



Jaarrekening 2025



Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025	2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.519.282	1.492.242
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	82.254	85.530
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	30.571	29.332
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.020	164
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.633.127	1.607.268
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	8.782	8.370
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	1.3.1	6.244	8.431
Totaal van vaste activa		1.648.153	1.624.069
Vlottende activa			
Vorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	178	0
Overige voorraden	1.4.2	250	243
Totaal van voorraden		428	243
Onderhanden projecten	1.5	0	0
Vorderingen	1.6		
Huurdebiteuren	1.6.1	1.672	1.241
Overheid	1.6.2	0	74
Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.320	3.069
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	541	2.216
Overige vorderingen	1.6.5	573	278
Overlopende activa	1.6.6	922	443
Totaal van vorderingen		6.028	7.321
Liquide middelen	1.7	8.464	196
Totaal van vlottende activa		14.920	7.760
Totaal van activa		1.663.074	1.631.829



Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025	2024
Passiva			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	1.8.1	797.931	771.980
Overige reserves	1.8.2	469.394	419.603
Resultaat van het boekjaar	1.8.3	43.989	75.742
Totaal van eigen vermogen		1.311.314	1.267.325
Vorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	12.019	12.334
Overige voorzieningen	1.9.2	372	375
Totaal van voorzieningen		12.391	12.709
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	1.10.1	283.677	308.161
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	23.602	23.111
Overige schulden	1.10.3	194	208
Totaal van langlopende schulden		307.473	331.480
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	1.11.1	20.631	7.689
Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.512	2.292
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.618	2.606
Overige schulden	1.11.4	1.095	2.353
Overlopende passiva	1.11.5	7.039	5.374
Totaal van kortlopende schulden		31.895	20.314
Totaal van passiva		1.663.074	1.631.830



Winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	Resultaat 2025	Resultaat 2024
Resultaat			
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.1		
Huuropbrengsten	2.1.1	84.551	78.647
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.933	4.841
Lasten servicecontracten	2.1.3	-5.102	-4.915
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.543	-5.644
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-35.304	-33.744
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-7.863	-7.167
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		35.672	32.018
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	3.532
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-3.179
Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-6
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	347
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.3		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	7.501	4.650
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-195	-174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-5.411	-2.881
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.895	1.595
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-3.207	-13.574
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	27.809	70.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	748	1.192
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.350	58.002
Netto resultaat overige activiteiten	2.5		
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	495	421
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-234	-109
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		261	312
Overige organisatiekosten	2.6	-3.957	-4.083
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	-2.583	-1.990
Financiële baten en lasten	2.8		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	239	389
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-7.179	-5.774
Totaal van financiële baten en lasten		-6.940	-5.385
Totaal van resultaat voor belastingen		49.698	80.816
Belastingen	2.9	-5.709	-5.074
Totaal van resultaat na belastingen		43.989	75.742



Kasstroomoverzicht over 2025

(volgens de directe methode)

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	84.812	78.766
Vergoedingen	4.477	3.700
Overige bedrijfsontvangsten	485	409
Ontvangen interest	98	330
Saldo ingaande kasstromen	89.872	83.205
Uitgaven		
Erfpacht	198	198
Betalingen aan werknemers	11.385	10.911
Onderhoudsuitgaven	31.245	27.603
Overige bedrijfsuitgaven	18.816	15.849
Betaalde interest	6.505	5.894
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	151	143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	408	322
Vennootschapsbelasting	1.308	4.142
Saldo uitgaande kasstromen	70.015	65.061
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	19.856	18.144
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.194	4.802
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	4.078
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	7.194	8.880
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.706	449
Verbeteruitgaven	2.713	2.188
Aankoop	0	30.208
Nieuwbouw verkoop	0	1.184
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	635	532
Sloopuitgaven	548	85
Investeringen overig	767	760
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	7.369	35.406
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-175	-26.526



Financieringsactiviteiten

Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuw te borgen leningen	0	25.807
--------------------------	---	--------

Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossing geborgde leningen	-5.272	-25.365
-----------------------------	--------	---------

Aflossing ongeborgde leningen	0	0
-------------------------------	---	---

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.272	442
---	---------------	------------

Toename/afname van geldmiddelen	14.410	-7.940
---------------------------------	--------	--------

Wijziging kortgeld	-4.000	6.168
--------------------	--------	-------

Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.946	5.994
---	--------	-------

Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.464	-1.946
---	-------	--------

Stand per 31 december

Liquide middelen	8.464	196
------------------	-------	-----

Schulden aan banken	0	-2.142
---------------------	---	--------

Stand per 31 december	8.464	-1.946
------------------------------	--------------	---------------



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 is werkzaam en heeft specifieke toelating in de gemeenten Vlaardingen en Maassluis. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Van Hogendorpstraat 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 2025 heeft Waterweg Wonen geen presentatiewijziging doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In 2025 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 ontwerpfasen 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 nieuwbouwingen 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 2025').

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 waarderingscomplex-niveau 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 blijvende 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; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 contractuur, 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 waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	- %	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	17,90%	3,20%	4,00%	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 2025	EGW 2025	MGW 2024	EGW 2024
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.852	2.018	1.803	-
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	1.194	1.201	971	1.097
Beheerkosten per vhe in €:	558	569	532	542
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%
Disconteringsvoet	6,74%	7,09%	7,33%	7,10%



In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 (2024: € 644) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 1 januari 2025.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 7,69 per m ² BVO exclusief BTW (2024 € 7,33) MOG: € 9,35 per m ² BVO inclusief BTW (2024 € 8,98) ZOG: € 12,42 per m ² BVO inclusief BTW (2024 € 11,84)
Mutatieonderhoud	BOG: € 12,90 per m ² BVO exclusief BTW (2024 € 12,29) MOG: € 15,62 per m ² BVO inclusief BTW (2024 € 14,89) ZOG: € 15,62 per m ² BVO inclusief BTW (2024 € 14,89)
Marketing	14% van de marktjaarhuur (2024 14%)
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur (2024 3%) MOG: 2% van de markthuur (2024 2%) ZOG: 2,5% van de markthuur (2024 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB (2024 0,13%) MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB (2024 0,13%) ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde (2024 0,35%)
Disconteringsvoet	BOG: 9,58% (2024: 8,44%) MOG: 9,79% (2024: 9,47%) ZOG: 8,41% (2024: 8,09%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31 december 2025.



Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud	Parkeerplaats € 70,99 per jaar (2024: € 67,67) Garagebox € 238,98 per jaar (2024: € 227,82)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 35,49 per jaar (2024: € 33,84) Garagebox € 48,51 per jaar (2024: € 46,24)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,23% (2024: 0,23%)
Verkoopkosten bij uitponden	€ 675,55 per eenheid (2024 € 643,99)
Disconteringsvoet	7,96% (2024: 7,59%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid 1 januari 2025. Dat was 10,4% vanaf 1 januari 2024.

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2025 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 12 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update.

Deze complexen zijn in 2023 of 2024 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 € 100 en € 235 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 waarderingcomplexniveau, 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 verdien capaciteit 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 wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde:

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 naar de aftoppingsgrenzen of maximaal redelijk huur.
3. 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. Hier wordt de 15 jarige gemiddelde beheerlasten gebruikt en de daarbij behorende 15 jarige gemiddelde kostenfactoren. Waterweg Wonen heeft hiervoor gekozen omdat op deze manier de incidentele kosten worden geminimaliseerd. Ook wordt er op deze manier rekening gehouden met de ontwikkeldoelen van Waterweg Wonen i.c.m. de huidige bedrijfsomvang. Bij gebruik van de kostenfactoren conform jaarrekening zou de beheernorm €38 per vhe hoger en op €1.323 per vhe uitkomen Maar hierin zijn dan de incidentele kosten niet gecorrigeerd.

4. 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 naar de aftoppingsgrenzen of maximaal redelijk huur.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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 gereede 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.

Schattingonzekerheid vastgoed in exploitatie

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een

zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.



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 waardeverminderversverlies.
- 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 waardeverminderversverlies.

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 waarderinggrondslagen



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 waarde-

verminderingen 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.

Vorraden

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 incurantheid 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. Rekening-courantschulden 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 stichtings-

kosten) 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 2025 volgens opgave van het fonds 133,7% (ultimo 2024: 130,3%). 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 huurderwing 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 vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. 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 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar

2025 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 geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: <ul style="list-style-type: none">• Vastgoedbeleggingen• Latente belastingvorderingen Winst-en-verliesrekening: <ul style="list-style-type: none">• Huuropbrengsten• Lasten onderhoudsactiviteiten (dagelijkse)• Verkocht vastgoed in ontwikkeling• Verkoop vastgoedportefeuille



Posten in gescheiden Kasstroomoverzicht

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex

- Ontvangsten verhuur en vergoedingen
- Uitgaven onderhoud (dagelijks)
- Verhuurdersheffing
- Desinvesteringskasstromen

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 financiering (bijvoorbeeld borging). Geborgde kredietinstellingen leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Balans:

- Materiële vaste activa
- Schulden/leningen WSW
- Schulden/leningen overheid
- Overige schulden

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: 96,05/3,95

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 woningverkoop 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 2025

Banktegoed (liquide middelen gesaldeerd met bankschuld)	-/-€ 1,9 mln.
Gecommitteerd obligo WSW	€ 8,1 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2025	€ 5,3 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 2025 geldt een bedrag van € 8,1 mln. Door de verwachte 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

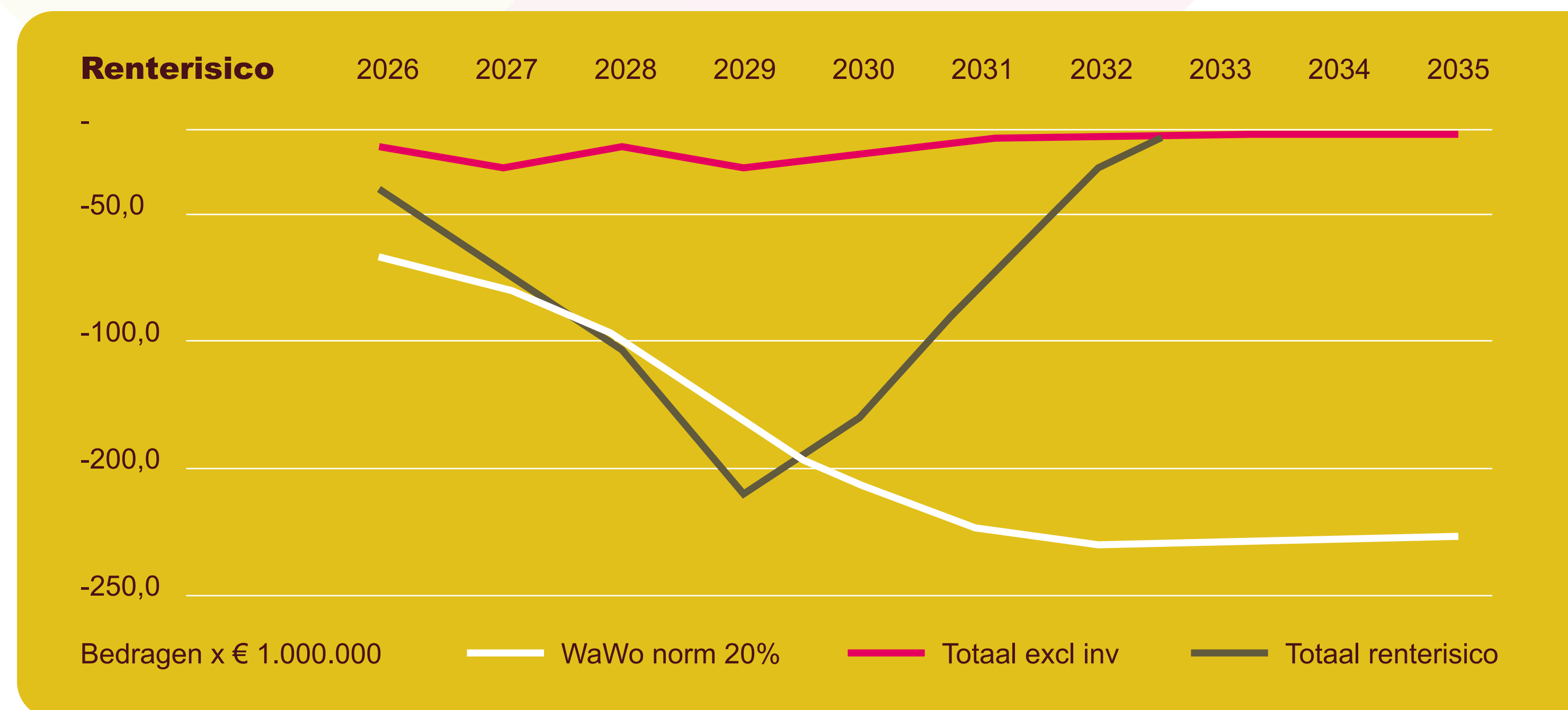
Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Waterweg Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt Waterweg Wonen risico's 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)

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 balans



Vaste activa

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

(Bedragen x € 1.000,-)	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2025		
Verkrijgingsprijzen	786.366	61.225
Herwaarderingen	724.428	27.325
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.552	-3.021
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.492.242	85.530
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	1.290	75
Desinvesterings	-3.618	-1.750
Herwaarderingen	28.978	-1.535
Waardeverminderingen	-1.186	-70
Terugneming van waardeverminderingen	1.845	4
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-269	0
Overboekings	0	0
Totaal mutaties	27.040	-3.276





Verkrijgingsprijzen	786.159	59.642
Herwaarderingen	750.942	25.443
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.819	-2.831
Boekwaarde per 31 december 2025	1.519.282	82.254

(Bedragen x € 1.000,-)	DAEB	Niet-DAEB
Verloopstaat marktwaarde		
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari 2025	1.492.242	85.530
Voorraadmutaties	-3.190	-1.742
Mutatie objectgegevens	73.286	1.574
Methodische wijzigingen handboek en software	510	-
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	42.096	-1.887
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-85.661	-1.221
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2025	1.519.282	82.254

Herwaardering

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt per balansdatum € 776 mln. (2024: € 752 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 436 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 378 DAEB. Naar verwachting worden 21 DAEB eenheden, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 7,9 mln. De boekwaarde ultimo verslagjaar bedraagt € 5,4 mln.

WOZ waarde

De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 2,8 mld. (peildatum 1 januari 2025). In 2024 was dit € 2,4 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 113 mln. (2024: € 106 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 gevlmachtigd 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 € 262 mln. (2024: 294 mln) (waarvan DAEB vastgoed € 258 mln. (2024: 281 mln.)). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:



(Bedragen x € 1.000,-)	DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde		
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december 2025	1.519.282	82.254
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-15.906	-5.701
Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	-135.365	-4.959
Kwaliteit (onderhoud)	-389.623	-3.600
Beheer (beheerkosten)	-100.069	-1.117
Disconteringsvoet	382.877	11.413
Beleidswaarde per 31 december 2025	1.261.196	78.292

De marktwaaarde en beleidswaarde ultimo 2024 is voor de vergelijking hieronder opgenomen

(Bedragen x € 1.000,-)	DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde		
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december 2024	1.492.242	85.530
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-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:

	2025	2024
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet	4,22%/4,76%	4,17%/4,70%
Streefhuur per maand per woning	€ 763,62	€ 721,16
Lasten onderhoud per jaar per woning	€ 3.121,87	€ 2.758,02
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 1.285,05	€ 1.326,25

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Effect op beleidswaarde:		
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 139 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 52 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 87 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 774 woningen met een beleidswaarde van ca. € 100 mln. en een marktwaarde van ca. € 95 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.





(Bedragen x € 1.000,-)	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2025		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.106	1.862
Herwaarderingen	20.226	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.698
Boekwaarde per 1 januari 2025	29.332	164
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	0	3.346
Desinvesteringen	-177	-38
Herwaarderingen	1.866	0
Waardeverminderingen	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0
Mutatie rubricering voorziening onrendabel	0	-2.452
Overboekingen	-450	0
Totaal mutaties	1.239	856
Stand per 31 december 2025		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.026	5.208
Herwaarderingen	21.545	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-4.188
Boekwaarde per 31 december 2025	30.571	1.020

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 121 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 2025 is geen rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2025 zijn geen nieuwbouwprojecten afgerond.



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	
(Bedragen x € 1.000,-)	
Stand per 1 januari 2025	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.186
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.816
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.370
Mutaties in het boekjaar	
Investerings	1.099
Desinvesteringen	-643
Afschrijvingen	-551
Afschrijvingen desinvesteringen	507
Totaal mutaties	412
Stand per 31 december 2025	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.642
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.860
Boekwaarde per 31 december 2025	8.782





Verzekering

De woningen welke geen onderdelen zijn van VVE zijn verzekerd op basis van brand-, vliegtuig- en stormschade en zijn verzekerd op basis van herstelkosten zonder verzekerde som. Overige zaken zijn verzekerd op basis van uitgebreide gevarencondities tegen een verzekerde som van ruim 63 mil. Appartemensrechten welke onderdeel zijn van een VVE zijn middels een VVE polis verzekerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in het boekjaar 2025 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

De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2025 ca. € 8,6 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 2025 voor € 46,5 mln. aan fiscale verliezen behaald; in 2025 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 2016-2025. 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.

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.3.1 Latente belastingvorderingen		
Compensabele verliezen	8.564	11.500
Niet aftrekbare rente	0	0
Agio	0	0
Af: kortlopend	-2.320	-3.069
Saldo latente belasting-vorderingen	6.244	8.431



Flottende activa

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.4 Voorraden		
1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	178	0
1.4.2 Overige voorraden		
Magazijn onderhoudsmaterialen	250	243
1.5 Onderhanden projecten		
Bestede kosten onderhanden projecten	0	29.957
Gefactureerde termijnen	0	-28.343
Verantwoord verlies	0	-1.614
Totaal onderhanden projecten	0	0





1.6 Vorderingen

Van de vorderingen heeft € 6,0 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.

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.6 Vorderingen		
1.6.1 Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren huidige bewoners	1.672	1.241
Vordering vertrokken bewoners	657	1.080
Voorziening dubieuze debiteuren	-657	-1.080
Totaal huurdebiteuren	1.672	1.241
1.6.2 Overheid	0	74
1.6.3 Latente belastingvorderingen	2.320	3.069
1.6.4 Belastingen en premies van sociale verzekering	541	2.216
1.6.5 Overige vorderingen		
Service- en stookkosten huidige huurders	0	18
Overige debiteuren	573	260
Vorderingen op personeel	0	0
Totaal overige vorderingen	573	278
1.6.6 Overlopende activa	922	443
1.7 Liquide middelen		
Bank (de liquide middelen zijn direct opvraagbaar)	8.464	196



Passiva

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.8 Eigen vermogen		
1.8.1 Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari 2025	771.980	697.733
Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-3.056	-2.187
Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-269	-1.884
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	29.276	78.318
Herwaarderingsreserves per 31 december 2025	797.931	771.980

(Bedragen x € 1.000,-)	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Verloopoverzicht herwaarderingsreserves			
Herwaarderingsreserves per 1 januari 2025	751.753	20.227	771.980
Realisatie verkoop en sloop	-2.508	-548	-3.056
Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-269	0	-269
Mutatie herwaardering	27.410	1.866	29.276
Herwaarderingsreserves per 31 december 2025	776.386	21.545	797.931





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.

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het positieve resultaat ter grootte van € 44,0 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:

Van de voorziening is € 2,1 mln. als kortlopend (korter dan een jaar) aangemerkt. Verwacht wordt dat het restant binnen vijf jaar wordt afgewikkeld.

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.8.2 Overige reserves		
Algemene reserve per einde voorgaand jaar	419.603	585.955
Mutatie herwaardering	-25.951	-74.247
Resultaat vorig boekjaar	75.742	-92.105
Overige reserves per 31 december 2025	469.394	419.603
1.8.3 Resultaat boekjaar	43.989	75.742

(Bedragen x € 1.000,-)	1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.2 Overige voorzieningen - Individueel loopbaan ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari 2025	12.334	375	12.709
Onttrekkingen	-2.452	-15	-2.467
Dotatie	2.137	55	2.192
Vrijval	0	-43	-43
Saldo per 31 december 2025	12.019	372	12.391



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

Agio

Het agio heeft betrekking op in het verleden overgenomen leningen die zijn afgesloten tegen een niet-marktconforme rente. Als gevolg hiervan is een agiopositie ontstaan. Deze wordt gedurende de looptijd van de betreffende leningen systematisch vrijgevallen in het resultaat.

Rentevoet, aflossing 2025 en leningen langer dan vijf jaar

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2025 2,23%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 20,3 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2030 bedraagt in totaal € 197,8 mln. voor de huidige leningenportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 8,3 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.

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.10.1 Schulden aan banken		
Saldo per 1 januari 2025	313.708	283.355
Storting nieuwe leningen	0	51.000
Agio op nieuwe leningen	0	4.845
Reguliere aflossingen	-9.272	-25.364
Vrijval agio leningen	-275	-128
Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december 2025	304.161	313.708
Af te lossen/vrijval in volgend boekjaar	-20.484	-5.547
Saldo per 31 december 2025	283.677	308.161

Typering

De leningportefeuille per 31 december 2025 is al volgt verdeeld:

Annuïtaire leningen	2.869
Fixe leningen	288.485
Variabele leningen	3.000
Agio	9.806
Totaal	304.161

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2025 bedraagt € 312,9 mln. (2024: € 334,0 mln.).

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



Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

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

De schulden aan banken betreffen het kortlopende deel van langlopende schulden. Wij verwijzen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Waterweg Wonen heeft vanaf 2025 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. (2024: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kredietfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.456	17.619
Verminderings / vermeerderingen	6.655	4.506
Saldo per 1 januari 2025	23.111	22.125
Betaald in verband met terugkoop	-628	-528
Herwaardering schuld	1.118	1.514
Totaal mutaties	490	986
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.044	16.456
Verminderings / vermeerderingen	7.558	6.655
Saldo inclusief kortlopend per 31 december 2025	23.602	23.111
Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	0
Saldo per 31 december 2025	23.602	23.111

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.10.3 Overige schulden		
Waarborgsommen	194	208

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.11.1 Schulden aan banken		
Kortlopend deel schulden aan banken	20.208	5.272
Vrijval agio leningen kortlopend	423	275
Rekening-courant krediet	0	2.142
Totaal schulden aan banken	20.631	7.689



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Schulden aan leveranciers	1.512	2.292
1.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.613	2.482
Pensioenen	5	124
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	431	2.606
1.11.4 Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	1.094	581
Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	1	1.772
Totaal overige schulden	1.095	2.353

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

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
1.11.5 Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	3.517	2.840
Vooruitontvangen huren	1.921	1.293
Overige overlopende passiva	1.601	1.241
Totaal overlopende passiva	7.039	5.374

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud

Er is voor een totaal van € 1,0 mln. (2024: € 4,2 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Projecten

Er is voor een totaal van € 14,3 mln. (2024: € 1,9 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen.

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 gecommiteerd 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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,08 mln. per 31 december 2025.

Waterweg Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal maximaal € 4 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo (maximaal € 18,9 mln.) om het



risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde 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 2025 heeft Waterweg Wonen € 66.793 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2026 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 woongelegenheden en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2026 is uitgegaan van een bedrag van € 62.000.

Operational leaseovereenkomsten

De verplichtingen uit hoofde van operationele leases bedragen € 0,4 mln. per 31 december 2025 (2024: € 0,3 mln.). De totale looptijd van deze verplichtingen is korter dan 5 jaar. € 0,2 mln. van deze verplichtingen heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

Op de operational leaseovereenkomsten hebben voor € 0,4 mln. aanbetalingen plaatsgevonden (2024: € 0,4 mln.). Deze aanbetalingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

ATAD

In het kader van de belastingwetgeving zijn door verschillende corporaties, waaronder Waterweg Wonen, bezwaar aangetekend tegen de Belastingdienst. De bezwaarprocedure is momenteel nog in behandeling.

Gelet op de onzekerheid omtrent de uitkomst van deze procedure en de mogelijke gevolgen daarvan, kan de financiële impact op dit moment niet betrouwbaar worden vastgesteld. Derhalve is in de jaarrekening geen vordering opgenomen met betrekking tot deze aangelegenheid.

Fiscale positie per 31 december 2025

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.

(Bedragen x € 1 mln.)	In de balans	Niet verwerkt	In de balans	Niet verwerkt
	verwerkt		verwerkt	
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	24	0	23
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-372	0	-277
Compensabele verliezen	35	0	46	0
Toekomstig aftrekbare rente	0	15	0	14



(Bedragen x € 1 mln.)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil
Activa			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/ niet-DAEB)	1.602	1.260	-342
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31	1	-30
Aftrekbare rente	0	0	0
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-24	0	24
Totaal verschillen			-348

(Bedragen x € 1 mln.)	
Met potentieel actieve latentie	24
Met potentieel passieve latentie	-372
Totaal latenties	-348
Compensabele verliezen	35
Toekomstig aftrekbare rente	15

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 8,6 mln. (2024: € 11,5 mln.) De latenties zijn contant gemaakt tegen 1,77% rente na belastingen.

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

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2025 circa € 6 mln. (eind 2024: € 5 mln.) en een passieve latentie van € 71 mln. (eind 2024: € 71 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.

Toelichting

Waterweg Wonen heeft over de jaren tot en met 2025 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 35 mln. (2024: € 46 mln.).



Toelichting winst- en verliesrekening



Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.1.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	82.847	76.863
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.880	2.809
Te ontvangen nettohuur	85.727	79.672
Huurderving wegens algemene leegstand	-1.018	-753
Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-74	-77
Huurderving wegens oninbaarheid	-84	-195
Totaal huuropbrengsten	84.551	78.647

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Berekende lasten leveringen en diensten	4.735	4.547
Vergoeding personeel	173	187
Administratiekosten leveringen en diensten	143	152
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-57	-44
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-61	-1
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.933	4.841

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeenten Vlaardingen en Maassluis.

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

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Woonruimte	81.544	75.708
Bedrijfsruimte	986	988
Maatschappelijk vastgoed	709	688
Intramuraal zorgvastgoed	604	579
Parkeergelegenheid	708	684
Totaal huuropbrengsten	84.551	78.647



2.1.3 Lasten servicecontracten	-5.102	-4.915
---------------------------------------	---------------	---------------

2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten		
--	--	--

Overige kosten verhuuractiviteiten	-9	-8
Overige verhuuropbrengsten	17	18
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-3.092	-3.340
Aan verhuur toegerekende overhead	-2.459	-2.314
Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	-5.543	-5.644

2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
--	--	--

Planmatig onderhoud	-19.264	-19.963
Mutatie onderhoud	-4.751	-4.120
Reparatie onderhoud	-5.372	-4.852
Overig onderhoud	-708	-880
Af: doorbelasting servicedienst	593	600
Subtotaal onderhoudslasten	-29.502	-29.215
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-3.228	-3.097
Aan onderhoud toegerekende overhead	-2.574	-1.432
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-35.304	-33.744

De uitgave voor verdeling naar functionele indeling; planmatig onderhoud 2025 bedraagt € 17,1 mln. exclusief contracten. Inclusief contracten bedraagt deze € 19,3 mln. En hiervan is € 2,0 mln. in de activa opgenomen en € 17,2 mln. ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast is er onderhoud vanuit een renovatie project geboekt ad € 1,6 mln.



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-6.234	-5.657
Verzekeringen	-313	-321
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-108	-15
Juridische kosten	-51	-89
Contributies aansluitingen	-167	-140
Overige algemene exploitatiekosten	-233	-157
Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-347	-272
Overige bedrijfslasten	-212	-318
Erfpacht	-198	-198
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.863	-7.167



Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	3.532
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.179
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	0	-4
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	0	-2
Totaal toegerekende organisatiekosten	0	-6
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	347



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.656	4.789
Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-155	-139
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.501	4.650
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-108	-108
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-86	-86
Totaal toegerekende organisatiekosten	-195	-195
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.411	-2.881
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.895	1.595

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Verkoopprijs verkochte huurwoningen		
Aan toekomstige bewoners	6.878	4.647
Aan andere partijen	0	0



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.648	-3.797
Waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie	-1.559	-9.777
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.207	-13.574

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn onrendabele toppen nieuwbouw en voorbereidingskosten daarvan en bestaan voor € 3,2 mln. negatief aan nieuwe besluiten en impairment. De waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie zijn nieuwe besluiten voor met name verbeteringen aan de Kethelweg.



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	29.410	66.970
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.601	3.414
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.809	70.384
2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.866	2.706
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.118	-1.514
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	748	1.192
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.350	58.002



Netto resultaat overige activiteiten

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.5.1 Opbrengst overige activiteiten		
Erfpacht	90	93
Overige opbrengsten	405	328
Totaal opbrengst overige activiteiten	495	421
2.5.2 Kosten overige activiteiten		
Diverse lasten overige activiteiten	-72	-30
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-90	-54
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-72	-25
Totaal opbrengst overige activiteiten	-234	-109
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	261	312



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.6 Overige organisatiekosten		
Kosten Raad van Commissarissen	-115	-133
Advieskosten Treasury	-30	-23
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-67	-58
Obligoheffing	-84	-85
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-2.118	-2.201
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-1.544	-1.583
Totaal overige organisatiekosten	-3.957	-4.083

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt €101.200 (2024: € 94.770).

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.7 Kosten omtrent leefbaarheid		
Diverse lasten leefbaarheid	-608	-363
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-1.099	-1.068
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-876	-559
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-2.583	-1.990



Financiële baten en lasten

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Vrijval obligo	128	128
Overige rentebaten	111	261
Totale overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	239	389
2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen overige geldgevers	-7.063	-5.658
Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-116	-116
Af: geactiveerde rente	0	0
Totale rentelasten en soortgelijke kosten	-7.179	-5.774
Totaal van financiële baten en lasten	-6.940	-5.385

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
2.9 Belastingen		
Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	-2.936	-2.586
Acute vennootschapsbelasting	-2.773	-2.488
Totaal belastingen	-5.709	-5.074

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,2% (2024: 2,0%).

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 12,1% (2024: 6,3%).

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

	2025	2024
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	14,3%	19,5%
Effectief belastingtarief	11,5%	6,3%



(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor belasting	49.698	80.816
Correctie marktwaarde	-28.557	-58.002
Correctie rentelasten	-22	-276
Correctie onderhoud	1.289	-335
Correctie kostprijs verkopen	1.890	-1.810
Projectresultaat	3.207	16
Afschrijving	-143	-280
Niet aftrekbare kosten	0	34
Correctie beperkt aftrekbare posten	33	40
Correctie generieke renteaftrekbeperking	-662	0
Correctie kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13	0
Correctie dotatie HR	-4.052	0
Verliesverrekening	-11.866	-10.670
Fiscaal resultaat voor belastingen	10.802	9.534



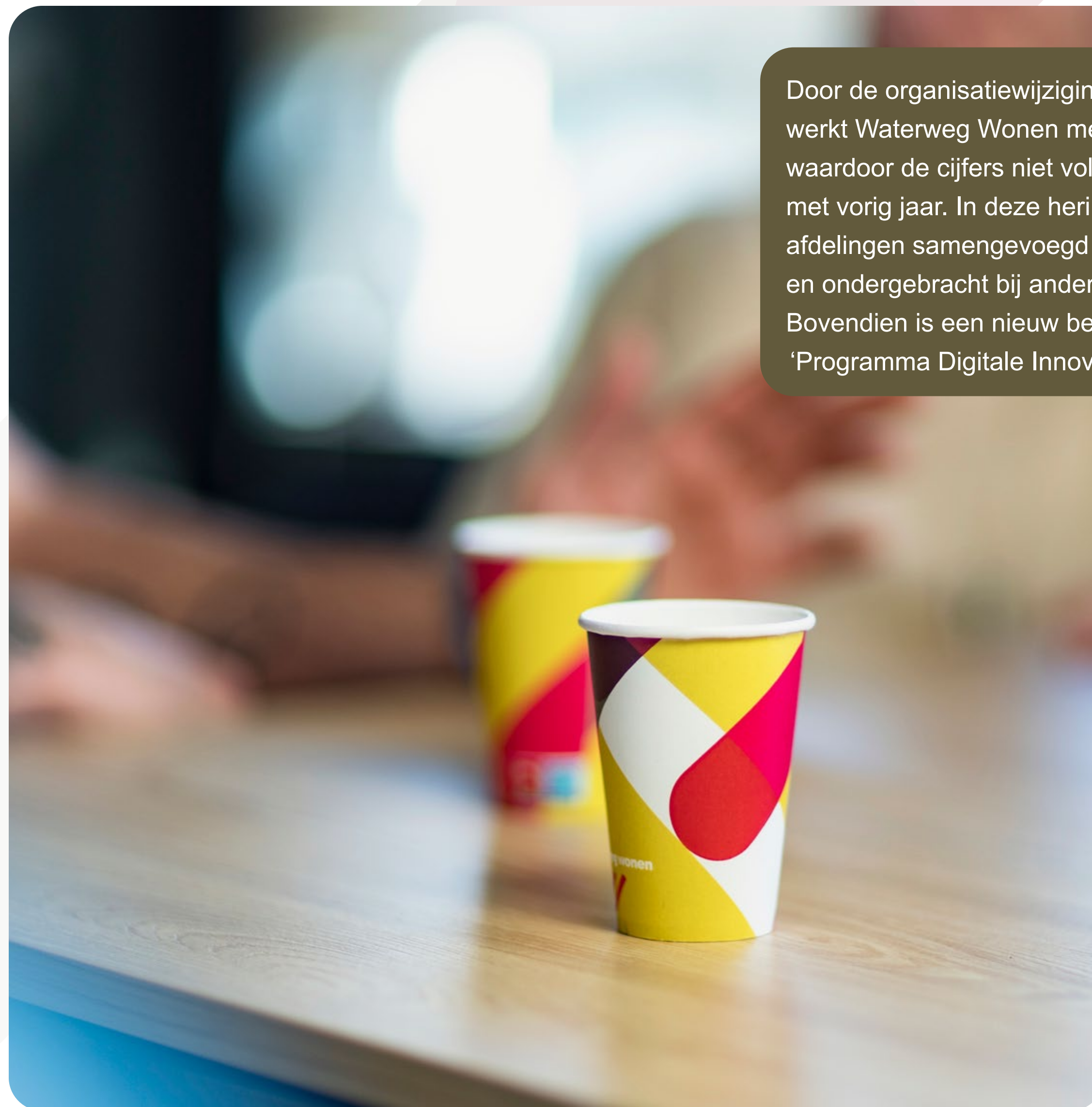
Personeelskosten

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Lonen en salarissen	8.611	8.494
Sociale lasten	1.400	1.364
Pensioenlasten	1.008	932
Doorbelaast aan derden	-205	-220
Geactiveerde personeelskosten	-1.079	-687
Totale personeelskosten	9.735	9.883

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.092	3.340
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.228	3.097
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	4
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	108	119
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	90	54
Toegerekende organisatiekosten (overige)	2.118	2.201
Leefbaarheid	1.099	1.068
Totaal	9.735	9.883





Door de organisatiewijziging van 1 mei 2025 werkt Waterweg Wonen met een nieuwe structuur, waardoor de cijfers niet volledig vergelijkbaar zijn met vorig jaar. In deze herindeling zijn sommige afdelingen samengevoegd en andere juist afgesplitst en ondergebracht bij andere bedrijfsonderdelen. Bovendien is een nieuw bedrijfsonderdeel ontstaan: 'Programma Digitale Innovatie'.

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

	2025	2024
Bestuur(sstaf)	4,2	4,1
Vastgoedsturing	0,0	9,2
Wonen & Onderhoud	88,0	81,7
Bedrijfsvoering & Vastgoedontwikkeling	34,0	38,6
Programma Digitale innovatie	4,8	0
Totaal	130,9	133,6

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



Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Vanuit de overige bedrijfslasten		
Overige personeelskosten	3.706	2.490
Huisvestingskosten	346	359
Automatiseringskosten	1.514	1.263
Overige algemene kosten	2.379	1.992
Afschrijvingen activa ten dienste van	602	519
Doorbelaast aan derden	-111	-179
Geactiveerde personeelskosten	-681	-317
Totaal vanuit de overige bedrijfslasten	7.755	6.127

Het totaalbedrag van personeelskosten inclusief de overige personeelskosten is: € 14,7 mln.

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.459	2.314
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.574	1.432
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	0	2
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	86	55
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	72	25
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.688	1.739
Leefbaarheid	876	560
Totaal	7.755	6.127



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

(Bedragen x € 1.000,-)	2025	2024
Deloitte Accountants BV		
Controle van de jaarrekening	164	162
Andere controle werkzaamheden	16	16
Niet-controle diensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	180	178

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

(Bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
Het resultaat boekjaar wordt verwerkt in de overige reserves	43.989	75.742

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025				2024			
		DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen 1.1									
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.519.282	0	0	1.519.282	1.492.242	0	0	1.492.242
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	82.254	0	82.254	0	85.530	0	85.530
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	30.571	0	0	30.571	29.332	0	0	29.332
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.020	0	0	1.020	164	0	0	164
Totaal vastgoedbeleggingen		1.550.873	82.254	0	1.633.127	1.521.738	85.530	0	1.607.268
Materiële vaste activa 1.2									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	8.753	29	0	8.782	8.341	29	0	8.370
Financiële vaste activa 1.3									
Latente belastingvorderingen	1.3.1	6.244	0	0	6.244	8.431	0	0	8.431
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		77.142	0	-77.142	0	77.777	0	-77.777	0
Vorderingen op groepsmaatschappij		7.487	0	-7.487	0	8.765	0	-8.765	0
Totaal financiële vaste activa		90.873	0	-84.629	6.244	94.973	0	-86.542	8.431
Totaal vaste activa		1.650.500	82.283	-84.629	1.648.153	1.625.052	85.559	-86.542	1.624.069
Vlottende activa									
Voorraden 1.4									
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	178	0	0	178	0	0	0	0
Overige voorraden	1.4.2	250	0	0	250	243	0	0	243
Totaal voorraden		428	0	0	428	243	0	0	243
Onderhanden projecten 1.5		0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen 1.6									
Huurdebiteuren	1.6.1	1.672	0	0	1.672	1.241	0	0	1.241
Overheid	1.6.2	0	0	0	0	74	0	0	74
Latente belastingvorderingen	1.6.3	2.320	0	0	2.320	3.069	0	0	3.069
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	541	0	0	541	2.216	0	0	2.216
Overige vorderingen	1.6.5	573	0	0	573	278	0	0	278
Overlopende activa	1.6.6	922	0	0	922	443	0	0	443
Totaal vorderingen		6.028	0	0	6.028	7.321	0	0	7.321
Liquide middelen 1.7		4.805	3.659	0	8.464	196	3.593	-3.593	196
Totaal vlottende activa		11.261	3.659	0	14.920	7.760	3.593	-3.593	7.760
Totaal activa		1.661.761	85.942	-84.629	1.663.074	1.632.813	89.152	-90.135	1.631.829



(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025				2024			
		DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
Passiva									
Eigen vermogen 1.8									
Herwaarderingsreserves	1.8.1	797.931	25.443	-25.443	797.931	771.980	27.325	-27.325	771.980
Overige reserves	1.8.2	469.394	50.452	-50.452	469.394	419.603	44.929	-44.929	419.603
Resultaat boekjaar	1.8.3	43.989	1.247	-1.247	43.989	75.742	5.523	-5.523	75.742
Totaal eigen vermogen		1.311.314	77.142	-77.142	1.311.314	1.267.325	77.777	-77.777	1.267.325
Voorzieningen 1.9									
Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	12.019	0	0	12.019	12.334	0	0	12.334
Overige voorzieningen	1.9.2	372	0	0	372	375	0	0	375
Totaal voorzieningen		12.391	0	0	12.391	12.709	0	0	12.709
Langlopende schulden 1.10									
Schulden aan banken	1.10.1	283.677	0	0	283.677	308.161	0	0	308.161
Schulden aan groepsmaatschappij		0	7.487	-7.487	0	0	8.765	-8.765	0
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	23.602	0	0	23.602	23.111	0	0	23.111
Overige schulden	1.10.3	194	0	0	194	208	0	0	208
Totaal langlopende schulden		307.473	7.487	-7.487	307.473	331.480	8.765	-8.765	331.480
Kortlopende schulden 1.11									
Schulden aan banken	1.11.1	20.631	0	0	20.631	11.282	0	-3.593	7.689
Schulden aan leveranciers	1.11.2	1.512	0	0	1.512	2.292	0	0	2.292
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.618	0	0	1.618	2.465	141	0	2.606
Overige schulden	1.11.4	1.095	0	0	1.095	583	1.770	0	2.353
Overlopende passiva	1.11.5	5.727	1.313	0	7.040	4.677	699	0	5.376
Totaal kortlopende schulden		30.583	1.313	0	31.896	21.299	2.610	-3.593	20.316
Totaal passiva		1.661.761	85.942	-84.629	1.663.074	1.632.813	89.152	-90.135	1.631.830



Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2025

(Bedragen x € 1.000,-)	Ref.	2025				2024			
		DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimina-ties	Totaal
Huuropbrengsten	2.1.1	80.036	4.515	0	84.551	75.521	3.126	0	78.647
Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.829	104	0	4.933	4.696	145	0	4.841
Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.988	-114	0	-5.102	-4.763	-152	0	-4.915
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.323	-220	0	-5.543	-5.449	-195	0	-5.644
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-34.297	-1.007	0	-35.304	-33.147	-597	0	-33.744
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-7.472	-391	0	-7.863	-6.825	-342	0	-7.167
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.785	2.887	0	35.672	30.033	1.985	0	32.018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	0	0	0	0	3.532	0	3.532
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	0	0	0	0	-3.179	0	-3.179
Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	0	0	0	0	-6	0	-6
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	347	0	347
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.446	2.055	0	7.501	4.517	133	0	4.650
Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-187	-8	0	-195	-169	-5	0	-174
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.895	-1.516	0	-5.411	-2.806	-75	0	-2.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.364	531	0	1.895	1.542	53	0	1.595
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-3.156	-51	0	-3.207	-13.574	0	0	-13.574
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	29.410	-1.601	0	27.809	66.970	3.414	0	70.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	748	0	0	748	1.192	0	0	1.192
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.002	-1.652	0	25.350	54.588	3.414	0	58.002
Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	396	99	0	495	324	97	0	421
Kosten overige activiteiten	2.5.2	-226	-8	0	-234	-91	-18	0	-109
Netto resultaat overige activiteiten		170	91	0	261	233	79	0	312
Overige organisatiekosten	2.6	-3.806	-151	0	-3.957	-3.945	-138	0	-4.083
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	-2.487	-96	0	-2.583	-1.927	-63	0	-1.990
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	498	0	-259	239	458	0	-69	389
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-7.179	-259	259	-7.179	-5.774	-69	69	-5.774
Saldo financiële baten en lasten		-6.681	-259	0	-6.940	-5.316	-69	0	-5.385
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		48.347	1.351	0	49.698	75.208	5.608	0	80.816
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	-5.605	-104	0	-5.709	-4.989	-85	0	-5.074
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	1.247	0	-1.247	0	5.523	0	-5.523	0
Resultaat na belastingen		43.989	1.247	-1.247	43.989	75.742	5.523	-5.523	75.742



Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB over 2025

(volgens de directe methode)

(Bedragen x € 1.000,-)	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	81.795	3.017	0	84.812	75.669	3.097	0	78.766
Vergoedingen	4.318	159	0	4.477	3.589	111	0	3.700
Overige bedrijfsontvangsten	261	224	0	485	279	130	0	409
Ontvangen interest	318	39	259	98	90	240	69	261
Saldo ingaande kasstromen	86.692	3.439	259	89.872	79.627	3.578	69	83.136
Uitgaven								
Erfpacht	196	2	0	198	192	6	0	198
Betalingen aan werknemers	10.935	450	0	11.385	10.551	360	0	10.911
Onderhoudsuitgaven	30.337	908	0	31.245	27.183	420	0	27.603
Overige bedrijfsuitgaven	18.147	669	0	18.816	15.241	608	0	15.849
Betaalde interest	6.505	259	259	6.505	5.825	69	69	5.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	151	0	0	151	143	0	0	143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	403	5	0	408	318	4	0	322
Vennootschapsbelasting	1.256	52	0	1.308	4.005	137	0	4.142
Saldo uitgaande kasstromen	67.930	2.345	259	70.016	63.458	1.604	69	64.993
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.762	1.094	0	19.856	16.169	1.974	0	18.143
(Des)Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.938	256	0	7.194	4.521	281	187	4.615
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	4.078	0	4.078
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.938	256	0	7.194	4.521	4.359	187	8.693
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	2.706	0	0	2.706	449	0	0	449
Verbeteruitgaven	2.713	0	0	2.713	2.188	0	0	2.188
Aankoop	0	0	0	0	4.593	25.615	187	30.021
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0	0	1.184	0	1.184
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	635	0	0	635	532	0	0	532
Sloopuitgaven	548	0	0	548	85	0	0	85
Investeringen overig	761	6	0	767	736	24	0	760
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	7.363	6	0	7.369	8.583	26.823	187	35.219
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-425	250	0	-175	-4.062	-22.464	0	-26.526



(Bedragen x € 1.000,-)	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.278	0	-1.278	0	0	5.000	-5.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	-5.000	0	5.000	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.278	0	-1.278	0	-5.000	5.000	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	853	250	-1.278	-175	-9.062	-17.464	0	-26.526
Financieringsactiviteiten								
Nieuw te borgen leningen	0	0	0	0	25.807	0	0	25.807
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-5.272	-1.278	1.278	-5.272	-25.365	0	0	-25.365
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.272	-1.278	1.278	-5.272	442	0	0	442



WNT-verantwoording 2025 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 bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000. 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 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

(Bedragen x € 1,-)	2025	2024
Dhr. H. Kox		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	192.707	173.434
Beloningen betaalbaar op termijn	22.573	22.766
Subtotaal	215.280	196.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	218.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	215.280	196.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.



Toezichthoudende topfunctionarissen 2025

Gegevens 2025 Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijer	Mevr. E. Bal	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. C. Roest	Dhr. K. El-Khetabi	
Functiegegevens	voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000	23.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400	18.400	
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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	



Toeziethoudende topfunctionarissen 2024

Gegevens 2024 Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijer	Mevr. E. Bal	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. C. Roest	Dhr. K. El-Khetabi	Mevr. drs. S. Pikker
Functiegegevens	voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	25/4 - 31/12	25/4 - 31/12	1/1 - 31/3
Bezoldiging						
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440	13.080	16.290	4.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	14.932	14.932	5.450
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	(1.167)	(4.377)	N.v.t.

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



Vlaardingen, 19 juni 2026
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

Opmaak en vaststelling jaarrekening

De bestuurder van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2025 opgemaakt d.d. 19 juni 2026. De Raad van Commissarissen van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2025 vastgesteld d.d. 19 juni 2026.

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), mevrouw C. Roest en de heer K. El-Khetabi.

Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorpstraat 1011, Vlaardingen



Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € -43.721.819 te onttrekken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant