



2.1 Financiële ontwikkelingen

Financiële positie

De financiële positie van Waterweg Wonen is in het verslagjaar solide gebleven. De financiële kengetallen voldoen ruimschoots aan de externe toezichtkaders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Zowel de solvabiliteit als de Loan-to-Value (LTV) en de Interest Coverage Ratio (ICR) bevinden zich binnen de gestelde normen.

In 2026 (op basis van de dPi 2024) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Op basis van de meerjarenbegroting 2025 voldoet Waterweg Wonen aan de gestelde normen.

De grote herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal te voorkomen. Het kengetal Loan to value (LTV) laat zien welk aandeel van het bezit extern gefinancierd is. Daarbij wordt voor de waarde van het bezit uitgegaan van de beleidswaarde. Algemeen aanvaardbaar is maximaal 70% externe financiering.

(Bedragen x € 1.000	realisatie		norm	begroting			
Loan to value	2024	2025	< 70%	2026	2027	2028	2029
Netto schuldpositie	297.003	285.737		307.334	359.591	429.399	503.014
Beleidswaarde	1.283.834	1.339.488		1.475.895	1.507.077	1.558.539	1.688.835
Aandeel externe financiering	23%	21%	<70%	21%	24%	28%	30%

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

(Bedragen x € 1.000	realisatie		norm	begroting			
Onderpandratio	2024	2025	< 70%	2026	2027	2028	2029
Marktwaarde leningen	333.930	312.873		313.471	368.976	438.743	516.914
Niet opgenomen deel variable leningen	7.436	8.103		7.836	7.836	7.836	7.836
Marktwaarde	1.492.242	1.601.537		1.669.153	1.690.490	1.751.003	1.908.270
Aandeel ext. Financ.	23%	20%	<70%	19%	22%	25%	27%



In 2025 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten. Waterweg Wonen beschikt over een roll-overfaciliteit met een omvang van €15 miljoen, waarvan zij gebruik kan maken. Hiervan is ultimo 2025 € 12 miljoen nog op te nemen.

Voor de bepaling van het direct rendement vastgoed wordt de operationele kasstroom uitgedrukt in een percentage van de waarde van het onderliggende bezit. Als het direct rendement onder de gemiddelde vermogenskostenvoet uitkomt, wordt ingeteerd op het vermogen. In 2025 is het direct rendement vastgoed 1,78% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,23%.

De solvabiliteit geeft een indicatie voor het vermogen om zowel de kortlopende als de lange schulden terug te betalen. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde (eigen vermogen/ totaal vermogen) blijft boven de norm van 30%.

Het kengetal interest dekkingsratio/ interest coverage ratio geeft de verhouding weer tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de dekkingsratio kleiner of gelijk aan 1,4 is (norm WSW), wordt onvoldoende kasstroom uit de exploitatie gegenereerd om de rentelasten en de aflossing(sfictie) te betalen. De komende jaren ligt naar verwachting de interest dekkingsratio tussen de 2,1 en 3,0.

(Bedragen x € 1.000)						
Direct rendement	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	28.376	28.022	22.847	23.935	33.252	37.910
marktwaarde ultimo vorig jaar	1.384.782	1.577.772	1.601.537	1.757.100	1.780.295	1.842.221
Direct rendement	2,05%	1,78%	1,43%	1,36%	1,87%	2,06%

(Bedragen x € 1.000)	realisatie	norm	begroting				
Solvabiliteit (beleidswaarde)	2024	2025	>30%	2026	2027	2028	2029
EV op beleidswaarde	973.524	1.055.699		1.168.071	1.173.801	1.144.212	1.136.373
Balanstotaal op beleidswaarde	1.337.747	1.405.232		1.535.197	1.594.538	1.656.030	1.803.076
Solvabiliteit (beleidswaarde)	73%	75%	>30%	76%	74%	69%	63%

(Bedragen x € 1.000)	norm						
Interest dekkingsratio (ICR)	2024	2025	> 1,4	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit bedrijfsoperaties (rente-ontvangen+uitgaven)	23.707	26.263		19.931	20.344	29.188	28.352
Financieringslasten	5.756	6.168		6.736	7.537	9.956	13.325
Interestdekkingsratio	4,1	4,3	>1,4	3,0	2,7	2,9	2,1



De waarde van het vastgoed in exploitatie vormt het belangrijkste bestanddeel van het balans totaal. Door de structurele woningvraag en de relatief stabiele huurinkomsten kent de portefeuille een robuust fundament. Tegelijkertijd blijven wij alert op waarde schommelingen als gevolg van renteontwikkelingen, beleidswijzigingen en marktbevingen.

Het eigen vermogen is in het verslagjaar toegenomen door het positieve resultaat, waarmee de vermogensbuffer verder is versterkt. Dit biedt ruimte om onze maatschappelijke opgaven – zoals nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid – te blijven realiseren zonder de financiële continuïteit in gevaar te brengen.

De liquiditeitspositie is solide en stelt ons in staat om aan onze kortlopende verplichtingen te voldoen. Waterweg Wonen beschikt over voldoende faciliteiten om pieken in kasstromen op te vangen zoals bijvoorbeeld door het gebruik van een roll-over lening.

Resultaatontwikkeling 2025

In 2025 heeft Waterweg Wonen een positief resultaat gerealiseerd. De operationele kasstromen zijn stabiel gebleven. De huurinkomsten vormen de belangrijkste inkomstenbron en laten een gematigde groei zien conform wettelijke kaders en huurbeleid.

De onderhoudslasten zijn in lijn met de meerjaren-onderhoudsbegroting uitgevoerd. Door prijsstijgingen in de bouwsector en hogere materiaalkosten staan onderhouds- en investeringsbudgetten onder druk. Desondanks zijn de geplande onderhouds- en verduurzamingsprojecten grotendeels conform planning uitgevoerd.

De rentelasten zijn toegenomen als gevolg van nieuwe financieringen in voorgaande jaren tegen hogere markttrentes. De gemiddelde rente op de leningenportefeuille blijft beheersbaar en past binnen de meerjarenprognose.

Per saldo laat 2025 een financieel gezond beeld zien, waarbij het resultaat in balans is met de maatschappelijke ambities van Waterweg Wonen. Wij blijven sturen op een gezonde verhouding tussen investeringen, betaalbaarheid en financiële draagkracht.

Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

De waarde van het vastgoed is gebaseerd op de geldende waarderinggrondslagen conform de geldende regelgeving voor woningcorporaties. De marktwaarde in verhuurde staat vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De realiseerbaarheid van deze waarde is sterk afhankelijk van externe factoren zoals renteontwikkelingen, regelgeving, huurbeleid en marktomstandigheden.

Voor Waterweg Wonen is de marktwaarde primair een indicator voor de financiële positie en onze risicobeheersing. Gezien onze maatschappelijke taak is verkoop slechts beperkt aan de orde. Het overgrote deel van het vastgoed blijft langdurig in exploitatie ten behoeve van onze doelgroep. Hierdoor is de directe realiseerbaarheid van de marktwaarde niet het primaire doel; de focus ligt op duurzame exploitatie en volkshuisvestelijke waarde. De beleidswaarde van ons vastgoed in exploitatie geeft dan ook een beter beeld van de waarde voor ons als woningcorporatie, aangezien deze is gebaseerd op onze portefeuille strategie. De beleidswaarde is niet in de balans verantwoord, maar wordt in de toelichting op de jaarrekening nader toegelicht.

Wij monitoren periodiek de waarderingontwikkelingen en toetsen in scenarioanalyses de impact van rentestijgingen, beleidswijzigingen en economische ontwikkelingen. Op basis van deze analyses achten wij de boekwaarden en de continuïteit van exploitatie realistisch en verantwoord.



Treasury

Het treasurybeleid is gericht op het waarborgen van financiële continuïteit tegen aanvaardbare risico's en maatschappelijk verantwoorde kosten. Waterweg Wonen handelt conform het interne treasury-statuuat en binnen de kaders van wet- en regelgeving.

De financieringsstrategie is primair gericht op langjarige rentevastheid, passend bij het langjarige karakter van de vastgoedexploitatie. Hiermee beperken wij renterisico's en waarborgen wij voorspelbaarheid van kasstromen. Nieuwe financieringen worden uitsluitend aangetrokken indien deze passen binnen de meerjareninvesteringsplanning en de vastgestelde financiële ratio's. Hiervoor wordt Waterweg Wonen geadviseerd door een externe adviseur.

In 2025 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken en heeft een aflossing van een lening plaatsgevonden. De investeringen en uitgaven in het verslagjaar zijn gefinancierd uit operationele kasstromen en reeds beschikbare financieringsfaciliteiten.

De bestaande leningenportefeuille is gespreid in looptijden en kent een beheersbaar herfinancieringsrisico. Het renterisico binnen een periode van vijf jaar blijft binnen de interne normen. Er wordt geen gebruik gemaakt van complexe financiële derivaten; eventuele rente-instrumenten worden uitsluitend ingezet ter risicobeheersing.

Liquiditeiten worden beheerd binnen de kaders van het treasurystatuuat en uitsluitend ondergebracht bij instellingen met een passende kredietwaardigheid. Waterweg Wonen voldoet aan alle vereisten van het WSW en blijft binnen de toezichtkaders van de Autoriteit woningcorporaties.

