aan kwetsbare bewoners. We passen maatwerk toe waar nodig. Met toestemming kunnen we een nieuwe huurder verwijzen naar het sociaal wijkteam om de huurder een zo goed mogelijke start te laten maken. Het sociaal wijkteam is hierbij een goede partner die huurders de juiste hulpverlening/ ondersteuning kan aanbieden.

Extra aandacht voor kwetsbaren
In lijn met de nieuwe strategische agenda richten we ons op het samenbouwen aan gemeenschappen en het stimuleren van ontmoeting. Het *Richtinggevend Kader Ontmoetingsruimten* biedt hierbij handvatten om goede afspraken te maken met bewoners en maatschappelijke organisaties.

We investeerden veel in koffieochtenden in de ontmoetingsruimten. Daarnaast werken we samen met maatschappelijke partners in onze recreatiezalen, zoals in de Marnix en in de Bolder.

- In de Wetering hebben we een nieuwe ontmoetingsruimte gecreëerd (Gezond en Wel Thuis). Minters levert hier een activiteitencoach. De officiële opening is in februari 2025, maar de opkomst en animo van bewoners is nu al boven verwachting hoog.
- De Marnix heeft een recreatiezaal met ruim aanbod aan activiteiten. Er zijn 2 studio's in de flat beschikbaar gesteld aan Connect Generations om studenten 'met een opdracht' te huisvesten tegen een gebruikersvergoeding. De studenten krijgen een opdracht om meer verbinding te zoeken tussen bewoners van de flat en het gebruik van de recreatiezaal.
- In de Billitonflat is naast een activiteitenaanbod een wekelijks koffie-uurtje voor en door bewoners in de recreatieruimte. Op de begane grond is een schilderatelier gevestigd met een wekelijks koffiemomentje voor bewoners en omwonenden.
- Team van Buren is naar De Bolder verhuisd. Op 7 februari 2025 is de officiële opening van de zaal. Voor bewoners en omwonenden zijn al diverse activiteiten georganiseerd om kennis te kunnen maken in de nieuwe huiskamer van de buurt.

We participeren intensief in de wijknetwerken om samen met de partners te werken aan een schoon, heel en veilige omgeving voor iedereen. Hierbij experimenteren we in samen optrekken in individuele zorg- en overlastcasussen tot aan meewerken aan activiteiten met en voor bewoners, zoals de kerstactiviteit in Holy en het NK-tegelwippen.

Huurachterstanden

De achterstanden zijn wederom hoog 1,31% tegen 1,11% vorig jaar december. Naast een correctie die te maken had met de aankoop van de woningen van Hef Wonen heeft dat voornamelijk met interne oorzaken te maken. De verwachting is dat in 2025 een daling gerealiseerd gaat worden.

Ontruimingen

Er zijn in totaal 12 woningontruimingen geweest en 1 garage. Het gaat om 7 woningen met een vonnis wegens huurachterstand. Bij 3 gevallen was bekend dat er niemand meer woonde. Daarnaast zijn 5 woningen ontruimd op basis van een vonnis met aangetoonde woonfraude. In deze procedures is wel de huurachterstand gelijk meegenomen.

Opiumwet, prostitutie en onderhuur

Wij voerden 7 juridische procedures met betrekking tot overtredingen op de Opiumwet. Het ging om 5 woonfraudezaken en 2 zaken in het kader van de Opiumwet.

Geschillen Advies Commissie (GAC)

In 2024 zijn 8 geschillen ingediend bij de regionale Geschillenadviescommissie. Er is 1 geschil ingetrokken, 5 geschillen waren wel ontvankelijk, maar niet gegrond. De overige 2 geschillen lopen nog. Daarnaast hebben we 2 zittingen gehad van geschillen die ingediend zijn in 2023. Deze waren beiden ontvankelijk en 1 ervan was niet gegrond, de ander was wel (of deels) gegrond.
Opvallend is dat het aantal ingediende geschillen niet afwijkt van andere jaren, maar wel het aantal hoorzittingen. Andere jaren lukte het vaker om het geschil voor de zitting op te lossen. Een verklaring zou

kunnen zijn dat de Geschillenadviescommissie nu minder lang wacht met het inplannen van zittingen waardoor er minder tijd is om er voor de zitting uit te komen met indiener.

Doorstroomregeling

In 2024 zijn 20 huishoudens verhuisd via de doorstroomregeling. Er zijn 12 huishoudens naar een seniorenwoning of 45+woning verhuisd en 8 huishoudens naar een flatwoning met lift zonder leeftijdslabel. Met 14 nieuwe aanmeldingen staan er nu 41 huishoudens op de wachtlijst. Er is 13 keer geweigerd in 2024. De woonwensen zijn zeer wisselend qua locatie, maar voornamelijk gaat de vraag uit naar flatwoningen met lift (met en zonder leeftijdslabel).

Huisvesting statushouders

De totale taakstelling voor 2024 van de gemeente Vlaardingen bedroeg 192 personen. Samen met Samenwerking hebben we 134 personen gehuisvest in 62 woningen. Vlaardingen heeft de taakstelling niet gehaald. Dit heeft voornamelijk te maken met de achterstand van de IND waardoor het langer duurt voordat de nareizigers naar Nederland komen. Deze personen tellen pas mee op het moment dat zij in Nederland zijn.

Waterweg Wonen heeft dit jaar 114 statushouders gehuisvest. Het gaat om 80 personen in 50 woningen en 34 nareizigers die dit jaar in Nederland zijn aangekomen. We wachten nog op 47 nareizigers.

Meer betrokkenheid huurders – KSF 10. Betrokkenheid huurders vergroten

Participatie

Met de uitvoeringsagenda Meedoen hebben we hier invulling aangegeven. We maken bijvoorbeeld onderscheid tussen formele participatie, Community Building en Huurders in de VvE. In 2024 hebben we vooral inzet geleverd op het onderdeel formele participatie. Dat hebben we afgesloten met een bijeenkomst met de HRWW en alle bewonerscommissies. Maar we hebben bijvoorbeeld ook geprobeerd om bewoners te activeren om Burendag te organiseren. Uiteindelijk hebben 5-6 straten een startbudget aangevraagd om Burendag te organiseren.

Goed ondernemerschap

Ambitie 4. Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft

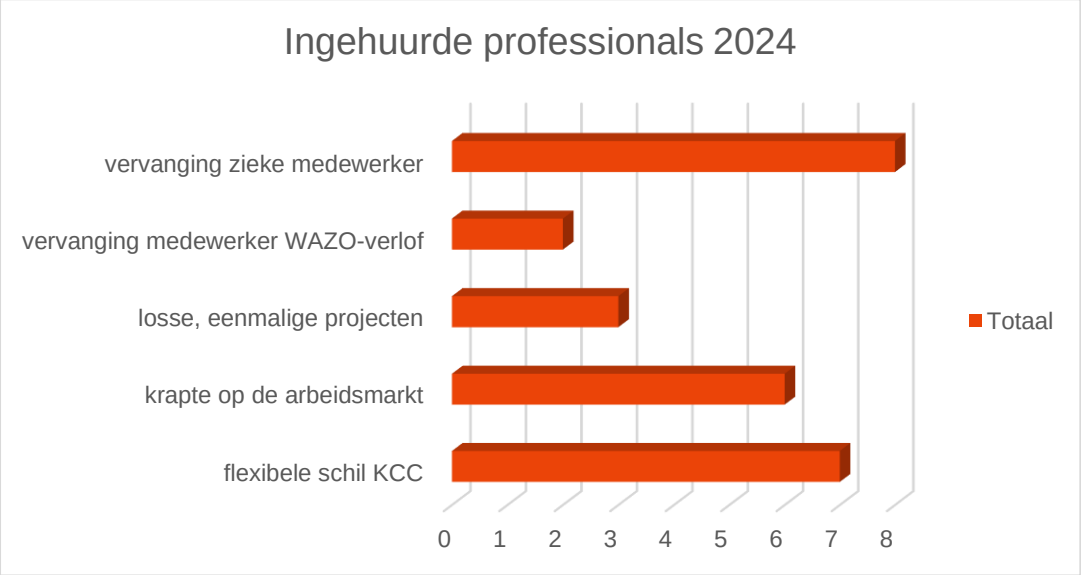
Basis op orde - KSF 11. Duurzame bezetting

Doelstelling	Score	Realisatie
Formatie (fte's) **≤ 136,5**	🟢	135,6
Ziekteverzuim **≤ 5,5%**	🔴	Totaal ziekteverzuim 9,05%
Meldingsfrequentie ziekteverzuim **≤ 1**	🔴	1,23

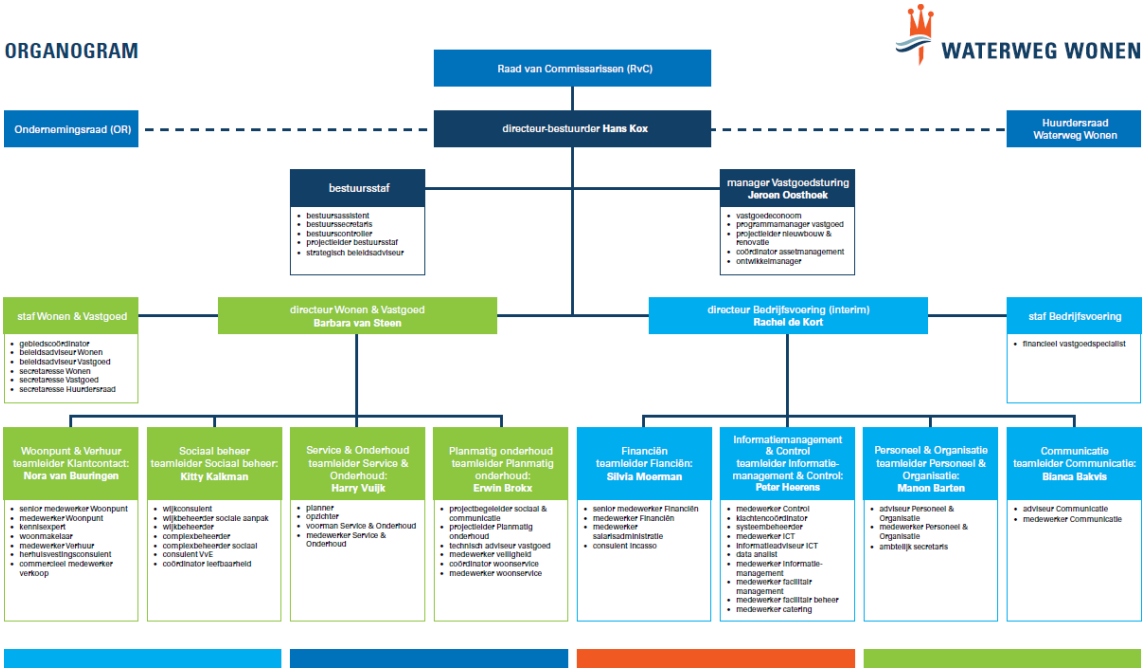
🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Formatie en inhuur

De vaste formatie bedroeg eind 2024 135,6 fte en was gemiddeld 133,5. Dit is onder de norm van 136,5 fte. De inhuur van externen is in 2024 aanzienlijk toegenomen van 4,6 begin 2024 naar 11,2 fte eind 2024. De inhuur (in aantallen) was bedoeld om:



Organogram



Verloop

Er stroomden 18 medewerkers in en 17 medewerkers uit, waarvan:

- 1 medewerker wegens het bereiken van de wachttijd na twee jaar ziekte;
- 10 medewerkers die zelf ontslag namen;
- 4 medewerkers die uitstroomden op basis van ontslag met wederzijds goedvinden;
- 2 medewerkers van wie het tijdelijke contract niet werd verlengd of van rechtswege afliep.

Ziekteverzuim

Met de inzet van een externe HR-adviseur hebben we in de afgelopen maanden een kwalitatieve impuls gegeven aan het thema verzuim en duurzame inzetbaarheid. Verzuim en duurzame inzetbaarheid zijn thema's welke meer strategische aandacht vereisen. Mede ook door het aanhoudende hoge verzuimpercentage. De opdracht 'grip op verzuim' heeft zich gericht op de volgende concrete taken en ambities:

- Verzuimbegeleiding actuele ziektegevallen; zowel de afstemming met de leidinggevenden, de zieke collega als met de betrokken externe partijen.
- Expertise inbrengen in een aantal (lopende) complexe verzuimcases en friskijker op ons verzuimbeleid en verzuimbegeleiding
- Verzuimanalyse en verdieping in de cijfers; komen met bevindingen en aanbevelingen voor toekomstig beleid (o.a. gericht op het verlagen van het structureel hoge verzuim)
- Analyse van inzet interventies en de partijen waarmee we samenwerken (o.a. coaching) en komen met een voorstel om hier meer kaders en richting aan te geven
- Analyse overeenkomst arbodienst en heroverweging pakket
- Organisatie en invulling van SMT en intervisie leidinggevenden

Op alle punten is zichtbaar en merkbaar vooruitgang geboekt. Zo is er een afname van het verzuimpercentage vanaf april 2024 met ruim 11% zichtbaar naar iets minder dan 6% in december 2024. Desalniettemin is het overall verzuimpercentage over 2024 met 9,05% hoog.

Vitaliteit

Ook in 2024 zijn er diverse activiteiten georganiseerd door de werkgroep Vitaliteit die veelal met veel enthousiasme ontvangen worden. Denk hierbij aan Paddel en workshop Business Aikido. In het P&O plan 2025 willen we vitaliteit gaan verbinden met andere HR-thema's (w.o. leren en ontwikkelen) zodat het geen 'losstaande activiteiten' meer zijn maar er meer samenhang ontstaat met de doelen van P&O/de organisatie.

Integriteit en fraude

Integriteits- en frauderisico's betreffen schendingen van integriteit en/of onrechtmatige feiten die Waterweg Wonen financieel schaden. Waterweg Wonen beschikt over systemen van interne controle en een gedragscode. In 2024 heeft zich een melding voorgedaan van schending van integriteit.

Er heeft een fraudeonderzoek plaatsgevonden door Hoffman bedrijfsrecherche n.a.v. een fraudemelding. Uit het onderzoek van Hoffmann is niet gebleken dat de signalen met betrekking tot onrechtmatig handelen op waarheid berusten. In september 2024 is door Hoffmann haar eindrapportage opgemaakt en is het dossier gesloten. In 2024 is vanwege fraude met urenverantwoording en nevenactiviteiten het contract van een medewerker beëindigd.

De AW ziet in de praktijk een verhoging van het aantal (concrete) fraudesignalen en -meldingen. Deze meldingen hebben betrekking op fraude door partijen waarmee woningcorporaties zakendoen. De AW geeft aanbevelingen om fraude vast te stellen of te voorkomen. De aanbevelingen zijn of worden opgepakt.

Integriteit is een onderwerp van gesprek binnen de organisatie. Zo vergroten we de bewustwording rondom dit onderwerp. Hiermee creëren we een organisatiecultuur waarin mensen elkaar durven aan te spreken en die het melden van misstanden aanmoedigt.
In 2024 hebben we bewustwordingstrajecten uitgevoerd op het gebied van privacy en ICT. Dit hebben we gedaan door een mix van informatieberichten, doorlopende phishingtesten , e-learning en een lunchbijeenkomst met een gastspreker.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Waterweg Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zakendoen. Daarom beschikken we over een gedragscode. De code heeft als doel dat medewerkers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de gedragscode wil Waterweg Wonen een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich in de tijd. Het omgaan met klanten, belanghouders en collega's is onderdeel van de gedragscode. Om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen hebben we richtlijnen opgenomen voor het aannemen van geschenken, het uitvoeren van nevenwerkzaamheden en het aangaan van transacties met bekenden.

Onze financiële - en woningtoewijzingsprocessen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa. We verkleinen ook het risico dat eigen medewerkers frauduleus handelen bij woningtoewijzingen. Dat doen we door gebruik te maken van een transparant woonruimte-bemiddelingssysteem, dat voorzien is van een goed autorisatieschema.

Ondanks alle beheersmaatregelen blijft het risico bestaan dat het management of de directeur-bestuurder maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. We hebben onze organisatie zo ingericht, dat er een grote kans is dat we deze zogenaamde 'override of controls' signaleren. Een transparante besluitvorming, de governance-structuur en een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken dragen daaraan bij. Dat geldt ook voor de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en voor periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersmaatregelen.

Strategisch risico 8 (P&O):
Het risico dat we in onvoldoende mate competente medewerkers kunnen werven (gespannen arbeidsmarkt).

Stand van zaken:
Vooralsnog kunnen we de meeste vacatures nog steeds zelf invullen met competente medewerkers door gebruik te maken van digitale kanalen (waaronder social media) en waar nodig op te schalen met gespecialiseerde werving- en selectiebureaus of tijdelijk een externe medewerker in te lenen.
Daarnaast gaan we regelmatig in op verzoeken van scholieren/studenten voor een stage of afstudeeronderzoek.
In samenwerking met andere corporaties in Zuid-Holland nemen we deel aan de arbeidsmarktcampagne "Werken bij de woco" gericht op instromers van buiten de sector.
Eveneens in samenwerkingsverband met andere corporaties in Zuid-Holland nemen we deel aan twee talentprogramma's (voor MBO en HBO) in de vorm van traineeships genaamd Thuisgeven (beide via Corporaties in Beweging)

Basis op orde - KSF 12. Financieel gezond

Doelstelling	Score	Realisatie
Beoordeling AW (extern)	🟢	Positief
Beoordeling WSW (extern)	🟢	Positief
Solvabiliteit (intern) **≥ 59%**	🟢	Solvabiliteit (intern): 73**%**
Loan to value (intern) **≤ 36%**	🟢	Loan to value (intern): 23%
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen **≤ 2,15%**	🟡	Gemiddelde rentevoet: 2,16%

🟢 Gerealiseerd 🟡 Vrijwel gerealiseerd 🔴 Niet gerealiseerd

Kengetallen

In 2024 (op basis van de dPi 2023) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Het borgingsplafond voor 2025 is onvoldoende voor de verwachte financieringsbehoefte. Door het indienen van de dPi-2024 verwachten we extra ruimte binnen het nieuwe borgingsplafond.
De grote herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal te voorkomen. Het kengetal Loan to value (LTV) laat zien welk aandeel van het bezit extern gefinancierd is. Daarbij wordt voor de waarde van het bezit uitgegaan van de beleidswaarde. Algemeen aanvaardbaar is maximaal 85% externe financiering.

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	2024	2025	2026	2027	2028
Netto schuldpositie	297.003	298.519	316.631	365.619	514.288
Beleidswaarde	1.283.834	1.309.756	1.386.533	1.401.140	1.492.709
Aandeel externe financiering	23%	23%	23%	26%	34%

De onderpandratio op basis van marktwaarde mag maximaal 70% bedragen. Waterweg Wonen voldoet de komende jaren aan deze normen.

(Bedragen x € 1.000)

Onderpandratio	2024	2025	2026	2027	2028
Marktwaarde leningen	333.930	320.237	338.665	388.704	540.019
Niet opgenomen deel variabele leningen	7.436	7.436	7.436	7.436	7.436
Marktwaarde	1.492.242	1.682.248	1.737.755	1.757.977	1.878.596
Aandeel ext. Financ.	23%	19%	19%	22%	29%

In 2024 sloten we voor € 31,0 miljoen nieuwe leningen af voor de financieringsbehoefte van 2024, waarvan € 15,0 miljoen variabel. Hiervan is ultimo 2024 € 8 miljoen nog op te nemen.
In het afgelopen boekjaar hebben wij een strategische stap gezet door de overname van woningen in Maassluis van een collega corporatie. Onderdeel van deze activa-passiva transactie is de overname van een lening van € 20,0 miljoen. Deze lening heeft een hoger rentepercentage waardoor we een agio van € 4,8 miljoen hebben geboekt.
De nieuwe leningen waren:

- NWB roll over lening € 9 miljoen per 6 september 2024 tot 14 september 2029 op Euribor +0,38%. Spread herziening 11 september 2026.
- NWB roll over lening € 6 miljoen per 27 november 2024 tot 1 december 2028 op Euribor +0,50%
- BNG fixe lening € 16 miljoen per 29 november 2024 tot 2 juni 2036 op 2,825%

- BNG fixe lening € 20 miljoen per 29 november 2024 tot 1 juni 2057 op 4,513%

In 2024 hebben we geen leningen afgesloten om de financieringsbehoefte over 2025 af te dekken.

Voor de bepaling van het direct rendement vastgoed wordt de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende bezit. Als het direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet uitkomt, wordt ingeteerd op het vermogen. In 2024 is het direct rendement vastgoed 2,05% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,16%.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom uit bedrijfs-operaties[1]	28.376	27.701	31.871	33.420	40.048
Marktwaarde ultimo vorig jaar	1.384.782	1.577.771	1.772.346	1.829.770	1.851.835
Direct rendement	2,05%	1,76%	1,80%	1,83%	2,16%

De solvabiliteit geeft een indicatie voor het vermogen om zowel de kortlopende als de lange schulden terug te betalen. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde (eigen vermogen / totaal vermogen) blijft boven de norm van 15%.

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2024	2025	2026	2027	2028
	73%	73%	73%	69%	63%

Het kengetal interest dekkingsratio/ intrest coverage ratio geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de dekkingsratio kleiner of gelijk aan 1,4 is (norm WSW), wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 1,8 en 4,1.

(Bedragen x € 1.000)

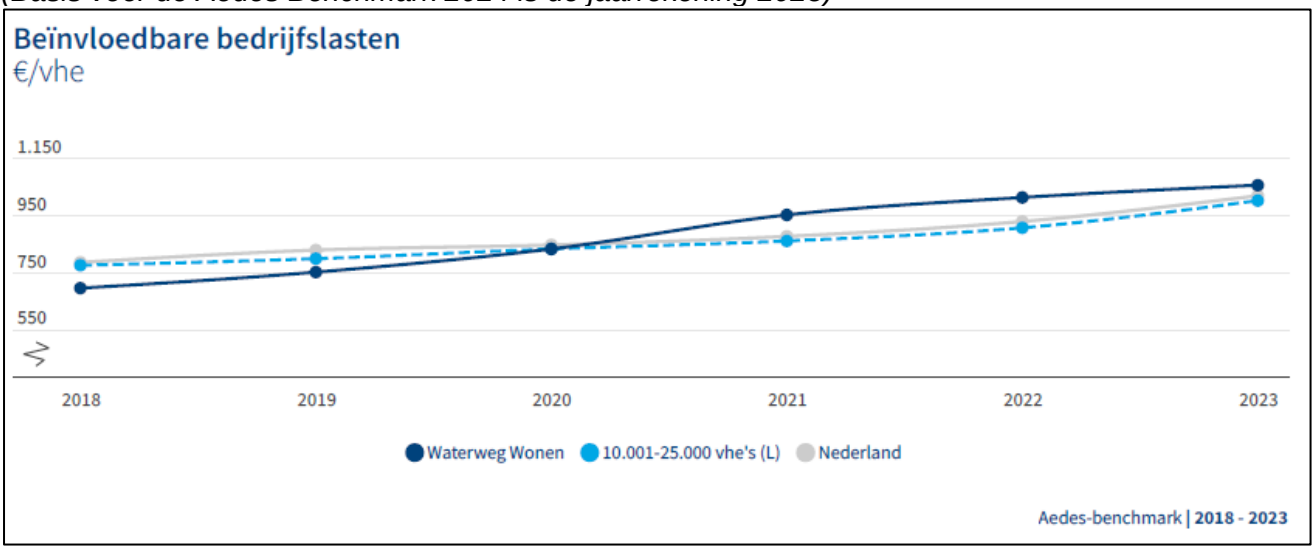
Interest dekkingsratio (ICR)	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	23.707	23.954	27.043	27.365	29.705
Financieringslasten	5.756	6.722	6.911	7.993	9.911

[1] Dit bedrag is inclusief de sector specifieke heffing en de geactiveerde productie

Interest dekkingsratio	4,1	3,6	3,9	3,4	3,0

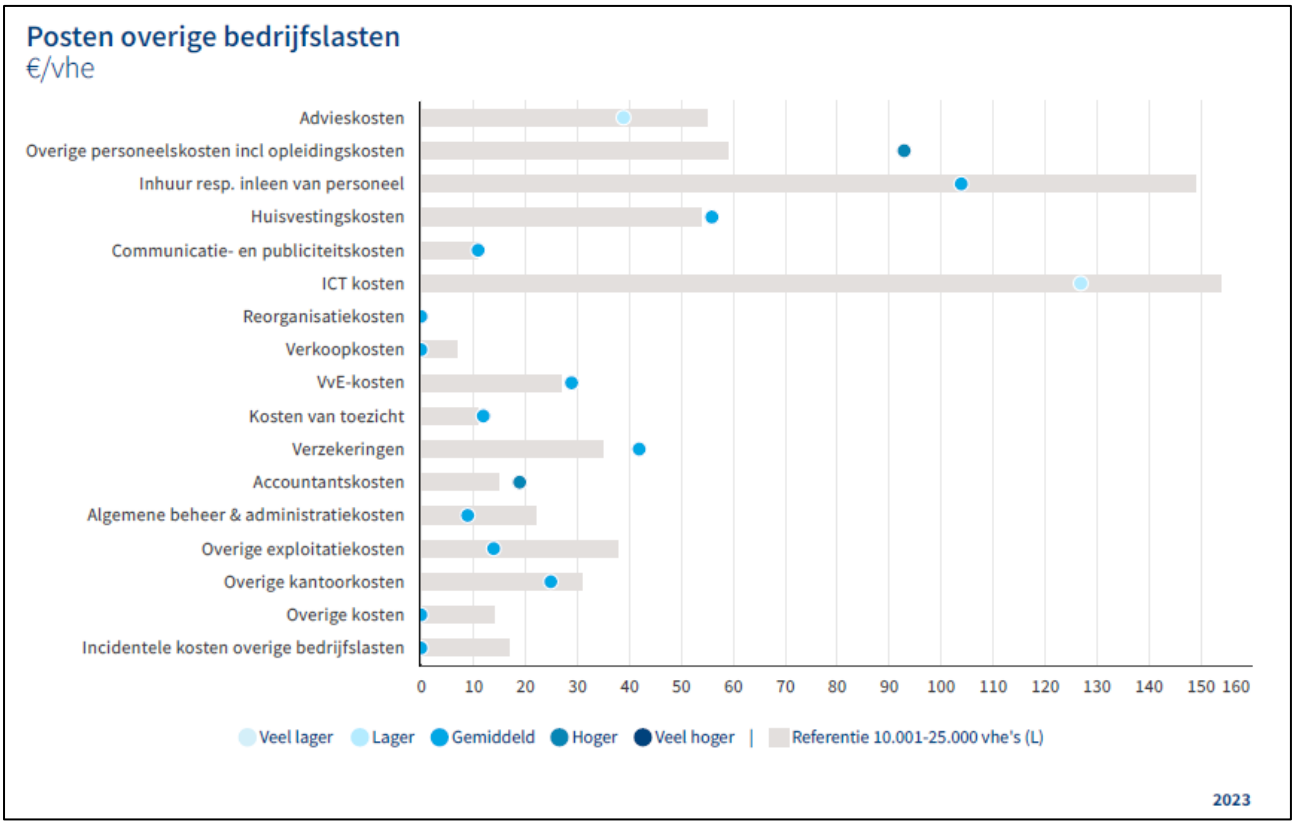
Aedes Benchmark: prestatieveld bedrijfslasten

(Basis voor de Aedes Benchmark 2024 is de jaarrekening 2023)

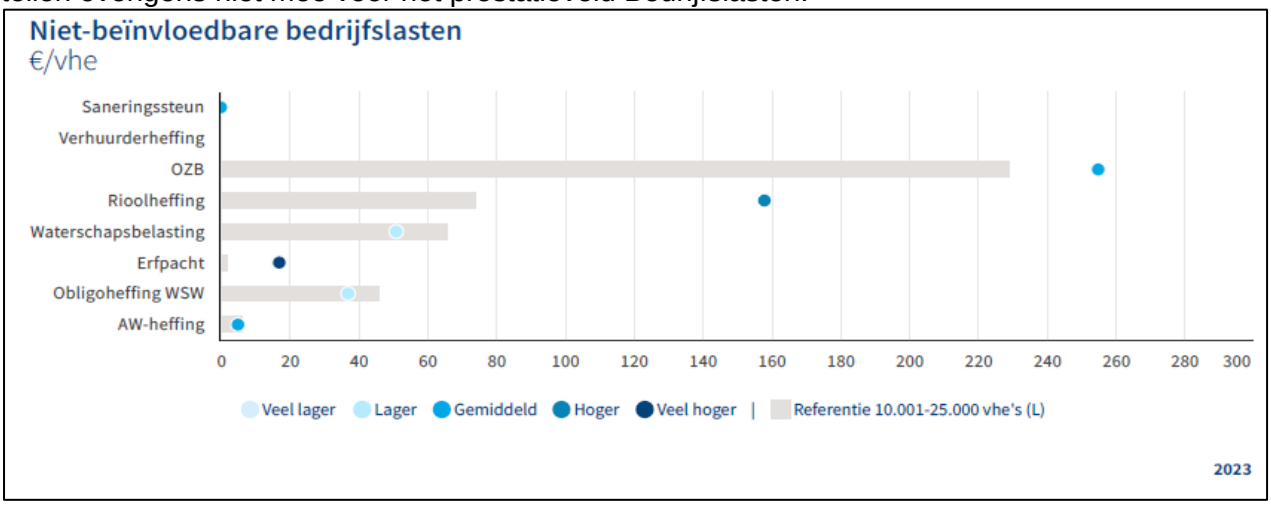


Waterweg Wonen laat een verdere stijging zien in de beïnvloedbare bedrijfslasten. De bedrijfslasten zijn gemiddeld € 1.055 in 2023 (2022: € 1.012). Dat is voor het tweede jaar op rij hoger dan het gemiddelde van de sector (€ 1.018 per woning). De stijging voor Waterweg Wonen bedraagt 4,3%, sectorbreed is deze 9,7%. Waterweg Wonen valt binnen de grens van de B-categorie, die is € 1.114.

Waterweg Wonen heeft hogere overige personeelskosten inclusief opleidingskosten dan de corporaties in de referentiegroep. In 2023 heeft Waterweg Wonen de inhuur van personeel op 70% en de ICT kosten 80% ten opzichte van de corporaties in de referentiegroep.



Waterweg Wonen heeft ook relatief hoge *niet*-beïnvloedbare bedrijfslasten, voornamelijk doordat de gemeente de rioolheffing bij de verhuurder int (in veel gemeentes komt deze heffing voor rekening van de huurder). Ook de lasten van erfpacht vallen hoger dan gemiddeld uit. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tellen overigens niet mee voor het prestatieveld Bedrijfslasten.



Strategisch risico 10 (BESTUURSSTAF):

Het risico dat het overheidsbeleid zodanig van invloed is op Waterweg Wonen dat het haar functioneren en het behalen van doelstellingen beïnvloedt.

Stand van zaken

Strengere regelgeving, onverwachte beleidswijzigingen of financiële beperkingen, zoals aangescherpte huurregulering of hogere heffingen, kunnen onze financiële ruimte beperken en investeringen in nieuwbouw, renovatie of verduurzaming belemmeren. Daarnaast kunnen opgelegde sociale verplichtingen,

zoals het huisvesten van specifieke doelgroepen, de operationele flexibiliteit verminderen en de druk op middelen vergroten.

In 2024 zijn de nationale prestatieafspraken (NPA) herijkt. Hiermee wordt duidelijkheid geboden over de inzet van partijen om de woningnood, het verduurzamingsvraagstuk en leefbaarheidsproblemen aan te pakken. De NPA vindt o.a. een vertalen in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet is echter nog niet ingepland voor behandeling in de Tweede Kamer, waardoor wettelijke kaders uitblijven. Overigens zal dit voor ons werkgebied beperkt van invloed zijn gezien het hoge aandeel sociale huurwoningen.

Op gemeentelijke niveau hebben we in 2024 voor zowel Vlaardingen als Maassluis een nieuwe set aan prestatieafspraken ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over het lokale woonbeleid. Dit biedt houvast, maar geen garanties. We zullen wendbaar moeten blijven als het gaat om zaken als toewijzingsbeleid, doelgroepenbeleid en prijsbeleid om in te kunnen spelen op actuele vraagstukken en politieke verschuivingen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2024 is wederom een stijging van de marktwaarde van de portefeuille van Waterweg Wonen geconstateerd. De ingezette stijging van de huizenprijzen heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. De totale marktwaarde van de portefeuille is met € 129 miljoen toegenomen, wat neerkomt op een stijging van 8,9%, en bedraagt daarmee € 1.578 miljoen.
De waardeontwikkeling wordt grotendeels verklaard door investeringen ter waarde van € 63 miljoen, de hogere huren en stijgende WOZ-waarden. Daarnaast heeft de verlaging van de overdrachtskosten per 1 januari 2025 een positieve invloed gehad op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De totale beleidswaarde van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 470 miljoen gestegen naar een beleidswaarde van € 1.284 miljoen Dit betreft een waardestijging van 57,9%. De stijging van de beleidswaarde wordt met name veroorzaakt door een veranderde berekeningsmethode, de aanschaf van 304 woningen en de aangepaste onderhoudsnorm.

In 2023 is er een evaluatie gedaan op de beleidswaarde. Hier kwam uit dat corporaties de beleidswaarde niet of beperkt herkennen als waarde van het woningbezit. De disconteringsvoet was hoog in verhouding tot het rendement dat corporaties na streven. De huidige beleidswaarde rekent met een vaste disconteringsvoet voor DAEB van 4,17% en niet-DAEB van 4,7%. Daarnaast ging de waarde uit van een eeuwigdurende exploitatie gebaseerd op kasstromen van de eerste 15 jaar.

De kasstromen zijn niet meer eeuwigdurend, maar gebaseerd op 60 jaar doorexploiteren. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer beïnvloed door de marktwaarde. Er wordt een afslag verrekend voor woningen met een E-F-G-label.

De beleidswaarde normen voor het onderhoud en het beheer zijn als gevolg van de nieuwe meerjarenbegroting veranderd. De onderhoudsnorm van € 2.867 naar € 2.760 en de beheernorm van € 1.226 naar € 1.324. De verlaging van de onderhoudsnorm wordt veroorzaakt door het niet meenemen van projectmatig onderhoud in de norm na 30 jaar. De MJOB is ingericht op in stand houden van de huidige kwaliteit en zal niet veranderen als projectmatig onderhoud vanuit verbeteringen niet doorgaan.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 752 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 680 miljoen) uit hoofde van de waardering van het totale vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waterweg Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Waterweg Wonen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is gebaseerd op het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 281 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit en de beleidswaarde van het DAEB-bezit ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.492.242
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 189.847	

Betaalbaarheid (huren)	€ - 88.657	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 315.816	
Beheer (beheerkosten)	€ - 114.893	
Disconteringsvoet	€ + 428.532	
Beleidswaarde		€ 1.211.561

Dit impliceert dat circa 22% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verslag van de Ondernemingsraad

Het afgelopen jaar stond in het teken van het opstellen en implementeren van de nieuwe strategische agenda “grensverleggend dichtbij”. Deze agenda markeert een belangrijke stap in de groei en ontwikkeling van Waterweg Wonen, en beschrijft de gebieden waarop wij de komende jaren onze focus zullen leggen.

Een significante verandering in de organisatie werd ingeluid door een wijziging van de topstructuur. Deze verandering vormde de eerste aanzet voor een bredere transformatie binnen Waterweg Wonen. De strategische agenda is niet alleen een document, maar een leidraad die ons helpt om onze doelen te bereiken en onze visie te realiseren.
Onze kernwaarden - zichtbaar, wendbaar en leerbaar - staan centraal in alles wat we doen. Deze waarden vragen ook iets van de mensen die bij ons werken. Het is essentieel dat iedereen binnen de organisatie deze waarden omarmt en actief bijdraagt aan een cultuur van voortdurende verbetering en aanpassing.
De ondernemingsraad (OR) blijft zich inzetten om de belangen van de medewerkers te behartigen en ervoor te zorgen dat hun stem gehoord wordt in het proces van verandering. Samen werken we aan een toekomst waarin onze organisatie niet alleen succesvol is, maar ook een plek waar medewerkers zich gewaardeerd en betrokken voelen.

Samenstelling

De OR bestond in 2024 grotendeels uit acht leden, vanwege een langdurig ziek OR-lid. Inmiddels bestaat de OR weer uit zeven leden. De voorzitter, vice-voorzitter en ambtelijk secretaris vormen het dagelijks bestuur van de OR. In het afgelopen jaar namen vier leden afscheid van de OR.

Activiteiten

Gedurende het jaar zijn er enkele wisselingen geweest in de OR. Het was daardoor een dynamisch jaar en een uitdaging voor nieuwe leden om zich snel in te werken.

Instemmingsaanvragen	Adviesaanvragen
De OR heeft instemmingsrecht over bedrijfsregelingen. Dit geldt zowel voor nieuwe regelingen als wijzigingen in bestaande regelingen. Een nieuwe of gewijzigde regeling kan pas ingaan, als de OR daar instemming voor heeft gegeven.	De OR heeft het recht om advies te geven over voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder, die gaan over belangrijke organisatiewijzigingen.
De OR behandelde de volgende instemmingsaanvragen:	De OR gaf advies op de volgende onderwerpen:
• Wijziging Agressieprotocol • Wijziging Beloningsbeleid • Wijziging gedragscode • Wijzigingen in de regeling Lief en Leed • Invoering RVU-regeling Aanpassen workflow ‘verlofaanvraag’ en ontwikkelen en invoeren van de workflow ‘aanvraag opleiding’	• Herinrichting Topstructuur • Benoeming lid RvC • Herbenoeming lid van de RvC • Tracken bedrijfsbussen

Daarnaast was de OR betrokken bij:

- De invoering van het persoonlijkheidsbeoordelingsinstrument Disc
- De invoering van het fietsplan
- Wijzigingen in de werkkostenregeling (WKR)

Afsluitend

Het afgelopen jaar heeft de relatie tussen de OR en de bestuurder een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Door regelmatige en constructieve overleggen is er een basis gelegd voor wederzijds begrip en samenwerking. De OR heeft zich consequent ingezet om de belangen van de medewerkers te behartigen, terwijl ook de belangen van de organisatie zorgvuldig zijn meegewogen.

Jaarrekening 2024

Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	**Ref.**	**2024**	**2023**
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	**1.1**		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.492.242	1.391.890
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	85.530	56.666
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	29.332	27.154
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	164	0
Totaal van vastgoedbeleggingen		**1.607.268**	**1.475.710**
Materiële vaste activa	**1.2**		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.370**	**7.826**
Financiële vaste activa	**1.3**		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	**8.431**	**11.025**
Totaal van vaste activa		**1.624.069**	**1.494.561**
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**1.4**		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	0
- Overige voorraden	1.4.2	243	235
Totaal van voorraden		**243**	**235**
Onderhanden projecten	**1.5**	**0**	**332**
Vorderingen	**1.6**		
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.241	1.044
- Overheid	1.6.2	74	460
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.069	3.061
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	2.216	562
- Overige vorderingen	1.6.5	278	842
- Overlopende activa	1.6.6	443	377
Totaal van vorderingen		**7.321**	**6.346**
Liquide middelen	**1.7**	**196**	**5.994**
Totaal van vlottende activa		**7.760**	**12.907**
Totaal van activa		**1.631.829**	**1.507.468**

Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	**Ref.**	**2024**	**2023**
PASSIVA			
Eigen vermogen	**1.8**		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	771.980	697.733
- Overige reserves	1.8.2	419.603	585.955
- Resultaat van het boekjaar	1.8.3	75.742	-92.105
Totaal van eigen vermogen		**1.267.325**	**1.191.583**
Voorzieningen	**1.9**		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	12.334	1.869
- Overige voorzieningen	1.9.2	375	357
Totaal van voorzieningen		**12.709**	**2.226**
Langlopende schulden	**1.10**		
- Schulden aan banken	1.10.1	308.161	265.862
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	23.111	22.125
- Overige schulden	1.10.3	208	201
Totaal van langlopende schulden		**331.480**	**288.188**
Kortlopende schulden	**1.11**		
- Schulden aan banken	1.11.1	7.689	17.493
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	2.292	223
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	2.606	1.661
- Overige schulden	1.11.4	2.353	1.536
- Overlopende passiva	1.11.5	5.374	4.558
Totaal van kortlopende schulden		**20.314**	**25.471**
Totaal van passiva		**1.631.829**	**1.507.468**

Winst- en verliesrekening over 2024

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	Resultaat 2024	Resultaat 2023
- Huuropbrengsten	2.1.1	78.647	75.215
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.841	4.720
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.915	-4.762
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.644	-5.508
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-33.744	-26.514
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-7.167	-6.646
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**32.018**	**36.505**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	3.532	1.519
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-3.179	-1.502
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	-6	-17
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**347**	**0**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	4.650	8.420
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-174	-143
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.881	-5.846
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.595**	**2.431**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-13.574	-3.419
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	70.384	-111.173
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	1.192	782
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**58.002**	**-113.810**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	421	389
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-109	-10
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		**312**	**379**
Overige organisatiekosten	2.6	**-4.083**	**-3.962**
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	**-1.990**	**-1.581**
- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	389	146
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.774	-5.864
Totaal van financiële baten en lasten		**-5.385**	**-5.718**
Totaal van resultaat voor belastingen		**80.816**	**-85.756**
Belastingen	2.9	**-5.074**	**-6.349**
Totaal van resultaat na belastingen		**75.742**	**-92.105**

Kasstroomoverzicht over 2024
(Volgens de directe methode)
(Bedragen x € 1.000,-)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	78.766	74.717
Vergoedingen	3.700	3.853
Overige bedrijfsontvangsten	409	321
Ontvangen interest	330	18
Saldo ingaande kasstromen	*83.205*	*78.909*
Uitgaven		
Erfpacht	198	199
Betalingen aan werknemers	10.911	10.059
Onderhoudsuitgaven	27.603	22.448
Overige bedrijfsuitgaven	15.849	14.052
Betaalde interest	5.894	5.951
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	143	471
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	322	204
Vennootschapsbelasting	4.142	1.524
Saldo uitgaande kasstromen	*65.061*	*54.908*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**18.144**	**24.001**
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.802	8.424
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	4.078	1.519
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*8.880*	*9.943*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	449	9.489
Verbeteruitgaven	2.188	1.200
Aankoop	30.208	0
Nieuwbouw verkoop	1.184	351
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	532	829
Sloopuitgaven	85	0
Investeringen overig	760	547
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	*35.406*	*12.416*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-26.526**	**-2.473**

Financieringsactiviteiten

Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	25.807	0
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Aflossing geborgde leningen	-25.365	-15.360
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**442**	**-15.360**
Toename/afname van geldmiddelen	**-7.940**	**6.168**
Wijziging kortgeld		0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.994	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.946	5.994
Stand per 31 december		
Liquide middelen	196	5.994
Schulden aan banken	-2.142	0
Stand per 31 december	**-1.946**	**5.994**

Toelichting jaarrekening

Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Algemeen

Stichting Waterweg Wonen 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. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Vlaardingen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Van Hogendorplaan 1011 te Vlaardingen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41133736.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Waterweg Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Schattingswijzigingen

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 470.000.000 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Presentatiewijzigingen

In 2024 heeft Waterweg Wonen geen presentatiewijziging doorgevoerd.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Waterweg Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waterweg Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning, heeft plaatsgevonden. Zie voor een verdere toelichting bij de voorzieningen.

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 tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. Dit vangt aan bij de start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van onderhoud

Waterweg Wonen verwerkt de kosten van onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit is het geval indien:
De 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 nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- 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.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het dd. 3 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Waterweg Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Waterweg Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; • Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages); • Intramuraal zorgvastgoed.

Kwalificatie

Waterweg Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. 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. Waterweg Wonen 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 2024').

Waterweg Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden, het maatschappelijke onroerend goed, parkeergelegenheden en het intramurale zorgvastgoed.

Waterweg Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, daar deze meer dan 5% van de niet-DAEB huursom bedraagt. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Waterweg Wonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Waterweg Wonen geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderinsgscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Waterweg Wonen die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen, die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen. • De methodiek maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening geeft.

- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt

Parameters
Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:
- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.
- Waterweg Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Disconteringsvoet

Parameters woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	- %	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	17,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex DAEB	nvt	nvt	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Huurindex Niet-DAEB	nvt	nvt	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%

Uitgangspunten woongelegenheden	MGW 2024	EGW 2024	MGW 2023	EGW 2023
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.803	-	1.558	1.860
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	971	1.097	973	1.036
Beheerkosten per vhe in €:	532	542	499	509
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,12%		0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%		0,07%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%		1,00%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 1 januari 2024.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 7,33 per m² BVO exclusief BTW (2023 € 6,88) MOG: € 8,98 per m² BVO inclusief BTW (2023 € 8,36) ZOG: € 11,84 per m² BVO inclusief BTW (2023 € 11,11)
Mutatieonderhoud	BOG: € 12,29 per m² BVO exclusief BTW (2023 € 11,53) MOG: € 14,89 per m² BVO inclusief BTW (2023 € 13,97) ZOG: € 14,89 per m² BVO inclusief BTW (2023 € 13,97)
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur MOG: 2% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	BOG: 8,44% (2023: 8,43%) MOG: 9,43% (2023: 9,20%) ZOG: 8,09% (2023: 7,84%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31 december 2023. Vanaf 1 januari 2024 10,4%.

Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudings-onderhoud	Parkeerplaats € 67,67 per jaar (2023: € 60,48) Garagebox € 227,82 per jaar (2023: € 213,72)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 33,83 per jaar (2023: € 31,74) Garagebox € 46,24 per jaar (2023: € 43,38)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,23% (2023: 0,23%)
Verkoopkosten bij uitponden	€ 643,99 per eenheid (2023 € 604,12)
Disconteringsvoet	7,64% (2023: 7,39%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid 1 januari 2024.

Inschakeling taxateur
In het boekjaar 2024 zijn 2 complexen van het bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Voor 13 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update. Deze complexen zijn in 2022 of 2023 reeds full getaxeerd. Uitgangspunt is in jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een fullwaardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.

Toepassing vrijheidsgraden
Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is door de taxateur in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisversie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht; het gaat hier om de markthuren, de markthuurstijging, de disconteringsvoet, de exit yield, het onderhoud, de erfpacht en de schematische vrijheid, deze zijn op inschatting van de taxateur op basis van marktreferenties vastgesteld.

De modelmatig bepaalde markthuur is vervangen door een inschatting van de taxateur. De markthuur ligt tussen de € 95 en € 230 per m2 VVO.

De hoogte van de disconteringsvoet geeft inzicht in de courantheid van het object, de aanpassing ligt tussen de 7,25% en de 9,25%. Voor de aanpassing wordt gekeken naar de rendementseis vanuit beleggers en marktrisico's. Voor de exit yield geldt een aanpassing tussen 10% en de 12,50%. Voor de aanpassing wordt gekeken naar bepaalde vastgoedkenmerken zoals het type, de ligging en de leeftijd van het vastgoed.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat
Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil, op waarderingscomplexniveau, tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Waterweg Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Waterweg Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingswijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Waterweg Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 81% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is, wordt gewerkt met onderhoudsnormen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Dit betreffen bij Waterweg Wonen alleen zelfstandige woningen. De volgende genormeerde bedragen zijn ingerekend, energielabels E € 4.820, F € 8.960 en G € 15.210.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Typering
Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in eigen exploitatie.

Waardering
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van de geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelige verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor een verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van het vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Typering
Dit zijn onroerende zaken die in het kader van een regeling 'verkoop onder voorwaarden (VOV)' zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Waterweg Wonen een terugkoopplicht heeft.

Waardering
De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering). Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies.

De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (eerste waardering). De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting aan de creditzijde van de balans onder de kortlopende schulden verantwoord, anders onder de langlopende schulden.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Waardering
Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijvingspercentages:	
Grond	0%
Opstal (eigen kantoor)	2%
Installaties (eigen kantoor)	4%
Inventaris	20%
Vervoermiddelen	20%
Automatisering	20%
Installaties	10%
Installaties duurzaamheid	5%

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen 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 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 al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Waterweg Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Waterweg Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede toegerekende rente.

Magazijn onderhoudsmaterialen

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de LIFO-methode (last in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten die zijn overeengekomen met een derde betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Projectopbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.
In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.
Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden.
Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.
De banktegoeden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Waterweg Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie 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 (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen

Overige reserves

De overige reserves zijn niet beklemd. Conform de BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor de afwikkeling van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en voor verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende complex overtreffen

wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkelingsplan
Vanuit de CAO woondiensten bouwen medewerkers een loopbaanontwikkelingsbudget op. Dit budget hebben in dienst zijnde medewerkers ter beschikking zonder dat hieraan een vervaldatum is gekoppeld.

Langlopende schulden

Leningen banken
Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als rentelast verwerkt. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Is er wel een nauw verband dan worden deze derivaten niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt dan meegenomen in de effectieve rentevoet. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waterweg Wonen een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden
Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

Pensioenen
De gehanteerde pensioenregeling van Waterweg Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.
De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Waterweg Wonen bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.
In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Grondslagen van resultaatbepaling
Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Baten en lasten worden in beginsel toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben; verliezen worden toegerekend 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.

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.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Waterweg Wonen. 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.

Toegerekende organisatiekosten (indirecte kosten)

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

Sociale lasten
Sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers, respectievelijk de belastingautoriteit.

Pensioenlasten
Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf
De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Afschrijving materiële vaste activa
De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten
Onder deze post worden de huuropbrengsten verantwoord die betrekking hebben op het boekjaar, onder aftrek van de werkelijke huurderving wegens leegstand en de dotaties aan de voorziening voor oninbare huurvorderingen.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. 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. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

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 vastgoedbeleggingen.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-enverliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de ‘Percentage of Completion’-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-enverliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten. De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

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 Dit betreffen waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen 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
Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling zijn opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten. De overige organisatiekosten betreffen kosten op het gebied van governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving, control, personeel en organisatie en OR.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van leefbaarheid, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Financiële baten en lasten

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

Hieronder wordt de waardemutatie van verplichtingen uit hoofde van verkoop onder voorwaarden verantwoord. In het kader van deze verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of -recht die/ dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting en/of -recht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Rentebaten, rentelasten en soortgelijken

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

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

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

Waterweg Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.
Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennnootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des-) investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito’s) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico’s voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Waterweg Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Waterweg Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel doorstroming vanuit sociale eengezinswoningen te bevorderen.
- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met een exit strategie.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed, parkeergelegenheden en bergingen die onlosmakelijk gekoppeld zijn aan DAEB eenheden.
- Verpachten van gronden met een exit strategie.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 3 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn hierna nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	**verantwoording**
Directe scheiding op VHEniveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: • Vastgoedbeleggingen • Latente belastingvorderingen Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Lasten onderhoudsactiviteiten • (dagelijkse) • Verkocht vastgoed in ontwikkeling • Verkoop vastgoedportefeuille

	Posten in gescheiden Kasstroomoverzicht:
	• Ontvangsten verhuur en vergoedingen • Uitgaven onderhoud (dagelijks) • Verhuurdersheffing • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: • Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: • Opbrengsten servicecontracten • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • (planmatig) • Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud (planmatig) • Erfpacht • Kosten omtrent leefbaarheid • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende vaste activa financiering (bijvoorbeeld leningen classificeren als DAEB, overheid niet geborgde leningen als schulden niet-DAEB.	Balans: • Materiële vaste activa • Schulden/leningen Schulden/leningen WSW borging). Geborgde kredietinstellingen • Overige Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Waterweg Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96,22/3,78	Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven
Geheel toebedeeld aan DAEB	Balans: • Overige posten

Bezoldiging

Voor de uitvoering van de Wet normering topinkomens (WNT) heeft Waterweg Wonen zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. Waterweg Wonen heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder de in 2014 aangenomen Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Risicoparagraaf

Financiering- en liquiditeitsrisico

Waterweg Wonen onderkent de volgende liquiditeits- en financieringsrisico's:

- Met betrekking tot operationele kasstromen; deze risico's bestaan vooral uit schoksgewijze veranderingen in het kostenniveau (bijvoorbeeld door BTW-verhoging of bezitsheffingen) enerzijds en beperkingen in de mogelijkheden om huurverhogingen door te voeren anderzijds;
- Met betrekking tot kasstromen uit hoofde van investeringen in en verkopen van woningen: het grootste risico hier is de onzekerheid over timing en omvang van opbrengsten uit woningverkopen als gevolg van stagnatie in de woningmarkt;
- Met betrekking tot kasstromen uit financieringsactiviteiten; de belangrijkste risico's op dit punt zijn beschikbaarheid van nieuwe financiering en het renterisico op de leningportefeuille.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Waterweg Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2024

Banktegoed (liquide middelen gesaldeerd	
met bankschuld)	€ 1,9 mln.
-/-	
Gecommitteerd obligo WSW	€ 7,4 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen	
alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2025	€ 8,2 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 1,4 mln.

De kredietlimiet (bij de BNG) is ongewijzigd ten opzichte van 2023 en is € 5,9 mln. Door middel van roll-over leningen behouden wij onze flexibiliteit. Het verwachte borgingsvolume bij het WSW is afdoende om dit geborgd te kunnen doen.

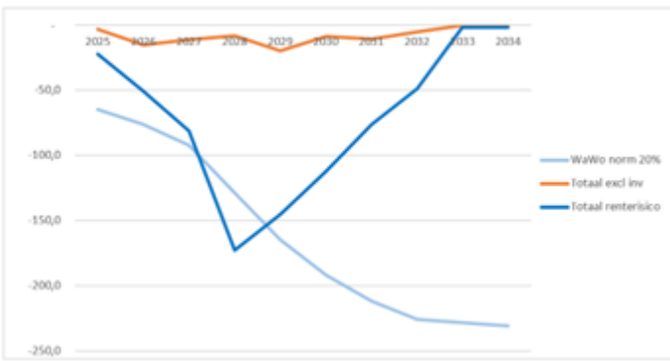
Waterweg Wonen stuurt actief op haar liquiditeitspositie door gebruik te maken van kasstroomprognoses per maand voor de eerstkomende 12 maanden, aangevuld met kasstroomprognoses per jaar voor de daarop aansluitende eerste 9 jaar. De hieruit voortvloeiende financieringsbehoefte wordt in hoofdlijnen ingevuld met het aantrekken van leningen.

Waterweg Wonen is voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Bij het beoordelen van nieuwe investeringen zal bezien moeten worden in hoeverre dit past binnen de financieringsruimte, die door de regels van het WSW en het Ministerie worden bepaald. In verband met de dynamiek in de regelgeving vraagt dit bijzondere aandacht.

De gemeente Vlaardingen en Maassluis heeft met het WSW een achtervangovereenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Waterweg Wonen. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen in 2021 een obligo-lening afgesloten van € 8,3 mln. Jaarlijks wordt dit bedrag aangepast aan het schuldrestant van het jaar ervoor. In 2024 geldt een bedrag van € 7,44 mln. Door de verwachtte toename van de leningportefeuille zal het gecommitteerd obligo oplopen naar € 12,8 mln. na 5 jaar. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Renterisico

Bedragen x € 1.000.000



Renterisico

Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Waterweg Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt Waterweg Wonen risico's over de marktwaarde. Om renterisico's te beheersen volgt Waterweg Wonen een stappenplan waarin achtereenvolgens de leenbehoefte wordt bepaald en de renterisico's zoveel mogelijk in de tijd worden gespreid. Wordt het renterisico in enig jaar te hoog, dan wordt deze naar gelang de zekerheid van het risico afgedekt, door middel van bijvoorbeeld voorfixeren van financiering. Het jaarlijkse renterisico wordt uitgedrukt als het totale bedrag waarvoor in dat jaar (her) financiering of renteaanpassing aan de orde is. Ter beheersing van dit renterisico streeft Waterweg Wonen ernaar dat in geen enkel jaar meer dan 20% van de restschuld in aanmerking komt voor herfinanciering of renteconversie. Op basis van de vervalkalender laten de toekomstige renterisico's zich als volgt weergeven (zie de grafiek renterisico hieronder)

Door onze forse investeringsopgave ligt het nu voorziene renterisico in de - 2028 boven onze norm van 20%.

Kredietrisico

Waterweg Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar financiële instrumenten. Waterweg Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Toelichting op de balans
(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1.1 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in de navolgende schema's samengevat:

	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2024		
Verkrijgingsprijzen	751.534	35.527
Herwaarderingen	655.843	23.936
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.487	-2.797
Boekwaarde per 1 januari 2024	**1.391.890**	**56.666**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	37.358	25.712
- Desinvesteringen	-4.470	-75
- Herwaarderingen	71.975	3.637
- Waardeverminderingen	-5.211	-380
- Terugneming van waardeverminderingen	1.869	157
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-1.884	0
- Overboekingen	715	-187
Totaal mutaties	**100.352**	**28.864**
Stand per 31 december 2024		
Verkrijgingsprijzen	786.366	61.225
Herwaarderingen	724.428	27.325
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.552	-3.021
Boekwaarde per 31 december 2024	**1.492.242**	**85.530**

Verloopstaat marktwaarde	**DAEB**	**Niet-DAEB**
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2024	**1.391.890**	**56.666**
- Voorraadmutaties	*28.490*	26.021
- Mutatie objectgegevens	*71.292*	*1.765*
- Methodische wijzigingen handboek en software	*23.957*	*199*
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	*-103.944*	*-2.093*
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	*80.556*	*2.972*
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2024	**1.492.242**	**85.530**

Herwaardering

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt per balansdatum € 773 mln. (2023: € 680 mln.).

Verzekering

Het vastgoed in exploitatie is verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade voor de herbouwwaarde.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Waterweg Wonen heeft een verkoopplan opgesteld waarin 455 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 388 DAEB. Naar verwachting worden 21 DAEB eenheden, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 5,8 mln. De boekwaarde ultimo verslagjaar bedraagt € 3,2 mln.

WOZ waarde

De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 2,4 mld. (peildatum 1 januari 2024). In 2023 was dit € 2,4 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 106 mln. (2023: € 75 mln.).

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Waterweg Wonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele sociale bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 294 mln. (2023: 635 mln) (waarvan DAEB vastgoed € 281 mln. (2023: 635 mln.)). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2024	***1.492.242***	***85.530***
- Beschikbaarheid (doorexploiteren)	*-189.847*	*-10.714*
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	*-88.657*	*-7.111*
- Kwaliteit (onderhoud)	*-315.816*	*-4.113*
- Beheer (beheerkosten)	*-114.893*	*-3.019*
- Disconteringsvoet	*428.532*	*11.701*
Beleidswaarde per 31 december 2024	***1.211.561***	***72.275***

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	**2024**	**2023**
Disconteringsvoet	4,17%/4,70%	5,83%
Streefhuur per maand per woning	€ 721,16	€ 690,49
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 4.084,27	€ 4.092,44

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleidswaarde**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 134 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 63 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 90 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 1.070 woningen met een beleidswaarde van ca. € 124 mln. en een marktwaarde van ca. € 116 mln. In de methodiek van de bepaling van zowel de beleidswaarde en marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de restant levensduur. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde en de marktwaarde.

	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	**1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**
Stand per 1 januari 2024		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.201	1.094
Herwaarderingen	17.953	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.094
Boekwaarde per 1 januari 2024	**27.154**	**0**
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	0	1.389
- Desinvesteringen	0	0
- Herwaarderingen	2.706	0
- Waardeverminderingen	0	-3.850
- Terugneming van waardeverminderingen	0	52
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	0	2.573
- Overboekingen	-528	0
Totaal mutaties	**2.178**	**164**
Stand per 31 december 2024		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.106	1.862
Herwaarderingen	20.226	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.698
Boekwaarde per 31 december 2024	**29.332**	**164**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 124 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contracten gebaseerd op het 'Koopgarant' principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 30%. Deze contractvorm heeft goedkeuring van de Minister.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling

In 2024 is geen rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2024 zijn geen nieuwbouwprojecten afgerond.

Waardeverandering

In 2024 zijn er besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen voor een bedrag van € 3,8 mln. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 4,5 mln. Hiervan is € 1,7 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 2,8 mln. is opgenomen onder voorzieningen.

1.2 Materiële vaste activa

1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties van deze posten zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.730
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.904
Boekwaarde per 1 januari 2024	**7.826**
Mutaties in het boekjaar	
- Investeringen	1.099
- Desinvesteringen	-643
- Afschrijvingen	-551
- Afschrijvingen desinvesteringen	639
Totaal mutaties	**544**
Stand per 31 december 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.186
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.816
Boekwaarde per 31 december 2024	**8.370**

Verzekering

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2024 voor circa € 15,3 mln. verzekerd tegen het risico van brandschade en inbraak.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in het boekjaar 2024 zijn voornamelijk toe te schrijven aan de investeringen in automatisering, inventaris en zonnepanelen en de reguliere afschrijvingen.

1.3 Financiële vaste activa

1.3.1 Latente belastingvorderingen

	2024	2023
- Compensabele verliezen	11.500	14.086
- Niet aftrekbare rente	0	0
- Agio	0	0
Af: kortlopend	-3.069	-3.061
Saldo latente belastingvorderingen	**8.431**	**11.025**

De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2024 ca. € 8,4 mln. (langlopend deel, gemiddelde looptijd 3 jaar). Deze zal naar verwachting weglopen tegen de belastinglast in toekomstige fiscale winstjaren. Waterweg Wonen heeft tot en met 2024 voor € 46,5 mln. aan fiscale verliezen behaald; in 2024 zijn 10,6 mln. fiscale verliezen aangewend voor verrekening met de belastbare winst. De negatieve resultaten zijn vooral ontstaan in de jaren tot en met 2015 en voor een deel gecompenseerd in de jaren 2016-2024. De latentie voor niet-aftrekbare rente is ten laste van het resultaat gebracht; hoofdzakelijk door de verwachting dat de verwachte rentelasten in de toekomst niet in aanmerking zullen worden genomen. Op basis van de fiscale positie bedragen de verrekenbare verliezen ultimo 2024 € 46.5 mln. (2023: 57,3 mln.). Hiervoor is een actieve latentie berekend. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 11.9 mln. (25,8%) (2023 €14.8 mln. (25,8%).

VLOTTENDE ACTIVA

	2024	2023
1.4 Voorraden		
1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	**0**	**0**
1.4.2 Overige voorraden		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	243	235
Totaal overige voorraden	**243**	**235**
1.5 Onderhanden projecten		
- Bestede kosten onderhanden projecten	29.957	27.078
- Gefactureerde termijnen	-28.343	-24.782
- Verantwoord verlies	-1.614	-1.964
Totaal onderhanden projecten	**0**	**332**

Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.
In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 3,6 mln. (2023: € 1,5) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

In de onderhanden projecten is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties. In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten een bedrag van € 0 aan rente op schulden geactiveerd.

Het totaal van de in de post onderhanden projecten begrepen geactiveerde kosten van het verkrijgen van projecten bedraagt € 29,9 mln. (2023: € 27,1 mln.).

1.6 Vorderingen

Van de vorderingen heeft € 8,2 mln. een resterende looptijd korter dan vijf jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	2024	2023
1.6.1 Huurdebiteuren		
- Huurdebiteuren huidige bewoners	1.241	1.044
- Vordering vertrokken bewoners	1.080	1.466
- Voorziening dubieuze debiteuren	-1.080	-1.466
Totaal huurdebiteuren	**1.241**	**1.044**
1.6.2 Overheid		
- Overheid	74	460
Totaal Overheid	**74**	**460**
1.6.3 Latente belastingvorderingen		
- Latente belastingvorderingen	3.069	3.061
Totaal latente belastingvorderingen	**3.069**	**3.061**
1.6.4 Belastingen en premies van sociale verzekering		
- Belastingen en premies van sociale verzekering	2.216	562
Totaal belastingen en premies van sociale verzekering	**2.216**	**562**
1.6.5 Overige vorderingen		
- Service- en stookkosten huidige huurders	18	8
- Overige debiteuren	260	833
- Vorderingen op personeel	0	1
Totaal overige vorderingen	**278**	**842**
1.6.6 Overlopende activa		
- Overige overlopende activa	443	377
Totaal overlopende activa	**443**	**377**
1.7 Liquide middelen		
- Bank	196	5.994
Totaal liquide middelen	**196**	**5.994**

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

1.8 Eigen vermogen

1.8.1 Herwaarderingsreserves	2024	2023
Herwaarderingsreserves per 1 januari 2024	**697.733**	**809.753**
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-2.187	-3.095
- Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-1.884	-45
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	78.318	-108.880
Herwaarderingsreserves per 31 december 2024	**771.980**	**697.733**

Verloopoverzicht herwaarderingsreserves:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Herwaarderingsreserves per 1 januari 2024	**679.779**	**17.954**	**697.733**
Realisatie verkoop en sloop	-1.754	-433	-2.187
Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-1.884	0	-1.884
Mutatie herwaardering	75.612	2.706	78.318
Herwaarderingsreserves per 31 december 2024	**751.753**	**20.227**	**771.980**

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Beleidsmatige beschouwing waarde vastgoed' van dit jaarverslag.

1.8.2 Overige reserves	2024	2023
Algemene reserve per einde voorgaand jaar	**585.955**	**292.997**
- Mutatie herwaardering	-74.247	112.020
- Resultaat vorig boekjaar	-92.105	180.938
Overige reserves per 31 december 2024	**419.603**	**585.955**

1.8.3 Resultaat boekjaar	2024	2023
- Resultaat boekjaar	75.742	-92.105
Totaal resultaat boekjaar	**75.742**	**-92.105**

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het positieve resultaat ter grootte van € 75,9 mln. Toe te voegen aan de overige reserves. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.
In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Waterweg Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

1.9 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen worden in het navolgende schema weergegeven:

	1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.2 Overige voorzieningen - Individueel loopl ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari 2024	**1.869**	**357**	**2.226**
- Onttrekkingen	-3.109	-15	-3.124
- Dotatie	13.627	76	13.703
- Vrijval	-53	-43	-96
Saldo per 31 december 2024	**12.334**	**375**	**12.709**

Van de voorziening is € 2,7 mln. als kortlopend (korter dan een jaar) en € 0,1 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Verwacht wordt dat deze binnen vijf jaar wordt afgewikkeld.

Onrendabele investeringen nieuwbouw

De voorziening onrendabele investeringen betreft het saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouwhuurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

1.10 Langlopende schulden

	2024	2023
1.10.1 Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari 2024	283.355	298.843
- Storting nieuwe leningen	51.000	0
- Agio op nieuwe leningen	4.845	0
- Reguliere aflossingen	-25.364	-15.361
- Vrijval agio leningen	-128	-127
Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december 2024	**313.708**	**283.355**
Af te lossen/ vrijval in volgend boekjaar	-5.547	-17.493
Saldo per 31 december 2024	**308.161**	**265.862**

Agio

In 2021 ontstond er agio op de leningen door de lening ruil met Vestia waarbij een lening werd geruild tegen een niet-marktconforme rente. Ieder jaar tot aan het eind van de looptijd van deze lening valt een deel van dit agio via de effectieve rentemethode vrij. In 2024 is dit agio verhoogd door overname van een lening van Hef Wonen tegen een niet-marktconforme rente.

Rentevoet, aflossing 2025 en leningen langer dan vijf jaar

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2024 2,16%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 5,5 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2030 bedraagt in totaal € 224,2 mln. voor de huidige leningenportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 9,1 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW neemt de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de geldleningen over, mocht Waterweg Wonen daar zelf niet meer aan kunnen voldoen.

Typering

De leningportefeuille per 31 december 2024 is al volgt verdeeld:

Annuïtaire leningen	3.140
Fixe leningen	293.486
Variabele leningen	7.000
Agio	10.082
Totaal	**313.708**

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2024 bedraagt € 334,0 mln. (2023: € 292,9 mln.).

De marktwaarde van de leningen wordt berekend tegen de STR market rate (mid curve) uit Bloomberg. De marktwaarde van de roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

	2024	2023
1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.619	17.722
- Verminderingen / vermeerderingen	4.506	4.085
Saldo per 1 januari	**22.125**	**21.807**
- Betaald in verband met terugkoop	-528	-822
- Herwaardering schuld	1.514	1.140
Totaal mutaties	**986**	**318**
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.456	17.619
- Verminderingen / vermeerderingen	6.655	4.506
Saldo inclusief kortlopend per 31 december 2024	**23.111**	**22.125**
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	0
Saldo per 31 december 2024	**23.111**	**22.125**

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Waterweg Wonen heeft woningen verkocht onder Koopgarant voorwaarden. Het bedrag geeft de terugkoopverplichting van deze activa weer.

1.10.3 Overige schulden	2024	2023
- Waarborgsommen	208	201
Totaal overige schulden	**208**	**201**

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

1.11 Kortlopende schulden

1.11.1 Schulden aan banken	2024	2023
- Kortlopend deel schulden aan banken	5.272	17.365
- Vrijval agio leningen kortlopend	275	128
- Rekening-courant krediet	2.142	0
Totaal schulden aan banken	**7.689**	**17.493**

De schulden aan banken betreffen het kortlopende deel van langlopende schulden. Wij verwijzen naar de toelichting op de langlopende schulden.
Waterweg Wonen heeft vanaf 2004 haar kredietovereenkomst niet uitgedrukt in kasgeldleningen, maar in rekening-courant krediet. Dit betekent dat voor de complete faciliteit 'rood' kan worden gestaan tegen ongeveer dezelfde kosten als kasgeldleningen. De totale kredietfaciliteit bedraagt € 5,9 mln. (2023: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kredietfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

	2024	2023
1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
- Schulden aan leveranciers	2.292	223
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**2.292**	**223**

1.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2024	2023
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.482	1.655
- Pensioenen	124	6
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	**2.606**	**1.661**

1.11.4 Overige schulden	2024	2023
- Te verrekenen leveringen en diensten	581	1.267
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1.772	269
Totaal overige schulden	**2.353**	**1.536**

In de post 'Te verrekenen leveringen en diensten' zijn de nog met huurders te verrekenen servicekosten opgenomen.

1.11.5 Overlopende passiva	2024	2023
- Nog niet vervallen rente	2.840	2.496
- Vooruitontvangen huren	1.293	1.185
- Overige overlopende passiva	1.241	877
Totaal overlopende passiva	**5.374**	**4.558**

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud

Er is voor een totaal van € 4,2 mln. (2023: € 3,9 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Projecten

Er is voor een totaal van € 1,9 mln. (2023: € 0,3 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Obligo's WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Waterweg Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,09 mln. per 31 december 2024. (2023: €0,4 mln.)

Waterweg Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal maximaal € 2,9 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo (maximaal € 12,8 mln.) om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient Waterweg Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Waterweg Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties

De bijdrage van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is een jaarlijks terugkerende heffing. Voor 2024 heeft Waterweg Wonen € 58.259 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2025 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,14 per woongelegenheid en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2025 is uitgegaan van een bedrag van € 56.000.

Operational leaseovereenkomsten

"De verplichtingen uit hoofde van operationele leases bedragen € 0,3 mln. per 31 december 2024 (2023: € 0,3 mln.). De totale looptijd van deze verplichtingen is korter dan 5 jaar. € 0,1 mln. van deze verplichtingen heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

Op de operational leaseovereenkomsten hebben voor € 0,4 mln. aanbetalingen plaatsgevonden (2023: € 0,4 mln.). Deze aanbetalingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

Fiscale positie per 31 december 2024
(Bedragen x € 1 mln.)

In de balans van Waterweg Wonen zijn actieve belastinglatenties opgenomen onder de financiële vaste activa en voor het kortlopende deel onder de vorderingen. Onderstaand treft u de tijdelijke verschillen tussen de fiscale en de commerciële waardering en compensabele verliezen ter onderbouwing van de balanspositie en ziet u ook het niet gewaardeerde deel van de verschillen.

	In de balans verwerkt 31-12-2024	Niet verwerkt 31-12-2024	In de balans verwerkt 31-12-2023	Niet verwerkt 31-12-2023
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	23	0	22
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-277	0	-215
Compensabele verliezen	46	0	57	0
Toekomstig aftrekbare rente	0	14	0	14

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 11,5 mln. (2023: € 14,1 mln.) De latenties zijn contant gemaakt tegen 1,50% rente na belastingen.

Per balansdatum zijn de belangrijkste verschillen in waardering tussen deze jaarrekening en de fiscale jaarrekening als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil
Activa			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/niet-DAEB)	1.578	1.260	-318
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29	1	-28
Aftrekbare rente	0	0	0
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-23	0	23
Totaal verschillen			**-323**

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2024 circa € 5 mln. (eind 2023: € 5 mln.) en een passieve latentie van € 71 mln. (eind 2023: € 55 mln.), dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal het onverwerkte deel van de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen afzienbare termijn.

Met potentieel actieve latentie	23
Met potentieel passieve latentie	-346
Totaal latenties	**-323**
Compensabele verliezen	46
Toekomstig aftrekbare rente	14

Toelichting

Waterweg Wonen heeft over de jaren tot en met 2023 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 46 mln. (2023: € 57 mln.).

Toelichting op de winst- en verliesrekening
(Bedragen x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

2.1.1 Huuropbrengsten	2024	2023
- Woningen en woongebouwen	76.863	73.552
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.809	2.719
Te ontvangen nettohuur	**79.672**	**76.271**
- Huurderving wegens algemene leegstand	-753	-783
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-77	-109
- Huurderving wegens oninbaarheid	-195	-164
Totaal huuropbrengsten	**78.647**	**75.215**

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeenten Vlaardingen en Maassluis.

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Woonruimte	75.708	72.392
Bedrijfsruimte	988	938
Maatschappelijk vastgoed	688	673
Intramuraal zorgvastgoed	579	558
Parkeergelegenheid	684	654
Totaal van huuropbrengsten	**78.647**	**75.215**

2.1.2 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
- Berekende lasten leveringen en diensten	4.547	4.515
- Vergoeding personeel	187	93
- Administratiekosten leveringen en diensten	152	164
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-44	-49
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-1	-3
Totaal opbrengsten servicecontracten	**4.841**	**4.720**

2.1.3 Lasten servicecontracten	2024	2023
- Lasten servicecontracten	-4.915	-4.762
Totaal lasten servicecontracten	**-4.915**	**-4.762**

2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	2024	2023
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-8	-10
- Overige verhuuropbrengsten	18	20
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-3.340	-3.219
Aan verhuur toegerekende overhead	-2.314	-2.299
Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	**-5.644**	**-5.508**

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
- Planmatig onderhoud	-19.963	-13.883
- Mutatie onderhoud	-4.120	-3.706
- Reparatie onderhoud	-4.852	-4.517
- Overig onderhoud	-880	-915
Af: doorbelasting servicedienst	600	605
Subtotaal onderhoudslasten	**-29.215**	**-22.416**
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-3.097	-2.782
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.432	-1.316
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**-33.744**	**-26.514**

De uitgave voor verdeling naar functionele indeling; planmatig onderhoud 2024 bedraagt € 19,8 mln. exclusief contracten (inclusief € 21,7 mln.). Van de € 21,7 mln. is € 1,8 mln. in de activa opgenomen en € 19,9 mln. ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast is er onderhoud vanuit een renovatie project geboekt ad € 3,1 mln.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
- Belastingen	-5.657	-5.260
- Verzekeringen	-321	-362
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	-15	-27
- Juridische kosten	-89	-77
- Contributies aansluitingen	-140	-111
- Overige algemene exploitatiekosten	-157	-116
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-272	-323
- Overige bedrijfslasten	-318	-172
- Erfpacht	-198	-198
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-7.167**	**-6.646**
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**32.018**	**36.505**

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**3.532**	**1.519**
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-3.179**	**-1.502**
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-4	-11
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-2	-6
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-6**	**-17**
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**347**	**0**

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2024	2023
- Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.789	8.753
- Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-139	-333
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**4.650**	**8.420**
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-119	-97
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-55	-46
Totaal toegerekende organisatiekosten	**-174**	**-143**
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	**-2.881**	**-5.846**
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.595**	**2.431**

Verkoopprijs verkochte huurwoningen:	2024	2023
Aan toekomstige bewoners	4.647	8.430
Aan andere partijen	0	0

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.797	-1.790
- Waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie	-9.777	-1.629
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-13.574**	**-3.419**

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn onrendabele toppen nieuwbouw en voorbereidingskosten daarvan en bestaan voor € 3,8 mln. negatief aan nieuwe besluiten (voorbereidingskosten). De waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie zijn nieuwe besluiten voor met name verbeteringen aan de Kethelweg.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	66.970	-109.834
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.414	-1.339
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**70.384**	**-111.173**

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.706	1.922
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.514	-1.140
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	**1.192**	**782**
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**58.002**	**-113.810**

Netto resultaat overige activiteiten

2.5.1 Opbrengst overige activiteiten	2024	2023
- Erfpacht	93	93
- Overige opbrengsten	328	296
Totaal opbrengst overige activiteiten	**421**	**389**

2.5.2 Kosten overige activiteiten	2024	2023
- Diverse lasten overige activiteiten	-30	47
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-54	-39
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-25	-18
Totaal kosten overige activiteiten	**-109**	**-10**

Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**312**	**379**

2.6 Overige organisatiekosten	2024	2023
- Kosten Raad van Commissarissen	-133	-135
- Advieskosten Treasury	-23	-15
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-58	-55
- Obligoheffing	-85	-417
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-2.201	-2.014
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-1.583	-1.326
Totaal overige organisatiekosten	**-4.083**	**-3.962**

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 94.770 (2023: € 90.870).

2.7 Kosten omtrent leefbaarheid	2024	2023
- Diverse lasten leefbaarheid	-363	-188
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-1.068	-992
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-559	-401
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**-1.990**	**-1.581**

Financiële baten en lasten

2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
- Vrijval obligo	128	127
- Overige rentebaten	261	19
Totale overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**389**	**146**

2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
- Rente leningen overige geldgevers	-5.658	-5.724
- Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-116	-177
Af : geactiveerde rente	0	37
Totale rentelasten en soortgelijke kosten	**-5.774**	**-5.864**

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,2% (2023: 2,0%).

	2024	2023
Totaal van financiële baten en lasten	**-5.385**	**-5.718**

2.9 Belastingen	**2024**	**2023**
- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	-2.586	-3.616
- Acute vennootschapsbelasting	-2.488	-2.733
Totaal belastingen	**-5.074**	**-6.349**

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -6,1% (2023: -7,4%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2024	**2023**
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	19,5%	33,2%
Effectief belastingtarief	6,3%	-7,4%

Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat	**2024**	**2023**
Commercieel resultaat voor belasting	**80.816**	**-85.755**
Correctie marktwaarde	-58.002	113.810
Correctie rentelasten	-276	-420
Correctie onderhoud	-335	-360
Correctie kostprijs verkopen	-1.810	-2.769
Projectresultaat	16	0
Afschrijving	-280	-354
Niet aftrekbare kosten	34	0
Overige correcties	40	
Verliesverrekening	-10.670	-12.590
Fiscaal resultaat voor belastingen	**9.534**	**11.562**

Personeelskosten

	2024	2023
- Lonen en salarissen	8.494	7.629
- Sociale lasten	1.364	1.201
- Pensioenlasten	932	898
- Doorbelast aan derden	-220	-167
- Geactiveerde personeelskosten	-687	-407
	9.883	**9.154**

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.340	3.219
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.097	2.782
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	4	11
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	119	97
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	54	39
Toegerekende organisatiekosten (overige)	2.201	2.014
Leefbaarheid	1.068	992
	9.883	**9.154**

De uitsplitsing per organisatie onderdeel is als volgt in fte (gemiddeld in dienst):

	2024	2023
Bestuur(sstaf)	4,1	4,9
Vastgoedsturing	9,2	3,1
Wonen & Vastgoed	81,7	84,2
Bedrijfsvoering	38,6	37,3
	133,6	**129,5**

Eén werknemer is buiten Nederland werkzaam, de andere werknemers zijn in Nederland werkzaam.

Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

Vanuit de overige bedrijfslasten	2024	2023
- Overige personeelskosten	2.490	2.333
- Huisvestingskosten	359	399
- Automatiseringskosten	1.263	1.197
- Overige algemene kosten	1.992	1.621
- Afschrijvingen activa ten dienste van	519	420
- Doorbelast aan derden	-179	-196
- Geactiveerde personeelskosten	-317	-212
	6.127	**5.562**

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.314	2.299
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.432	1.316
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	2	6
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	55	46
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	25	18
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.739	1.476
Leefbaarheid	560	401
	6.127	**5.562**

Het totaalbedrag van personeelskosten inclusief de overige personeelskosten is: € 13,3 mln.

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	Deloitte Accountants BV	Totaal
- Controle van de jaarrekening	175	175
- Andere controle werkzaamheden	15	15
- Fiscale advisering	0	0
Totaal accountantshonoraria	**190**	**190**

Vorige boekjaar

	BDO Audit & Assurance B.V.	Deloitte Accountants BV	Totaal
- Controle van de jaarrekening	98	82	180
- Andere controle werkzaamheden	13	0	13
- Niet-controle diensten	0	0	0
Totaal accountantshonoraria	**111**	**82**	**193**

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Waterweg Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Vermeld zijn de lasten van de werkzaamheden die in dit boekjaar zijn verricht.

De Andere controle werkzaamheden hebben betrekking op de DVI.

Toerekening jaarresultaat

	2024	**2023**
- Het resultaat boekjaar wordt verwerkt in de overige reserves	**75.742**	**-92.105**

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

		2024				2023			
(Bedragen x € 1.000,-)	**Ref.**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Eliminaties**	**Totaal**
VASTE ACTIVA									
Vastgoedbeleggingen	**1.1**								
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.492.242	0	0	1.492.242	1.391.890	0	0	1.391.890
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	85.530	0	85.530	0	56.666	0	56.666
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	29.332	0	0	29.332	27.154	0	0	27.154
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	164	0	0	164	0	0	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen		**1.521.738**	**85.530**	**0**	**1.607.268**	**1.419.044**	**56.666**	**0**	**1.475.710**
Materiële vaste activa	**1.2**								
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	**8.341**	**29**	**0**	**8.370**	**7.799**	**27**	**0**	**7.826**
Financiële vaste activa	**1.3**								
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	8.431	0	0	8.431	11.025	0	0	11.025
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB		77.777	0	-77.777	0	72.254	0	-72.254	0
- Vorderingen op groepsmaatschappij		8.765	0	-8.765	0	3.765	0	-3.765	0
Totaal financiële vaste activa		**94.973**	**0**	**-86.542**	**8.431**	**87.044**	**0**	**-76.019**	**11.025**
Totaal vaste activa		**1.625.052**	**85.559**	**-86.542**	**1.624.069**	**1.513.887**	**56.693**	**-76.019**	**1.494.561**
VLOTTENDE ACTIVA									
Voorraden	**1.4**								
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	0	0	0	0	0	0	0
- Overige voorraden	1.4.2	243	0	0	243	235	0	0	235
Totaal voorraden		**243**	**0**	**0**	**243**	**235**	**0**	**0**	**235**
Onderhanden projecten	**1.5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**332**	**0**	**332**
Vorderingen	**1.6**								
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.241	0	0	1.241	1.044	0	0	1.044
- Overheid	1.6.2	74	0	0	74	460	0	0	460
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.069	0	0	3.069	3.061	0	0	3.061
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	2.216	0	0	2.216	562	0	0	562
- Overige vorderingen	1.6.5	278	0	0	278	842	0	0	842
- Overlopende activa	1.6.6	443	0	0	443	379	0	0	379
Totaal vorderingen		**7.321**	**0**	**0**	**7.321**	**6.348**	**0**	**0**	**6.348**
Liquide middelen	**1.7**	**196**	**3.593**	**-3.593**	**196**	**462**	**19.084**	**-13.552**	**5.994**
Totaal vlottende activa		**7.760**	**3.593**	**-3.593**	**7.760**	**7.045**	**19.416**	**-13.552**	**12.909**
Totaal activa		**1.632.813**	**89.152**	**-90.135**	**1.631.829**	**1.520.932**	**76.109**	**-89.571**	**1.507.470**

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB	2024 Eliminaties	2024 Totaal	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB	2023 Eliminaties	2023 Totaal
PASSIVA									
Eigen vermogen	**1.8**								
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	771.980	27.325	-27.325	771.980	697.733	24.265	-24.265	697.733
- Overige reserves	1.8.2	419.603	44.929	-44.929	419.603	585.955	46.736	-46.736	585.955
- Resultaat boekjaar	1.8.3	75.742	5.523	-5.523	75.742	-92.105	1.253	-1.253	-92.105
		1.267.325	**77.777**	**-77.777**	**1.267.325**	**1.191.583**	**72.254**	**-72.254**	**1.191.583**
Voorzieningen	**1.9**								
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	12.334	0	0	12.334	1.869	0	0	1.869
- Overige voorzieningen	1.9.2	375	0	0	375	357	0	0	357
Totaal voorzieningen		**12.709**	**0**	**0**	**12.709**	**2.226**	**0**	**0**	**2.226**
Langlopende schulden	**1.10**								
- Schulden aan banken	1.10.1	308.161	0	0	308.161	265.862	0	0	265.862
- Schulden aan groepsmaatschappij		0	8.765	-8.765	0	0	3.765	-3.765	0
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	23.111	0	0	23.111	22.125	0	0	22.125
- Overige schulden	1.10.3	208	0	0	208	201	0	0	201
Totaal langlopende schulden		**331.480**	**8.765**	**-8.765**	**331.480**	**288.188**	**3.765**	**-3.765**	**288.188**
Kortlopende schulden	**1.11**								
- Schulden aan banken	1.11.1	11.282	0	-3.593	7.689	31.045	0	-13.552	17.493
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	2.292	0	0	2.292	223	0	0	223
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	2.465	141	0	2.606	1.571	90	0	1.661
- Overige schulden	1.11.4	583	1.770	0	2.353	1.536	0	0	1.536
- Overlopende passiva	1.11.5	4.676	699	0	5.375	4.560	0	0	4.560
Totaal kortlopende schulden		**21.298**	**2.610**	**-3.593**	**20.315**	**38.935**	**90**	**-13.552**	**25.473**
Totaal passiva		**1.632.813**	**89.152**	**-90.135**	**1.631.829**	**1.520.932**	**76.109**	**-89.571**	**1.507.470**

Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2024

(Bedragen x € 1.000,-)		2024				2023			
	Ref.	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
- Huuropbrengsten	2.1.1	75.521	3.126	0	78.647	72.140	3.075	0	75.215
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.696	145	0	4.841	4.619	101	0	4.720
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.763	-152	0	-4.915	-4.652	-110	0	-4.762
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.449	-195	0	-5.644	-5.328	-180	0	-5.508
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-33.147	-597	0	-33.744	-26.054	-460	0	-26.514
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-6.825	-342	0	-7.167	-6.354	-292	0	-6.646
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**30.033**	**1.985**	**0**	**32.018**	**34.371**	**2.134**	**0**	**36.505**
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	3.532	0	3.532	0	1.519	0	1.519
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-3.179	0	-3.179	0	-1.502	0	-1.502
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-6	0	-6	0	-17	0	-17
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**347**	**0**	**347**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	4.517	133	0	4.650	5.559	2.861	0	8.420
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-169	-5	0	-174	-94	-49	0	-143
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-2.806	-75	0	-2.881	-3.747	-2.099	0	-5.846
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**1.542**	**53**	**0**	**1.595**	**1.718**	**713**	**0**	**2.431**
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-13.574	0	0	-13.574	-3.419	0	0	-3.419
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	66.970	3.414	0	70.384	-109.834	-1.339	0	-111.173
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	1.192	0	0	1.192	782	0	0	782
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**54.588**	**3.414**	**0**	**58.002**	**-112.471**	**-1.339**	**0**	**-113.810**
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	324	97	0	421	293	96	0	389
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-91	-18	0	-109	1	-11	0	-10
Netto resultaat overige activiteiten		**233**	**79**	**0**	**312**	**294**	**85**	**0**	**379**
Overige organisatiekosten	2.6	**-3.945**	**-138**	**0**	**-4.083**	**-3.848**	**-114**	**0**	**-3.962**
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	**-1.927**	**-63**	**0**	**-1.990**	**-1.536**	**-45**	**0**	**-1.581**
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	458	0	-69	389	237	0	-91	146
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.774	-69	69	-5.774	-5.864	-91	91	-5.864
Saldo financiële baten en lasten		**-5.316**	**-69**	**0**	**-5.385**	**-5.627**	**-91**	**0**	**-5.718**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**75.208**	**5.608**	**0**	**80.816**	**-87.099**	**1.343**	**0**	**-85.756**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	**-4.989**	**-85**	**0**	**-5.074**	**-6.259**	**-90**	**0**	**-6.349**
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	**5.523**	**0**	**-5.523**	**0**	**1.253**	**0**	**-1.253**	**0**
Resultaat na belastingen		**75.742**	**5.523**	**-5.523**	**75.742**	**-92.105**	**1.253**	**-1.253**	**-92.105**

Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB over 2024

(Volgens de directe methode)	2024				2023			
(Bedragen x € 1.000,-)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	75.669	3.097	0	78.766	71.660	3.057	0	74.717
Vergoedingen	3.589	111	0	3.700	3.769	84	0	3.853
Overige bedrijfsontvangsten	279	130	0	409	223	98	0	321
Ontvangen interest	90	240	69	261	109	0	-91	18
Saldo ingaande kasstromen	*79.627*	*3.578*	*69*	*83.136*	*75.761*	*3.239*	*-91*	*78.909*
Uitgaven								
Erfpacht	192	6	0	198	192	7	0	199
Betalingen aan werknemers	10.551	360	0	10.911	9.727	332	0	10.059
Onderhoudsuitgaven	27.183	420	0	27.603	22.134	314	0	22.448
Overige bedrijfsuitgaven	15.241	608	0	15.849	13.556	496	0	14.052
Betaalde interest	5.825	69	69	5.825	5.951	91	-91	5.951
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	143	0	0	143	471	0	0	471
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	318	4	0	322	200	4	0	204
Vennootschapsbelasting	4.005	137	0	4.142	1.474	50	0	1.524
Saldo uitgaande kasstromen	*63.458*	*1.604*	*69*	*64.993*	*53.705*	*1.294*	*-91*	*54.908*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**16.169**	**1.974**	**0**	**18.143**	**22.056**	**1.945**	**0**	**24.001**
(Des)Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.521	281	187	4.615	5.582	2.842	0	8.424
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	4.078	0	4.078	0	1.519	0	1.519
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	*4.521*	*4.359*	*187*	*8.693*	*5.582*	*4.361*	*0*	*9.943*
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	449	0	0	449	9.489	0	0	9.489
Verbeteruitgaven	2.188	0	0	2.188	1.200	0	0	1.200
Aankoop	4.593	25.615	187	30.021	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	1.184	0	1.184	0	351	0	351
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	532	0	0	532	829	0	0	829
Sloopuitgaven	85	0	0	85	0	0	0	0
Investeringen overig	736	24	0	760	529	18	0	547
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	*8.583*	*26.823*	*187*	*35.219*	*12.047*	*369*	*0*	*12.416*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-4.062**	**-22.464**	**0**	**-26.526**	**-6.465**	**3.992**	**0**	**-2.473**
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	5.000	-5.000	0	1.222	0	-1.222	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	-5.000	0	5.000	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*-5.000*	*5.000*	*0*	*0*	*1.222*	*0*	*-1.222*	*0*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-9.062**	**-17.464**	**0**	**-26.526**	**-5.243**	**3.992**	**-1.222**	**-2.473**
Financieringsactiviteiten								
Nieuw te borgen leningen	25.807	0	0	25.807	0	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-25.365	0	0	-25.365	-15.360	0	0	-15.360
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	-1.222	1.222	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**442**	**0**	**0**	**442**	**-15.360**	**-1.222**	**1.222**	**-15.360**
Toename/afname van geldmiddelen	**7.549**	**-15.490**	**0**	**-7.941**	**1.453**	**4.715**	**0**	**6.168**
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-13.089	19.083	0	5.994	-14.542	14.368	0	-174
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**-5.540**	**3.593**	**0**	**-1.946**	**-13.089**	**19.083**	**0**	**5.994**

WNT-verantwoording 2024 Waterweg wonen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke
sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in
de publieke en semipublieke sector en onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening. De WNT is van toepassing op Stichting Waterweg wonen. Het voor Waterweg Wonen toepasselijke bezoldigingsmaxium is in 2024 € 218.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G (meer dan 60.000 inwoners en meer dan 10.000 woningen).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2024	
Bedragen x € 1	**Dhr. H. Kox**
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	173.434
Beloningen betaalbaar op termijn	22.766
Subtotaal	196.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	**196.200**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	**Dhr. H. Kox**	**Mevr. M.W.H. Kolsteeg**
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**	**Directeur-bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/10 - 31/12	1/1 - 31/1
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.796	14.992
Beloningen betaalbaar op termijn	5.301	1.769
Subtotaal	47.097	16.761
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	52.679	17.751
Totale bezoldiging 2023	**47.097**	**1.769**

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 tm 12

Gegevens 2023 bedragen x € 1	Mevr. N. Peeters
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	**2023**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	17/1-30/9
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	244.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	216.452
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	163.360
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	163.360
'-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**165.280**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijver	Mevr. E. Bal	Mevr. drs. S. Pikker	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. C. Roest	Dhr. K. El-Khetabi
Functiegegevens	**voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	25/4 - 31/12	25/4 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	26.160	17.440	4.360	17.440	13.080	16.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	5.450	21.800	14.932	14.932
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	-1.167	-4.377
Bezoldiging	**26.160**	**17.440**	**4.360**	**17.440**	**11.913**	**11.913**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Mevr. C. Roest	Defakto (interim Management, Coaching&Advies)

Gegevens 2023 Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijver	Mevr. E. Bal	Mevr. drs. S. Pikker	Dhr. G. Kohsiek
Functiegegevens	**voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900

Er zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er twee functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Deze bedragen zijn in 2025 terug betaald.

Vlaardingen, 20 juni 2025
Stichting Waterweg Wonen

Directie	**De Raad van Commissarissen**	
De heer H. Kox, directeur-bestuurder	De heer drs. D. Schrijer, voorzitter	Mevrouw C. Roest, lid
	Mevrouw E.L. Bal RA, vicevoorzitter	De heer K. El-Khetabi, lid
	De heer G. Kohsiek, lid	

Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen

Opmaak en vaststelling jaarrekening
De bestuurder van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2024 opgemaakt d.d. 20 juni 2025. De Raad van Commissarissen van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2024 vastgesteld d.d. 20 juni 2025.

Ondertekening door bestuurder en toezichthouders
De originele jaarrekening is getekend door de heer H. Kox, directeur-bestuurder

Namens de raad van commissarissen is de originele jaarrekening getekend door de heer drs. D. Schrijer (voorzitter), mevrouw E.L. Bal RA (vicevoorzitter), de heer G. Kohsiek, mevrouw C. Roest en de heer K. El-Khetabi.

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 75.742.062 te onttrekken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de volgende pagina's is de verklaring van de onafhankelijke accountant opgenomen.

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waterweg Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.

2. De winst-en-verliesrekening over 2024.

3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waterweg Wonen 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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Waterweg Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de hoofdstukken Risicomanagement en Goed ondernemerschap van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de algemene gedragscode, klokkenluidersregeling en het fraudeprotocol. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van deze werkzaamheden betreft een evaluatie van de frauderisico’s rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud, ondersteuning bij de analyse van de door Stichting Waterweg Wonen opgestelde frauderisicoanalyse en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico’s overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Waterweg Wonen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, de directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Waterweg Wonen door inlichtingen in te winnen bij de bestuurder, de directeur Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de concerncontroller.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Waterweg Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkopen). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

(i) Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.

(ii) De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf ‘Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening’.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.

- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico’s heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico’s. De financiële ratio’s van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk Goed Ondernemerschap van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Waterweg Wonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,6 miljard (2023: 1,4 miljard) wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Waterweg Wonen. Stichting Waterweg Wonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina's 68-71 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Waterweg Wonen. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Waterweg Wonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 68-71, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Waterweg Wonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Waterweg Wonen de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina's 71 en 81-82 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Waterweg Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Waterweg Wonen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Deze schattingswijziging is toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 71 en 81-82 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.

- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, waaronder de toegelichte schattingswijziging, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub 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, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en artikel 36a 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 (verslagjaar 2024) 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 bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten.

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2023 benoemd als accountant van Stichting Waterweg Wonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en 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. In dit kader is de bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de bestuurder 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 bestuurder afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit 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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, 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 stichting.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten 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 stichting 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 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 de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 23 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

E.J.N. Jungheim MSc RA

WATERWEG WONEN

STICHTING WATERWEG WONEN

Internet	www.waterwegwonen.nl
Facebook	www.facebook.com/WaterwegWonen

Bezoekadres	Van Hogendorplaan 1011, Vlaardingen
Postadres	Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen
E-mail	info@waterwegwonen.nl
Telefoon	010 248 88 88

Inschrijving Kamer van Koophandel Rotterdam 41133736
Datum vaststelling statuten 12 december 2018
Waterweg Wonen is lid van Aedes en KWH (Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector)