



Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

Woord vooraf	3
Deel I	5
Verslag van de directeur- bestuurder	5
Verslag van de Raad van Commissarissen	7
Verslag van de Huurdersraad	18
Deel II	25
Verslag van de Organisatie	25
Waterweg Wonen in strategisch perspectief	25
Ontwikkelingen	27
Risicomanagement	29
Werkgeluk (passie)	33
Woongeluk (compassie)	36
Goed ondernemerschap (kompas)	54
Verslag van de Ondernemingsraad	64

Woord vooraf

Met het jaarverslag dat voor u ligt, legt Waterweg Wonen verantwoording af aan de samenleving over haar activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2023. Ook willen wij u als klant, belanghouder, collega-corporatie, partner, organisatie, medewerker en/of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten binnen Vlaardingen.

Kompassie; Samen werken aan woongeluk

Het jaar 2023 is het vierde jaar van de periode, waarin ons bedrijfsplan 'Kompassie; Samen werken aan woongeluk' van kracht is. Bij de uitvoering van dit bedrijfsplan blijven wij altijd dicht op onze kerntaken en dat doen we met de volgende ambities:

- 'Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers'
- 'Genoeg goede en betaalbare woonmogelijkheden, waarbij verduurzaming vanzelfsprekend is'
- 'Goede dienstverlening passend bij de mogelijkheden van de klant met extra aandacht voor kwetsbaren'
- 'Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft'.

Van elk van de ambities geven we in het begin van het hoofdstuk aan of en zo ja in welke mate de prestaties behaald zijn. Dit doen we met behulp van de volgende smileys:

 Gerealiseerd  Vrijwel gerealiseerd  Niet gerealiseerd

We kennen indicatoren een groene smiley toe, wanneer de norm wordt behaald. Een oranje smiley wanneer de uitkomst 10% of minder afwijkt van de norm. De rode smiley gebruiken we bij een afwijking van 10% of meer. Bij de KWH-cijfers hanteren we een ondergrens van 0,2. Dus tot en met 0,2 krijgt een afwijking 'oranje' en bij grotere afwijkingen 'rood'.

Over de tien belangrijkste strategische risico's die we voor Waterweg Wonen zien rapporteren we in de verschillende hoofdstukken.

Jaarverslag online

Vanwege onze duurzaamheidsambitie brengen wij een beperkte gedrukte oplage van ons jaarverslag uit. Iedereen die geïnteresseerd is, kan dit jaarverslag bekijken op www.waterwegwonen.nl/jaarverslag2023.

Infographic

Tenslotte geven wij onze ambities en de belangrijkste prestaties en cijfers grafisch weer in de infographic '2023 in beeld'. Deze infographic vindt u ook op onze website.

Wij horen graag uw mening!

Wij zijn zeer benieuwd wat u van ons jaarverslag 2023 vindt. Om die reden nodigen wij u van harte uit om uw mening, oordeel of suggestie – of dit nu de inhoud of de opmaak betreft – naar ons te sturen. Dit kan door het sturen van een e-mail naar info@waterwegwonen.nl.

Deel I

Verslag van de directeur-bestuurder

Het verslag van de directeur-bestuurder is de plek waar je als directeur-bestuurder meestal terugkijkt op het afgelopen jaar en de bijzonderheden van dat jaar. Het is apart om dat te doen als je zelf in oktober bent begonnen. Maar daarmee is direct wel één van de bijzonderheden in beeld; de wisseling van directeur-bestuurders. Begin dit jaar nam Marieke Kolsteeg afscheid van Waterweg Wonen en droeg haar taken over aan interim-directeur-bestuurder Nicole Peeters. Waarna ik in oktober het stokje mocht overnemen. Ik voelde me hartelijk ontvangen. Ik heb veel kennismakingsgesprekken gevoerd en fietstochten gemaakt om de bewoners, de wijken en de opgaven beter te leren kennen.

Die opgaven zijn pittig. We leven in een tijd van woningcrisis, met veel druk om te presteren vanuit de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda. Er moeten snel betaalbare woningen bij! Tel daarbij op een tekort aan locaties en lange procedures. Waterweg Wonen wist zich daarop goed voor te bereiden. Op meerdere plekken in Vlaardingen, en sinds eind 2023 ook in Maassluis, worden projecten voorbereid. In 2023 leverden we, vol trots, een mooie bijdrage aan het dorp Mrija waar Oekraïners worden opgevangen. Daarnaast pakten we onze rol in opgaven als wonen en zorg en duurzaamheid. We willen vormgeven aan deze opgaven door onderdeel te zijn van de oplossing.

Huurders en hun (toekomstige) woning vormen het hart van onze organisatie. Afgelopen jaar merkten we dat de tevredenheid over het contact terugliep. We hebben ons ingezet om een slag te maken in deze verbinding en zien daar de eerste resultaten van. Dit is ook aanleiding geweest om de huurderprocessen vanaf 1 maart 2024 samen te brengen in één afdeling: Wonen & Vastgoed.

In lijn met het ondernemingsplan **KOMPASSIE** staat werkgeluk hoog op de agenda. Door Ruimte, Richting en Vertrouwen te bieden konden de medewerkers van Waterweg Wonen zich inzetten voor de huurders en woningzoekenden in ons werkgebied. Met de wisselingen van directeur-bestuurders was dit niet altijd makkelijk afgelopen jaar. Daar kwamen ook nog veel personele wisselingen bij en het terugbrengen van het aantal ingeleende krachten. Om de medewerkers te steunen is ‘vertrouwen’ eind 2023 daarom vervangen door Ruggensteun.

Daarmee werd ook een eerste stap gezet naar de nieuwe strategische agenda, die in 2024 opgesteld wordt. De opgave voor huurders en woningzoekenden blijft centraal staan. We richten de organisatie in om nog beter aan te sluiten hierop. Daarom bundelen we de processen gericht op de huurder. Daarnaast geven we verder vorm aan vastgoedsturing. Zo kunnen we ons verder voorbereiden op de projecten voor de komende jaren.

Ik kijk daarbij uit naar de samenwerking met onze partners en de mooie resultaten die in een volgend jaarverslag terug te lezen zijn.

Hans Kox

directeur-bestuurder

Verslag van de Raad van Commissarissen

Besturen en toezichthouden

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

De RvC houdt onder andere toezicht op:

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

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

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC onder meer:

- de Woningwet
- de Governancecode woningcorporaties

Als toetsingskader hanteert de RvC onder meer:

- de statuten
- het reglement van de RvC met bijlagen en het reglement Bestuur met bijlagen
- het directie- en managementreglement
- het financieel reglement
- het treasurystatuut
- het investeringsstatuut
- het ondernemingsplan
- het risicomanagementbeleid
- het IT-beleid
- het jaarplan

- de begroting: concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor financiële continuïteit op langere termijn
- de afspraken met externe belanghebbenden (bv. de prestatieafspraken korte en lange termijn met de huurders en gemeentelijke overheden)

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

Overleggen en besluiten

De RvC vergadert frequent met de directeur-bestuurder over de ontwikkelingen van Waterweg Wonen. Uiteraard blijft het daar niet bij. De RvC overlegt ook met de Huurdersraad, de ondernemingsraad (OR), het Managementteam (MT) en de bestuurscontroller om een compleet beeld te krijgen. Vaak behandelt de RvC tijdens een bijeenkomst ook een thema-onderwerp. Zo hebben we in 2023 medewerkers van Waterweg Wonen uitgenodigd om ons bij te praten over thema's als woonfraude en de verbetering van de dienstverlening. Dit geeft ons meer inzicht in deze thema's en helpt ons bij onze adviserende rol.

De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar ook nog regelmatig tussentijds. Daarnaast komen de auditcommissie en de remuneratiecommissie, die besluitvorming voorbereiden voor de gehele RvC, nog afzonderlijk bij elkaar.

Tot slot heeft de RvC enkele overleggen met de OR en de Huurdersraad. Zo schoof de voorzitter van de RvC in 2023 aan bij het jaarlijkse artikel 24-overleg met de ondernemingsraad. Daarnaast sprak de voorzitter gedurende het jaar met beide voorzitters over de voortgang. Eind 2023 is met zowel de ondernemingsraad als de Huurdersraad een eindejaarsgesprek gehouden.

RvC en commissievergaderingen

In 2023 vonden vijf reguliere vergaderingen plaats. Daarnaast vonden drie extra ingelaste vergaderingen plaats en werd één keer buiten vergadering een besluit genomen.

Het reguliere overleg van 22 juni 2023 combineerden we met een strategiedag van het MT en RvC. Hier schoven medewerkers uit de organisatie aan voor een toelichting op verschillende onderwerpen. Ook waren er twee gastsprekers, die ingingen op een strategisch thema. Dit jaar was dat risicomanagement. Op 16 maart verkende de RvC met het MT per fiets de Westwijk in Vlaardingse. En op 26 september stond een themadag met de Huurdersraad op de agenda. Die dag werd de VOP bezocht aan de hand van het thema 'Wonen in wijken met gemixt bezit'.

Besluiten

In 2023 lagen meerdere besluiten ter goedkeuring of vaststelling voor. De AC of RC bereidde deze stukken voor. De RvC heeft in 2023 de volgende besluiten genomen.

Overlegschemata		
17 januari (extra overleg) • Instemming verlenging bedrijfsplan • Vaststellen strategie investeringsruimte	16 februari • Vrijgeven huurronde '23 voor Huurdersraad Waterweg Wonen (HRWW) • Vaststellen proces visitatie • Vaststellen opleiding en budget RvC • Vaststellen beloning RvC • Vaststellen opdracht interim-directeur/(directeur-) bestuurder	9 maart (extra overleg) • Goedkeuren investering 48 flexwoningen
16 maart (extra overleg) • Vaststellen proces werving directeur-bestuurder	11 mei • Goedkeuring huurronde '23 • Goedkeuring investeringen uitbreiden naar Maassluis • Vaststellen jaarstukken 2022 • Goedkeuring investering Koninginnelaan • Voorgenomen herbenoeming mevr. Bal • Vaststellen voorstel arbeidsvoorwaarden directeur-bestuurder	22 juni • Goedkeuring doorrekening investeringen uitbreiden naar Maassluis • Goedkeuren kaderbrief 2024 • Voorgenomen benoeming directeur-bestuurder
12 oktober • Goedkeuren controleplan accountant 2023	26 oktober (buiten vergadering)	7 december • Goedkeuren begroting & jaarplan

• Goedkeuren investering 32 aanvullende flexwoningen • Vaststellen proces werving RvC • Benoeming directeur-bestuurder	• Vaststellen proces en profielen werving 2 leden RvC	• Goedkeuren treasuryjaarplan en financieringsstrategie • Goedkeuren klokkenluidersregeling • Vaststellen beloning RvC 2024 • Vaststellen opleiding en themadagen RvC • Vaststellen beloning directeur-bestuurder • Herbenoemen mevr. Bal in RvC • Vaststellen uitkomsten scan governance
--	---	---

Tijdens de vergaderingen informeert de directeur-bestuurder de RvC door middel van voortgangsberichten, begrotingen, managementrapportages, het jaarverslag en specifiek over volkshuisvestelijke aangelegenheden via het strategisch voorraadbeleid. In 2023 was er extra aandacht voor de ontwikkeling van flexwoningen Mrija in Vlaardingen. Ook de strategie rondom de investeringsruimte, de daarbij horende keuze om ook in andere gemeenten actief te worden en de eventuele aankoop van vastgoed van andere corporaties waren onderwerpen van gesprek. Verder stonden de visitatie, de ontwikkeling van Vastgoedsturing en de wisseling en werving van een directeur-bestuurder op de agenda.

De auditcommissie (AC) heeft daarnaast gesproken over de inspanningen binnen Waterweg Wonen op het gebied van fraude, integriteit en risicomanagement. Ook is uitgebreid gesproken over de mogelijke aankoop van vastgoed van andere corporaties.

De remuneratiecommissie (RC) boog zich in 2023 onder meer over de werving van de directeur-bestuurder en commissarissen. Daarnaast sprak zij met de OR en de Huurdersraad over het functioneren van de organisatie in het eindejaarsgesprek en stelden zij beleid voor de RvC op.

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie. Dit jaar begeleidde een extern bureau deze evaluatie. Aan de hand van de visie op toezicht en de verschillende rollen spraken de leden met elkaar over de uitvoering van taken en verantwoordelijkheden. Daarbij werd expliciet stilgestaan bij de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie en de samenstelling in 2024, vanwege het vertrek van één van de leden.

Governance

De RvC ziet toe op een goede governance binnen Waterweg Wonen. Als basis hiervoor hanteren zij de Governancecode Woningcorporaties.

In de uitvoering van zijn werkzaamheden maakt de RvC ook gebruik van de oordelen van de verschillende toetsende instanties, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en de accountant, de Aedes-benchmark en het KWH inzake de huurderstevredenheid. In het jaarverslag rapporteert Waterweg Wonen over de verschillende oordelen.

Visitatie

Eens per vier jaar vindt een maatschappelijke visitatie plaats. In 2022 zijn de voorbereidingen getroffen voor de visitatie in 2023. In het voorjaar van 2023 heeft Ecorys de visitatie uitgevoerd. Dit is gedaan via de nieuwe beoordelingsystematiek (7.0).

De RvC is nauw betrokken geweest bij de visitatie. Mevrouw Bal was onderdeel van de selectiecommissie en alle RvC-leden namen deel aan de drie reflectiemomenten tijdens het visitatieproces. In één van deze bijeenkomsten is ook het eindrapport gepresenteerd en besproken. De ontwikkelpunten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen bespreken we medio 2024 opnieuw in een reflectiebijeenkomst. Dit is onderdeel van de nieuwe methodiek.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur deelde het risicomanagementbeleid van Waterweg Wonen met de RvC. Besproken is onder andere de risicohouding, risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen, de financiële verslaglegging, de viermaandrapportages en de aandacht voor soft controls. De RvC nam kennis van de door de organisatie zelfbenoemde belangrijkste risico's en beheersmaatregelen. De RvC besprak de risico's ook met de externe accountant.

Onafhankelijkheid accountant

In overeenstemming met de statuten benoemt de RvC de accountant. Vanaf 2023 heeft de RvC Deloitte als nieuwe account benoemd. Deloitte is geselecteerd aan de hand van het door de auditcommissie opgestelde programma van eisen. Zij nemen in 2023 de taak over van BDO.

Over de RvC

Samenstelling

De RvC van Waterweg Wonen bestaat uit vijf leden. Leden van de RvC worden op grond van het reglement voor de RvC voor een periode van maximaal acht jaar benoemd. Daarna maken zij plaats voor nieuwe toezichthouders om de frisse blik op de organisatie te garanderen.

De RvC streeft naar een evenwichtige spreiding van kennis op vlakken als strategie, volkshuisvesting, financiën, Human Resources (HR), zorg en welzijn, organisatieontwikkeling en ICT. Dat is met de huidige samenstelling van de RvC geborgd.

Per 31 december 2023 zag het schema van herbenoeming en aftreden er als volgt uit:

Naam	Leeftijd	Aantreden	Aftreden
Dhr. D. Schrijer	57	1-1-2021	1-1-2025
Mw. E.L. Bal	59	1-1-2020	1-1-2024
Mw. S.L. Pikker*~	55	1-4-2020	1-4-2024
Dhr. G. Kohsiek~	49	1-1-2022	1-1-2026
Mw. M. Haddouti	42	1-9-2021	1-9-2025

* Niet herkiesbaar

~ op voordracht Huurdersraad

In mei heeft de RvC het voorgenomen besluit genomen om mevrouw Bal te benoemen voor een tweede periode. Mevrouw Bal heeft in haar eerste periode laten zien de rol van commissaris en voorzitter auditcommissie goed in te vullen door positief-kritische vragen te stellen over verschillende onderwerpen. Met haar kennis als registeraccountant en lange ervaring als commissaris, haar werk bij de Belastingdienst en haar eerdere ervaring als bestuurslid bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) levert zij een grote bijdrage aan de RvC en Waterweg Wonen.

Bij de herbenoeming is nadrukkelijk stil gestaan bij eventuele belangenverstrengeling vanuit haar functie bij de Belastingdienst. Zowel de RvC als de AW heeft geconstateerd dat hier geen sprake van of risico op is.

In december is mevrouw Bal herbenoemd tot commissaris door de RvC.

In oktober liet mevrouw Haddouti weten dat zij een functie heeft aanvaard waarbij verzocht is haar nevenactiviteiten te beëindigen. In overleg met haar nieuwe werkgever heeft zij haar taken als RvC-lid bij Waterweg Wonen na de vergadering van 7 december 2023 neergelegd. De inbreng van mevrouw Haddouti is als positief ervaren. Haar kennis op ICT-gebied kon zij in 2023 goed inbrengen bij het opstellen van het calamiteitenplan ICT.

Vanwege het aftreden van mevrouw Haddouti en het feit dat de termijn van mevrouw Pikker in 2024 afloopt, startte de RvC eind 2023 een wervingsproces voor twee nieuwe commissarissen. Hiervoor zijn twee profielen opgesteld, respectievelijk Organisatie en Maatschappelijk. Voor dit laatste profiel werven we een commissaris op voordracht van de

Huurdersraad. Het bureau Whyz hebben we gevraagd om de werving te begeleiden. Begin 2024 vonden de selectiegesprekken plaats. In de vergadering van 1 maart 2024 heeft de RvC besloten tot de voorgenomen benoeming van twee commissarissen.

Opleiding RvC

Jaarlijks dienen alle commissarissen te voldoen aan de eis van VTW, om 5 permanente educatie-punten (PE-punten) te halen. Eind 2022 is met elkaar een intern programma van themadagen vastgesteld. Daarbij is ingegaan op risicomanagement en het thema 'meedoen in wijken met gemixt bezit'. Deze beide dagen hebben 8,5 PE-punt opgeleverd. Daarnaast hebben de commissarissen op eigen gelegenheid verschillende bijeenkomsten en/of trainingen gevolgd. Alle commissarissen hebben voldaan aan de eis om 5 PE-punten te halen in 2023.

Naam	PE-punten
Dhr. Dhr. D. Schrijer	9,5
Mw. E.L. Bal	32
Mw. S.L. Pikker*~	43
Dhr. G. Kohsiek~	5
Mw. M. Haddouti	8,5

Beloning RvC

In 2023 heeft de RvC zijn eigen beloningsbeleid tegen het licht gehouden. Daarbij heeft de RvC gekeken naar het verschil in beloning tussen een lid en de vice-voorzitter en het declareren van reiskosten. De RvC heeft uiteindelijk besloten om aan te sluiten bij de beroepsnorm van VTW. Daarmee is het verschil tussen een lid en de vicevoorzitter in beloning komen te vervallen.

In de beroepsnorm van VTW wordt uitgegaan van een lager percentage van het maximum in de Wet normering van topinkomens (WNT) dan in de WNT zelf. Daarmee voldoet de beloning altijd aan de WNT-norm. In 2023 bedroeg de beroepsnorm 12% voor de voorzitter en 8% voor de leden. Daarnaast is een norm voor de totale beloning opgenomen. Deze bedroeg in klasse G € 108.680. Deze kwam in 2023 uit op € 90.560. De beloning van de gehele RvC in 2023 voldeed aan de beroepsnorm van VTW.

Functie	Beloning 2023
Voorzitter	€ 25.080
Leden	€ 16.720

Mevrouw Haddouti trad per 8 december 2023 af. Haar beloning is afgestemd op de datum van aftreden.

Onafhankelijkheid RvC

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en de corporatie moet volgens het reglement van de RvC worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2023 zijn geen meldingen gemaakt. Ook is geen aanleiding geweest om een belangenverstrengeling te vermoeden.

Het aftreden van mevrouw Haddouti vanwege mogelijke belangenverstrengeling is ingegeven vanuit het beleid van haar nieuwe werkgever. Hiervoor was geen directe aanleiding.

In de herbenoemingsprocedure van mevrouw Bal zijn vanuit de AW meerdere vragen gesteld over haar positie bij de Belastingdienst in relatie tot haar positie bij Waterweg Wonen.

Uiteindelijk heeft de AW bevestigd dat hier geen sprake is van (mogelijke) belangenverstrengeling.

De onafhankelijkheid wordt mede beoordeeld door naar de nevenfuncties van de commissarissen te kijken.

Een overzicht hiervan wordt openbaar gepubliceerd. In 2023 hadden de commissarissen de volgende nevenfuncties.

Naam	Taakgebieden	Nevenfuncties
Dhr. drs. D. Schrijer	• Voorzitter RvC • Lid RC • Contactpersoon OR • Sociaal domein • Communicatie • HR • Governance	• Lid RvT ROC Da Vinci • Lid RvT Halt Nederland • Voorzitter bestuur Stichting Stimular • Lid RvT theatergroep 'Wat we doen'. • Associate KplusV • Lid RvT Nico Adriaans Stichting • Lid RvT Kiddoozz • Voorzitter Commissie Toezicht

		• Arrestantenzorg eenheid Rotterdam • Voorzitter RvT Skateland
Mevr. E.L. Bal RA	• Vicevoorzitter RvC • Voorzitter AC • Financiën & economie	• Voorzitter Sustainability Center bij de Belastingdienst
Mevr. drs. S.L. Pikker	• Lid RvC • Volkshuisvesting, • Voorzitter RC • Wonen & Zorg en Overheid • Contactpersoon HRWW	• Directeur Bureau Interim & Transitie • Lid van Raad van Toezicht Stedelijk Gymnasium Leiden • Lid van Raad van Commissarissen Woonzorg Nederland
Dhr. G. Kohsiek	• Lid RvC • Lid AC • Contactpersoon HRWW • Projectontwikkeling	• Directeur Wonam • Lid van Raad van Commissarissen Wooncompagnie • Lid Raad van Advies Stadmakersfonds
Mevr. M. Haddouti	• Lid RvC • Digitalisering & Innovatie • Maatschappelijk ondernemerschap	• Global Head First Line Risk & Security Rabobank • Lid Culturele Raad van Advies Vrije Universiteit Amsterdam rechtenfaculteit • Lid Raad van Advies ECP • Lid RvC MBO Rijnland • Lid van RvC Wigo4IT • Bestuursvoorzitter Stichting Power4Talent • Lid Raad van Advies HackShield

Handreiking Vastgoedbezit

Rond de zomer kwam een publicatie naar buiten over het vastgoedbezit onder commissarissen in de corporatiesector. Dit is aanleiding geweest voor Aedes en VTW om een handreiking Vastgoedbezit op te stellen voor commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers. Binnen de RvC is met elkaar gesproken over de handreiking en het vastgoedbezit. Daarbij is geconstateerd dat, op één commissaris na, geen van de leden vastgoed bezit dat niet in lijn is met de handreiking. Eén van de commissarissen is eigenaar van een ontwikkelbedrijf en bezit vanuit die hoedanigheid vastgoed op meerdere plekken.

De commissaris heeft inzicht gegeven in het vastgoed en de belangen van zijn bedrijf. Deze bevinden zich niet in de regio van Waterweg Wonen en brengen ook geen belangenconflict met zich mee. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn, dan meldt de commissaris dit. De RvC bekijkt dan hoe te handelen.

Werkgeversrol

Werving (interim-)directeur-bestuurder

In 2022 gaf de directeur-bestuurder te kennen dat zij per 1 februari 2023 afscheid zou nemen als directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. Eind 2022 stelde de RvC met de OR, Huurdersraad en MT een profielschets op voor de werving van een interim-directeur-bestuurder, die in 2023 de taken kon waarnemen. Met ondersteuning van een extern bureau is de werving voor de interim-directeur-bestuurder in januari 2023 afgerond. Mevrouw N.Y. Peeters startte op 17 januari 2023. Hiermee was de continuïteit gewaarborgd, kon Waterweg Wonen de afspraken met de diverse samenwerkings- partners nakomen en rustig op zoek naar een nieuwe directeur-bestuurder.

De RvC heeft in maart/april het proces voor de werving opgesteld en een profiel vastgesteld. We hebben het bureau Whyz gevraagd om de werving te begeleiden. Na meerdere gesprekrondes met betrokkenheid vanuit de organisatie hebben we in juni besloten tot het aanvragen van goedkeuring bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) voor de benoeming van de heer H. Kox als directeur-bestuurder. Op 1 augustus 2023 heeft de AW een positieve zienswijze afgegeven. In de vergadering van oktober heeft de RvC de benoeming van de heer Kox tot directeur-bestuurder per 1 oktober 2023 bekrachtigd. Mevrouw Peeters heeft per die datum haar taken beëindigd en overgedragen.

Opleiding directeur-bestuurder

Directeur-bestuurders moeten voldoen aan het zogenaamde Kader permanente educatie. Hierin is opgenomen dat de (directeur-)bestuurder jaarlijks 36 PE-punten (of 108 per 3 jaar) moet halen. Voor (directeur-)bestuurders die halverwege het jaar in dienst komen (of vertrekken) en interim-(directeur) -bestuurders geldt het aantal punten naar rato. Alle drie (directeur)bestuurders, gedurende 2023, van Waterweg Wonen hebben voldaan aan het kader.

Jaar	Mw. M. Kolsteeg (1-1-2023/1-2-2023)	Mw. N. Peeters (17-1-2023 /1-10-2023)	Dhr. H. Kox (1-10-2023/31-12-2023)
2023	37,5	24	8

Beloning directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op klasse G van de WNT en bedroeg in 2023 maximaal € 209.000.

Voor zowel mevrouw Kolsteeg als de heer Kox is de beloning berekend op basis van het aantal gewerkte dagen in 2023. Bij beiden is het maximum niet overschreden.

Mevrouw Peeters is als interim-directeur-bestuurder ingehuurd op basis van een uurtarief. Het maximum dat zij mocht ontvangen in de periode van 17 januari tot 1 oktober 2023 is niet overschreden.

Met geen van de (directeur-)bestuurders, die in 2023 actief waren binnen Waterweg Wonen, is een variabele beloning of prestatiebeloning, winstdelingsregeling of beëindigingsregeling afgesproken. De pensioenafspraken zijn gebaseerd op dezelfde grondslagen als de medewerkers. De (directeur-)bestuurder heeft geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke van Waterweg Wonen. In de beloning is geen vaste maandelijkse onkostenvergoeding opgenomen.

Directeur-bestuurder	Periode	Max. WNT (bij Waterweg Wonen)	Ontvangen
Mw. M. Kolsteeg	1-1-2023 / 1-2-2023	€ 17.417	€ 16.819
Mw. N. Peeters	17-1-2023 / 1-10-2023	€ 218.996	€ 163.360
Dhr. H. Kox	1-10-2023 / 31-12-2023	€52.250	€ 47.097

Onafhankelijkheid directeur-bestuurder

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



Verslag van de Huurdersraad

Huurders voor huurders

De Huurdersraad Waterweg Wonen komt op voor de belangen van huurders. Wij maken ons hard voor betaalbare huurprijzen, eerlijke woonruimteverdeling en een leefbare woonomgeving. Omdat we het belangrijk vinden dat bewoners zich betrokken voelen bij hun buurt stimuleren we buurtinitiatieven en sturen we aan op ontmoetingsruimten. We praten mee met Waterweg Wonen en de gemeente Vlaardingen, adviseren over het beleid en controleren of zij hun afspraken nakomen. Zo proberen we wonen voor iedereen prettig te houden.

Onze 6 speerpunten

In 2023 stonden bij onze inzet de volgende speerpunten centraal:

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

Onze aanpak en werkplan

In 2023 vergaderde het bestuur van de Huurdersraad 10 keer. Ook hielden we 2 Algemene Ledenvergaderingen (ALV). Alle verslagen zijn te lezen op de website www.huurdersraadwaterwegwonen.nl bij Officiële stukken. Daar is ook het werkplan 2023 te vinden, waarin we per onderwerp onze prioriteiten benoemen.

Het werkplan van 2023 was de basis voor onze aanpak van afgelopen jaar. Uiteraard hebben we ook ingespeeld op actualiteiten of signalen van huurders. Hierna geven we per onderwerp aan wat er speelde en wat wij hebben bereikt.

Advies over Strategisch Voorraadbeleid (SVB)

Nieuwe sociale huurwoningen bouwen in Vlaardingen: dat is onze inzet. Ook het renoveren van bestaande woningen en beperkte sloop vinden wij cruciaal. Het tekort aan sociale huurwoningen en huurwoningen voor de lage middeninkomens is namelijk een pittig probleem. Hoewel onze stad met 41% sociale huurwoningen boven de landelijke norm van 30% zit, vinden wij het als Huurdersraad belangrijk dat Waterweg Wonen in Vlaardingen blijft investeren. Zo is dat ook afgesproken in de Woonvisie.

Onze werkgroep had periodiek overleg met Waterweg Wonen over het Strategisch Voorraadbeleid. En nam ook deel aan drie zogenaamde tripartiet overleggen over herstructurering met de wethouder van de gemeente, de Huurdersraad van Woningstichting Samenwerking en directeur-bestuurders van beide woningcorporaties. Bouwlocaties vinden in Vlaardingen is de grootste uitdaging. De gemeente is hiervoor aan zet. Wij blijven benadrukken dat investeren in betaalbare, goed geïsoleerde sociale huurwoningen essentieel is voor de ontwikkeling van onze stad.

Onze inzet voor betaalbaarheid

Een beperkte huurstijging in 2023 was het goede resultaat van onderhandelingen van onze werkgroep Huurronde. De Huurdersraad geeft Waterweg Wonen over dit onderwerp elk jaar een zogenaamd Gekwalificeerd Advies (GA). Vanwege de hoge energiekosten en algemene prijsstijgingen was ons advies de huurverhoging te matigen. Waterweg Wonen heeft dat advies opgevolgd.

Huurders van (toekomstige) slooplocaties kregen geen huurverhoging, huurders met een laag inkomen en dure huur kregen vanaf 1 juni huurverlaging. Voor alle andere huurders was de huurverhoging 2,3%. Lager dan de 3,1% die de overheid als maximum percentage had gesteld. Met dit resultaat waren wij tevreden.

Actieve bewoners cruciaal voor leefbaarheid

Als Huurdersraad vinden wij dat de leefbaarheid vooral gebaat is bij actieve bewoners die zich inzetten voor hun straat, buurt of wijk. Daarom stimuleren wij dat bewoners zich organiseren. Op de ALV is dit regelmatig een onderwerp van gesprek. Met de oprichting van de bewonerscommissies in de Koninginnelaan en Marnixlaan in 2023 zijn wij daarom erg blij. Korte lijnen met actieve huurders vindt de Huurdersraad heel waardevol, omdat zij de 'oren en ogen' zijn in de wijken.

Dat actieve bewoners zo belangrijk zijn, hebben we ook ervaren bij ons bezoek aan de Vettenoordse Polder (VOP) in september. Samen met de RvC en een aantal medewerkers van Waterweg Wonen fietsten we door de wijk en spraken er met bewoners over problemen die er spelen. Hun betrokkenheid en inzet raakten ons zeer. Wij hebben benadrukt dat bij het vinden van oplossingen het essentieel is dat Waterweg Wonen, de gemeente en zorginstellingen nauw samenwerken met elkaar, maar vooral mét bewoners.

Dat geldt eveneens voor Wij de Westwijk, een langjarig programma dat met geld van het Rijk bewoners van de Westwijk betere kansen moet bieden. Wij volgen dat programma op de voet. Zo namen leden van de Huurdersraad - van wie sommigen zelf in de Westwijk wonen - in maart deel aan drie bijeenkomsten over de Westwijk. We benadrukken daarbij telkens dat organisaties dichtbij de bewoners moeten staan en intensief met hen moeten samenwerken.

Prettig Wonen wordt uitgebreid

Een ontmoetingsplek op pantoffelafstand: dat is het principe van Prettig Wonen. Dit idee stelde de Huurdersraad in 2019 voor aan Waterweg Wonen. Eenzaamheid speelt bij ouderen helaas vaak een rol. Bovendien moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Om dat op een goede manier te doen, is het belangrijk elkaar te kunnen ontmoeten. Waterweg Wonen was enthousiast over dit idee en heeft toen drie huiskamers ingericht in de wijk Holy, waar veel ouderen wonen. Met steun van een coach werkte dat heel goed, zelfs in de moeilijke coronatijd. Door de ontmoetingsplek voelen bewoners zich veiliger en prettiger in hun eigen complex.

In 2023 heeft de werkgroep van de Huurdersraad zich ervoor ingezet om dit concept ook in de rest van Vlaardingen uit te rollen. Zeker omdat Zorg voor elkaar één van onze speerpunten is. De gemeente heeft het idee overgenomen en Prettig Wonen als voorbeeld genomen. Een ontmoetingsplek is nu een voorwaarde voor nieuwe projecten van wonen, zorg en welzijn. Dat beschouwen we als een kroon op ons werk. Uiteraard houden wij de vinger aan de pols, net als Waterweg Wonen.

Inzet op beter energielabel bij verduurzaming

Woningen verduurzamen vinden wij van groot belang, vooral om zo de energiekosten voor de huurders te beperken. In november 2023 organiseerde Waterweg Wonen op ons initiatief een bijeenkomst over de energietransitie en verduurzaming van woningen. De bijeenkomst werd goed bezocht door leden van bewonerscommissies, flatcommissies en de Huurdersraad zelf.

Als Huurdersraad zijn wij voorstander van betere isolatie, zodat alle woningen van Waterweg Wonen een energielabel A krijgen of in die richting gaan. Over de aansluiting op een warmtenet voor enkele buurten in Vlaardingen zijn wij zeer voorzichtig. Dit omdat er voorbeelden in de regio zijn waarbij de energiekosten voor bewoners niet daalden, maar juist stegen. De discussie hierover krijgt een vervolg in 2024.

Nieuwe brochure Onderhouds-ABC

In 2023 publiceerde Waterweg Wonen de nieuwe brochure Onderhouds-ABC. Daarover heeft een werkgroep actief meegedacht, met één van de leden van de Huurdersraad als belangrijke trekker. De werkgroep dacht niet alleen mee over de inhoud, maar keek ook naar de vorm en gaf aan hoe het duidelijker kon.

De brochure geeft nu helder aan in welke situaties Waterweg Wonen verantwoordelijk is voor onderhoud, wanneer de huurder dit zelf moet oppakken en welk onderhoud bij het serviceabonnement hoort.

Sociaal Convenant in concept

In 2023 was het Sociaal Convenant in concept klaar. In dit convenant staan de afspraken die gelden bij renovatie en grootonderhoud. De Huurdersraad heeft in overleggen hierover het recht benadrukt op de toegankelijkheid van het complex en de toegang tot de woningen.

Beperkte toegankelijkheid speelde de afgelopen jaren bij verschillende complexen, onder meer vanwege betonrot en het lang uitvallen van een lift. Wij hebben gepleit voor een ongeriefsvergoeding voor deze bewoners. Onze inzet is om in het eerste kwartaal van 2024 het nieuwe Sociaal Convenant met deze toevoeging erin af te ronden.

Aandacht voor dienstverlening

In 2023 kregen we signalen van huurders dat de bereikbaarheid van Waterweg Wonen matig was. De wachttijd was langer dan nodig. Ook de opvolging van telefoontjes liet te wensen over, net als het inplannen van reparaties. Wij hebben dit in verschillende overleggen met Waterweg Wonen aangekaart. Ook hebben we aandacht gevraagd voor het beter bekend maken van contactpersonen voor bewonerscommissies en het verstrekken van directe contactgegevens. We blijven vinger aan de pols houden.

Contact met Waterweg Wonen

Met medewerkers van Waterweg Wonen had de Huurdersraad in 2023 veel contact, zowel 1-op-1 als in reguliere overleggen. Dat laatste geldt onder meer voor een aantal werkgroepen, zoals Strategisch Voorraadbeleid, Huurbeleid en Wonen en zorg. Verder overlegde ons dagelijks bestuur elke 2 maanden met de directeur-bestuurder van Waterweg Wonen. Omdat we te maken hadden met 3 directeur-bestuurders, was het een bijzonder en soms ingewikkeld jaar. Marieke Kolsteeg nam na 5,5 jaar op 1 februari afscheid van Waterweg Wonen. Bij het afscheid in januari bedankten wij haar voor de intensieve samenwerking met de Huurdersraad. Ook met interim-directeur-bestuur Nicole Peeters hebben we in 8 maanden op een positieve manier ideeën uitgewisseld. Sinds 1 oktober is Hans Kox de nieuwe directeur-bestuurder. Onze eerste indruk is positief. Wij waarderen zijn open en toegankelijke houding. Wij zien uit naar een verdere samenwerking in 2024, waarbij wij onze speerpunten onder de aandacht blijven brengen.

Ook hebben we nauwe banden met de Raad van Commissarissen (RvC), van wie 2 leden op voordracht van de Huurdersraad deelnemen. In 2023 dachten wij mee over een profiel voor een nieuw lid namens de Huurdersraad. Ook waren wij betrokken bij de gesprekken met de kandidaten. In april 2024 zal het nieuwe lid geïnstalleerd worden.

Communicatie via spreekuur, website en Watermerk

De Huurdersraad vindt korte lijnen met huurders uiterst belangrijk. We willen zo een brug slaan tussen huurders en Waterweg Wonen. Huurders die er met hun klachten echt niet uitkomen met Waterweg Wonen kunnen telefonisch of via de mail contact met ons opnemen. We proberen ze dan verder te helpen door namens hen de problemen door te geven aan de corporatie. Voorwaarden zijn wel dat huurders eventuele klachten al eerder zelf hebben gemeld bij Waterweg Wonen en dat het geen zaken zijn voor de geschillencommissie.

Een ander communicatiekanaal is onze website huurdersraadwaterwegwonen.nl. Huurders kunnen er actuele berichten vinden, net als onze speerpunten en verslagen. Op Facebook en Instagram deelt de Huurdersraad bovendien regelmatig actualiteiten, waarop huurders kunnen reageren. Verder bereikt de Huurdersraad alle huurders van Waterweg Wonen 4 keer per jaar via Watermerk. Op onze eigen pagina in Watermerk hebben we in 2023 onder meer aandacht besteed aan Prettig Wonen. We deden ook een oproep voor de Algemene Ledenvergaderingen.

Nieuwe vorm ALV goed bevallen

De Huurdersraad hield in 2023 2 Algemene Ledenvergaderingen (ALV's). De eerste ALV was op 19 april in de Marnixflat, de tweede vond plaats op 25 oktober in De Windwijzer. Voor die laatste hadden wij samen met Waterweg Wonen voor een nieuwe vorm gekozen.

Na het plenaire deel konden de deelnemers namelijk in verschillende ruimten met medewerkers van Waterweg Wonen om tafel. Onderwerpen aan deze tafels waren: onderhoud/duurzaamheid, leefbaarheid, dienstverlening, communicatie/financiën/P&O en wonen/welzijn/zorg. Huurders konden zo vragen hierover direct delen. Zowel huurders als medewerkers waren positief over de aanpak. De grote opkomst gaf aan dat hier behoefte aan is. Het was daarom een geslaagd experiment. We bekijken samen met Waterweg Wonen hoe we hieraan in 2024 een vervolg kunnen geven.

Onze ambities voor 2024

In de zomer van 2023 volgde de Huurdersraad een training. Onderwerpen in de 3 bijeenkomsten waren ontwikkelingen in de volkshuisvesting en ouderenhuisvesting van vroeger tot nu. Ook de nieuwe wetgeving op het gebied van wonen en huren stond op de agenda. De training zorgde verder voor teambuilding en het leren kennen van elkaars kwaliteiten. Wij hebben tot slot een aantal waarden geformuleerd, die de uitgangspunten zijn voor ons werkplan van 2024:

- **Stabiliteit:** in Vlaardingen kunnen blijven wonen. Dit betekent dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen erg belangrijk zijn.
- **Woonzekerheid:** hierin ligt de basis om levenskeuzes te make, zoals gezinsuitbreiding of samenwonen.
- **Serius nemen:** goed wonen betekent dat je gezien en gehoord wordt.

We zetten ons ook in 2024 in voor meer nieuwbouw in Vlaardingen, voor betaalbare huren en verduurzaming. Verder hebben we afgesproken om de betrokkenheid bij de huurders te vergroten en de samenwerking met de bewonerscommissies te versterken.

Samenstelling bestuur, adviseurs en ondersteuning in 2023

In 2023 veranderde de samenstelling van de Huurdersraad. Op 8 maart namen we afscheid van Soraia Borges vanwege haar emigratieplannen. In december namen we afscheid van Rico Berveling. Hij woont niet meer in Vlaardingen. Nogmaals dank voor hun inzet.

We verwelkomden in ons bestuur ook nieuwe stagiairs. We zijn bijzonder blij met deze nieuwe aanwas. Tijdens de eerste ALV in 2024 verwachten we Amina Hanif te installeren als algemeen lid. Anita Zonneveld blijft voorlopig stagiair. Voor nieuwe vrijwilligers is trouwens altijd plek!

De samenstelling van de Huurdersraad met leden, stagiairs, adviseurs en ondersteuning was in 2023 als volgt:

Naam	Functie
Arie-Jan de Boer	secretaris tot 1 februari, voorzitter per 1 februari
Joop Eigenraam	waarnemend voorzitter tot 1 februari; penningmeester/secretaris van februari t/m september waarnemend voorzitter/penningmeester vanaf oktober
Rob van der Knaap	algemeen lid, secretaris per 8 februari
Els van Dijk	algemeen lid
Hanneke Brinkman	algemeen lid
Ayse Kirkar	algemeen lid
Osman Kirkar	algemeen lid
Soraia Borges	algemeen lid tot 9 maart
Hans de Groot	algemeen lid
Amina Hanif	stagiair vanaf 1 september
Anita Zonneveld	Stagiair vanaf 1 september
Rico Berveling	adviseur duurzaamheid
Hans Riemens	adviseur o.a. Strategisch Voorraadbeleid en Leefbaarheid
Leo van der Lubben	adviseur o.a. Huurronde en huurbeleid
Dick Feikens	ondersteuning penningmeester en beheer kantoor Marnixflat
Antoinette Rijntalder	ambtelijk secretaris

Deel II

Verslag van de Organisatie

Waterweg Wonen in strategisch perspectief

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

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

Onze missie: 'Met KOMPASSIE samen werken aan woongeluk!'

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

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

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

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

Misschien is het wat ongewoon en weinig bescheiden om eerst onszelf te noemen. Toch doen we het bewust in deze volgorde. Want als wij onze persoonlijke drijfveren en talenten weten te verbinden met waar wij als Waterweg Wonen voor staan, ontstaat werkgeluk: **PASSIE**. En passie geeft ruimte voor **COMPASSIE**. Voor empathie en luisteren. Voor het door de ogen van de ander (onze huurders, buurtgenoten en partners) kijken naar onze eigen inzet. Voor het écht centraal stellen van onze klanten. De basis om samen te komen tot goede (woon)oplossingen op maat. Oplossingen die bijdragen aan het woongeluk. Dit doen we met een Vlaardingse maatschappelijke agenda en een **KOMPAS** in onze achterzak. We werken vanuit een stevig organisatiefundament dat ruimte, richting en vertrouwen geeft. Dat is wat wij gaan doen voor de komende periode. Dan wordt een huis een thuis.

Onze kernambities

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

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

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

Ontwikkelingen

Landelijke ontwikkelingen

Nationale Prestatieafspraken

In 2023 zijn de Nationale Prestatieafspraken van 2022 doorgerekend. Of de afspraken nog haalbaar zijn, is onzekerder geworden. De gestegen rente, de hogere kosten en het naar voren halen van de eenmalige huurverlaging naar 2023 zijn hier de oorzaken van. De landelijke doorrekening laat zien dat volkshuisvestelijke opgaven nog altijd grotendeels haalbaar zijn, maar dat de financiële onzekerheden bij corporaties zijn toegenomen.

Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven is niet alleen een financieel vraagstuk. Praktische belemmeringen bepalen in onze sector vaak of we onze ambities kunnen realiseren. Een gebrek aan geschikte bouwlocaties, tekorten aan personeel en lange procedures zorgen regelmatig voor vertraging. Ook Waterweg Wonen ervaart deze belemmeringen. Concrete voorbeelden zijn een afgewezen subsidie, een gebrek aan projectleiders bij de gemeente en de afwezigheid van geschikte bouwlocaties.

In 2023 viel het kabinet en volgden verkiezingen. Daardoor heeft de rijksoverheid minder daadkracht om zaken op te pakken. Het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' geeft het Rijk, de provincies en de gemeenten verschillende instrumenten om samen de regie op de volkshuisvesting te herstellen. De Raad van State heeft eind november advies uitgebracht over de wet. Het is wachten op het aangepaste wetsvoorstel.

Regionale en lokale ontwikkelingen

In 2023 werd de Regionale Realisatieagenda vastgesteld. Hierin zijn de landelijke kaders naar onze regio vertaald. De realisatieagenda bevat concrete afspraken over het aantal te bouwen woningen in de verschillende de woningbouwsegmenten in onze regio tot 2030. De regionale agenda is in lijn met de woonvisie van de gemeente Vlaardingen. Deze past ook bij de Samenwerkingsafspraken die wij lokaal hebben gemaakt met de gemeente, Woningstichting Samenwerking en de huurdersvertegenwoordigers.

Lokaal hebben we afgesproken om deze Samenwerkingsafspraken in 2023 niet te herzien. In 2024 maken we nieuwe afspraken. Hierin nemen we de actuele ontwikkelingen mee over woningbouwprogramma's en aantallen. Ook de in 2023 gemaakte afspraken over de energietransitie en wonen en zorg nemen we daarin mee.

Voor de energietransitie richt gemeente Vlaardingen zich eerst op de Drevenbuurt en Hoofdstedenbuurt. De ambitie is dat deze buurten in 2032 als eerste aardgasvrij zijn. Voor Waterweg Wonen zijn de ontwikkelingen in de Hoofdstedenbuurt vooral van belang. Uitgangspunt bij de Transitievisie Warmte en de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 is 'restwarmte, tenzij'. De gemeente onderzoekt met beide woningcorporaties of een restwarmtenet vanuit WarmtelinQ een optie is. WarmtelinQ is de regionale hoofdtransportleiding voor warm water in Zuid-Holland. Om aansluiting op het warmtenet voor de Vlaardingse buurten financieel haalbaar te maken, zijn minimaal 3.000 woningen nodig. Het onderzoek richt zich daarom ook op 7.100 woningen in aangrenzende buurten in Holy. Dit onderzoek loopt nog.

Op het gebied van wonen en zorg heeft de gemeente in 2023 de visie op wonen en zorg voor ouderen vastgesteld. Hieraan heeft de gemeente ook een uitvoeringsagenda gekoppeld. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder andere het realiseren van voldoende geschikt aanbod voor ouderen. Waterweg Wonen verwerkt deze afspraken in het portefeuillebeleid.

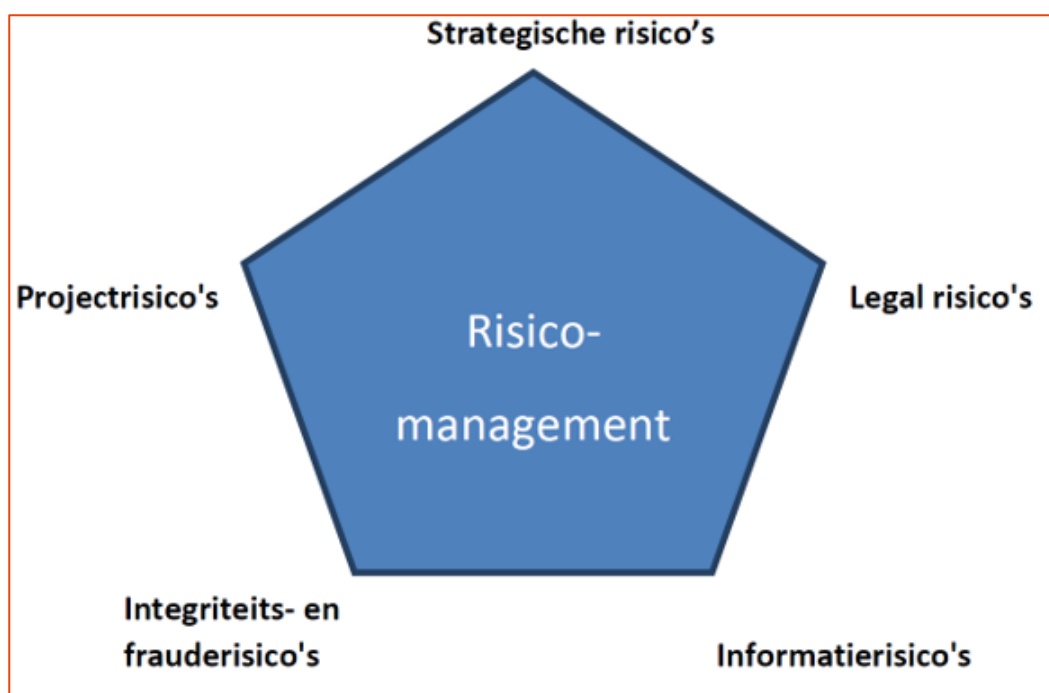


Risicomanagement

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

Risicomanagementmodel

In de basis bestaat risicomanagement uit het identificeren, analyseren, beheersen en vervolgens evalueren van de risico's. Daarbij wordt door Waterweg Wonen een methode toegepast waarmee alle betrokkenen praktisch kunnen werken. Risicomanagement draagt bij aan het integrale risico denken en -bewustzijn. Het bedrijfsplan en de hierin geformuleerde visie en doelstellingen zijn het uitgangspunt. Parallel hieraan zijn risico's geformuleerd die onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Overigens hoeven risico's niet altijd negatief te zijn. Er kunnen ook kansen in besloten liggen.



De score van een risico is bepaald, door de 'kans' dat een risico zich voordoet bij Waterweg Wonen (een score van 1 t/m 5) te vermenigvuldigen met de 'impact' (= ernst) wanneer een risico zich voordoet (ook een score van 1 t/m 5). De hoogte van het risico is berekend door de kans te vermenigvuldigen met de impact. De scores betreffen het netto risico, dus met inbegrip van de reeds genomen beheersmaatregelen. Voor de vijf risicomanagementcategorieën die Waterweg Wonen onderscheidt zijn de risico's met een 8 of meer meegenomen, behalve bij de strategische risico's. Hier is bewust voor een top 10 van strategische risico's gekozen. Deze zijn beschreven in de vier ambities.

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

Positionering risicomanagement in de organisatie

Wij hebben ervoor gekozen om risicomanagement zowel centraal als decentraal in de organisatie te leggen. Op centraal niveau wordt door de afdeling informatiemanagement en control het risicobeleid opgesteld/bijgesteld en wordt het risicomodel (her)ontwikkeld. Op decentraal niveau worden door de betrokken afdelingen de risico's gewaardeerd en waar

nodig beheersmaatregelen benoemd. De controller toetst het proces, de directeur-bestuurder keurt het (aangepaste) risicobeleid en het risicomodel goed en de leidinggevendenden van de afdelingen zijn de zogenaamde risico-eigenaren die via de MIS rapporteren over de voortgang van de te bewaken risico's en de te nemen en genomen beheersmaatregelen.

Risicobereidheid

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

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

Nr.	Categorie	Onderbouwing risicobereidheid
1	Strategische risico's	Er zijn 50 strategische risico's geïdentificeerd, waar vervolgens een top 10 van strategische risico's uit gedestilleerd is. Hiermee is impliciet al een uitspraak gedaan over de risicobereidheid. De expliciete risicobereidheid ten aanzien van de top 10 strategische risico's is een 4 (categorie 'flexibel'). De strategische risico's hebben immers veelal betrekking op het realiseren van de maatschappelijke opgaven en in het ondernemingsplan stellen we dat we 'de randen durven op te zoeken en de regels ter discussie durven te stellen als dat nodig is om onze opgave goed in te vullen'.
2	Project risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de projectrisico's bevindt zich tussen de 3 (categorie 'voorzichtig') en 4 (categorie 'flexibel'). Ook projecten hangen nauw samen met de maatschappelijke opgave, waarbij we in tijden van crisis op de woningmarkt bereid zijn om de randen op te zoeken om tempo te kunnen maken, maar waarbij we (financiële) risico's beperkt accepteren (omdat dan diezelfde maatschappelijke opgave onder druk komt te staan).

3	Legal risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de legal risico's bevindt zich tussen de 1 (categorie 'vermijden') en 2 (categorie 'minimaal'). Voldoen aan wet- en regelgeving is immers een belangrijk punt in het ondernemingsplan van Waterweg Wonen en in de corporatiesector als geheel.
4	Informatie risico's	De risicobereidheid ten aanzien van de informatierisico's is een 2 (categorie 'minimaal'). Er bestaat een verband met de legal risico's (met name als het om de AVG gaat, denk aan een hack) en de impact ten aanzien van financiële schade (boetes) en imagoschade is zeer groot als informatierisico's zich daadwerkelijk manifesteren.
5	Integriteits- en frauderisico's	De risicobereidheid ten aanzien van de integriteits- en frauderisico's bevindt zich tussen de 2 (categorie 'minimaal') en 3 (categorie 'voorzichtig'). Waterweg Wonen acteert volgens eigen directeurschap en hanteert daarbij een gezonde balans tussen vertrouwen en controle. Daarom is de risicobereidheid hier 'gemiddeld' te noemen.

Werkgeluk (passie)



Ambitie 1. Betrokken, gemotiveerde en leergierige medewerkers

We bieden ruimte en vertrouwen – KSF 1. Eigen directeurschap

Doelstelling	Score	Realisatie
Ervaring eigenaarschap (positief) $\geq 90\%$	🔴	Ervaring eigenaarschap: 70%
Werkgeluk (zeer) tevreden $\geq 90\%$	🟡	Werkgeluk: (zeer) tevreden 86% en een gemiddeld cijfer van 7,5
Bekendheid met verhaal van Waterweg Wonen $\geq 90\%$	🟡	Bekendheid met verhaal: 89%

Eigenaarschap

Bij eigen directeurschap krijgen medewerkers meer ruimte. We verwachten ook van medewerkers dat ze deze ruimte pakken. Daarbij is van belang dat iedereen weet wat wij van haar of hem verwachten. En wat ieders individuele bijdrage betekent voor het gezamenlijk resultaat.

Eigen directeurschap bestaat uit de volgende drie onderdelen:

Start met de bedoeling	Pak ruimte! Heb lef!	Lever en vertel
---------------------------	-------------------------	--------------------

Uit de evaluatie van het eigen directeurschap over 2023 komt naar voren dat veel kenmerken hoog scoren met percentages van 86% of hoger. Er is wel een lichte daling ten opzichte van vorig jaar (tussen de 2% en 6%).

We zijn op verschillende manieren bezig onze organisatie verder te ontwikkelen. Zo willen we de inrichting van de organisatie in lijn brengen met de richting waarin we als organisatie bewegen. We gaan aan de slag met een strategische agenda die richting geeft voor de aankomende vier jaar. Verder zijn we aan het onderzoeken hoe we concreet betekenis kunnen geven aan thema's als ruimte in relatie tot 'eigen directeurschap'.

Leiderschapsontwikkeling

Het geven van richting (50%), faciliteren van medewerkers (46%) en coachen/sparren (45%) zijn de belangrijkste kenmerken van de leidinggevendenden. 62% mist hierin niets van de leidinggevende (2022: 56%).

Werkgeluk

86% (89% in 2022) van de medewerkers geeft een '7 of hoger' voor hun werkgeluk. 14% geeft als cijfer een 6 of lager. Het gemiddelde van Waterweg Wonen is evenals vorig jaar een 7,5. 84% van de medewerkers geeft aan vaak met zinvol werk bezig te zijn en 15% regelmatig.

Bekendheid met het verhaal van Waterweg Wonen

89% van de medewerker geeft aan redelijk (36%) tot goed (53%) bekend te zijn met het verhaal van Waterweg Wonen. Dit is net onder de norm van 90%. Medewerkers geven aan in hun werk de klantwaarden toe te passen.

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Ervaring onderlinge samenwerking ≥ 8		Gemiddeld is er een 8,0 (2022: 8,3) gescoord. Voor de samenwerking met de collega's van andere afdelingen wordt gemiddeld een 7,3 (2022: 7,6) gegeven.
Medewerkers voeren taken uit voor andere afdelingen ≥ 8		13 collega's
Klussen voor andere corporaties ≥ 3		3 collega's

Samenwerking

Om een goed beeld te krijgen hoe medewerkers samenwerken, hebben we gevraagd welk cijfer zij de samenwerking met directe collega's geven. Gemiddeld is dit een 8,0 (2022: 8,3). Voor de samenwerking met de collega's van andere afdelingen geven medewerkers gemiddeld een 7,3 (2022: 7,6).

Medewerkers voeren taken uit voor andere afdelingen

Om medewerkers uit te dagen en de eilandjes bij elkaar te brengen, is meer samenwerking over de afdelingen heen nodig. Dit doen we door het aanbieden van zogenaamde tijdelijke klussen. Zo hebben 11 medewerkers van andere afdelingen bijgesprongen op het Woonpunt in verband met een training. 2 medewerkers voeren intern klussen uit voor een andere afdeling: secretariële taken bij een tijdelijk project en projectondersteuning.

Klussen voor andere corporaties

Net als in de afgelopen jaren is een teamleider gedetacheerd als bestuurscontroller bij een collega- corporatie in Hoek van Holland. Daarnaast zijn een medewerker van de bestuursstaf en een communicatiemedewerker tijdelijk gedetacheerd bij de gemeente Vlaardingen. Dit vanwege een gezamenlijk project.

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Opgestelde ontwikkelplannen $\geq 95\%$		Opgestelde ontwikkelplannen: 68%
Behaalde WaWo ontwikkelpunten $\geq 90\%$		Behaalde WaWo-ontwikkelpunten: 78%
Besteding opleidingsbudget $\geq 100\%$		Besteding: 107%

Persoonlijke ontwikkelplannen

In 2023 maakten meer medewerkers een persoonlijk ontwikkelplan (POP). 68% stelde in 2023 een ontwikkelplan op of stelde het plan bij. Dat is een stijging ten opzichte van 2022, toen 53% een POP had. De norm voor het aantal POP's was in 2023 95%. Dat halen we nog niet, maar het is duidelijk dat steeds meer medewerkers de waarde ervan inzien.

Ontwikkelpunten

Waterweg Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen. Daarom hebben we het systeem van WaWo-ontwikkelpunten opgezet. Ieder studie-uur telt voor één punt. 78% van de medewerkers behaalde 15 punten of meer. We zijn dus goed op weg. De norm van 90% haalden we niet. 10% van de medewerkers behaalde tussen de 1 en 15 punten.

Besteding opleidingsbudget

Medewerkers volgden in 2023 veel opleidingen. We wilden minimaal 100% van het opleidingsbudget uitgeven. Dat is met 107% heel goed gelukt. Medewerkers volgden veel algemene trainingen, bijvoorbeeld over veiligheid, huurrecht en coaching. Zij spreken wel beperkt hun Individueel Loopbaan Ontwikkelings Budget (ILOB) aan.



Woongeluk (compassie)

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

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Huisvesting van doelgroep ≥ 10.700	●●	Huisvesting doelgroep: 10.745 (excl. 48 flexwoningen en 83 intramuraal)
Passend toegewezen huurtoeslag-gerechtigden $\geq 95\%$	●●	Passend toegewezen huurtoeslag-gerechtigden: 98%
Sturen op inkomen. Gehuisveste huurtoeslag-gerechtigden (nieuwe verhuringen) = 70% Instroom wijk, toegewezen aan primaire inkomens: Westwijk 50% VOP 60% MUWI 60%	●● ●● ●●	Gehuisveste huurtoeslag-gerechtigden: 56% Westwijk: 36% VOP: 67% MUWI: 80%
Staatsteun DAEB; verhuur aan reguliere woningzoekenden (nieuwe verhuringen) $\geq 85\%$	●●	Verhuur aan reguliere woningzoekenden: 99%

Strategisch risico 1:

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

Stand van zaken:

De omvang van onze woningvoorraad is nagenoeg ongewijzigd. We onderzoeken mogelijkheden om uit te breiden in Maassluis o.a. via een bijdrage aan de integrale gebiedsontwikkeling Maassluis West.

We hebben daarvoor ondersteunende software (Vastgoedcloud) aangeschaft. Ook hebben we onze organisatiestructuur gewijzigd en een vaste tweede ontwikkelmanager aangesteld. Deze keuzes zorgen voor een verdere professionalisering van onze vastgoedsturing.

Strategisch risico 5:

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

Stand van zaken:

We hebben in de Nationale Prestatieafspraken als sector afgesproken een rol te pakken in het bedienen van de middeninkomens. In ons nieuwbouwprogramma kijken we naar mogelijkheden om op beperkte schaal niet-DAEB woningen toe te voegen. Dit wordt onderdeel van onze nieuwe vastgoedstrategie.

De voorraad sociale huurwoningen

Waterweg Wonen bezit eind 2023 in totaal 11.010 woningen. Het gaat om 10.745 sociale huurwoningen (DAEB), 48 flexwoningen, 83 intramuraal verhuurde woningen en 134 commerciële huurwoningen (niet-DAEB).

Aantal woningen naar prijsklassen:

Huur per maand Netto huur per 31-12-2023	Goed- koop ≤ € 452,20	Betaal- baar >€ 452,21 ≤€ 647,19	Middel- duur > € 693,60 ≤€ 808,06	Duur > Wht >€808,07	Intra- muraal	Totaal
Per 31-12-20	1.619	7.880	1.236	216	83	11.034
Per 31-12-21	1.932	8.069	720	198	83	11.002
Per 31-12-22	1.497	8.020	1.145	193	83	10.938
Waarvan niet-DAEB			2	132		134
Verkopen	-1	-20	-2	-5		-28
Terugkoop uit koopgarant ^{a)}		+2				+2
Nieuwbouw		+48	+50			+98
Administratieve correctie ^{b)}						
Sloop ^{c)}						
<i>Als gevolg van huurverlaging, streefhuur bij nieuwe verhuring:</i>						

Betaalbaar -> goedkoop ^{d)}	+42	- 42				
Middelduur -> betaalbaar		+235	-235			
Duur -> betaalbaar		+4		-4		
Duur -> middelduur			36	-36		
<i>Als gevolg van reguliere huurverhoging, streefhuur bij nieuwe verhuring en/of kwaliteitsinvestering:</i>						
Goedkoop -> betaalbaar ^{e)}	-125	+125				
Goedkoop -> middelduur	-3		+3			
Betaalbaar -> middelduur ^{f)}		-124	+124			
Middelduur -> duur			-1	+1		
Per 31-12-23	1.411	8.245	1.122	149	83	11.010
Waarvan niet-DAEB			2	132		134

Overige verhuureenheden	2023
Winkels en overige bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed	101
Intramuraal zorgvastgoed	83
Garageboxen	538
Parkeerplaatsen	358
Totaal	1.080

Verhuurd aan reguliere woningzoekenden

In 2023 hebben we 99% van de vrijgekomen sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Bij 5 huishoudens was sprake van een hoger inkomen.

Passend toewijzen

Waterweg Wonen heeft in 2023 98,2% van de verhuringen aan de primaire doelgroep passend toegewezen. Dat is hoger dan de wettelijke norm van 95%.

Sturen op instroom

Met de gemeente hebben we afspraken gemaakt over de instroom van de primaire doelgroep in onze wijken. De algemene afspraak is dat wij minimaal 70% van alle nieuwe verhuringen van woningen toewijzen aan de primaire doelgroep.

Voor drie gebieden (geclusterde complexen of buurten) zetten we sinds 2022 in op een lager percentage instroom primaire doelgroep. We hebben bewust gekozen om daar anders te sturen op instroom. Dit omdat we een meer evenwichtige verdeling van inkomensgroepen willen krijgen. Die percentages zijn:

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

Zo is in de Westwijk maar 36% van de vrijkomende woningen aan primaire doelgroep toegewezen. Ons doel was om maximaal 50% van de nieuwe verhuringen toe te wijzen aan die doelgroep. In de praktijk is dit aandeel hoger uitgevallen.

Ten tweede verhogen we bij mutatie de huur naar de streefhuur (81% maximaal redelijk). In veel gevallen ligt de nieuwe huurprijs dan boven de aftoppingsgrenzen. Dan is de woning niet meer geschikt voor primaire huishoudens.

In 2023 hebben we onze sturingsinstrumenten beter ingericht. Bijsturen kan in de toekomst beter als percentages uit de pas dreigen te lopen. Daarnaast hebben we besloten om in sommige gevallen de huren niet te verhogen naar streefhuur, maar de huurprijs aan te passen aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.

Bijzondere doelgroepen

In 2023 hebben we 13 huur-/zorgcontracten op naam van de cliënt gezet via urgentie of directe bemiddeling. Dit waren bewoners die uitstroomden bij instellingen. Ook hebben we 3 contracten afgesloten voor beschermd wonen. In 2023 sloten we verder een samenwerkingsovereenkomst af met een extra zorginstelling, namelijk ASVZ.

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over kwaliteit woning (KWH) $\geq 7,4$		Kwaliteit woning: 6,6
Tevredenheid van nieuwe huurder over de staat van de woning (KWH) $\geq 7,2$		Staat van de woning: 7,4

Kwaliteit woningen scoort gemiddeld voldoende

KWH meet het oordeel van huurders over de kwaliteit van de woning. Deze ligt met een 6,6 ruim onder de doelstelling van een 7,4. De portiekwoningen in het centrum, Westwijk en MUWI scoren heel matig met gemiddeldes tussen de 5 en 6. De redenen zijn heel divers, maar geluids-, tocht- en vochtklachten komen relatief veel voor. In 2023 is de enquête woonbeleving uitgezet bij 55 complexen. Het oordeel over de woning varieert van een 5,1 bij Van der Palmstraat tot een 9,2 bij de Putterstraat. Het gemiddelde is een 7,2.

Metingen onderhoud ruim voldoende tot zeer goed

We hebben maar één onderhoudswerk laten meten via KWH. Dit ging om het schilderwerk aan de Salviastraat. De totaalscore is een 7,1 (landelijk: 7,5). Daarnaast hebben we twee schilderwerken gemeten met eigen enquêtes. Huurders gaven het onderhoud aan de Albertine Agneslaan een score van 7,9. Het schilderwerk in de Stationsstraat kreeg zelfs een 9.

Goede score in Aedes Benchmark

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

- Instandhoudingskosten 2018-2022: score A (€ 2.366 tegenover € 3.879 referentie)
- Energetische prestatie 2023: score A (161,6 kWh/m² tegenover 203,4 kWh/m² referentie)
- Ervaren woningkwaliteit Huurdersoordeel: score B (6,8 tegenover 6,6 referentie)

Uitvoeren duurzaamheidsprojecten/verduurzaming woningen

Nationale Prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken gaan onder andere over het verduurzamen van woningen. Voor ons zijn die afspraken concreet vertaald naar het aardgasloos maken van 2.100 woningen en het toekomstklaar isoleren van 3.100 woningen. De herstructureringen van MUWI en Zuidbuurt dragen bij aan het tweede deel van de afspraken.

Aardgasloze wijken

De landelijke overheid zet met het Programma Aardgasloze Wijken (2018-2023) in op de energietransitie. Waterweg Wonen denkt over de lokale transitie mee in wijkuitvoeringsplannen, bijvoorbeeld voor de Hoofdstedenbuurt.

Projectenoverzicht renovatie/duurzaamheidsinvesteringen

Complex	Investing	Status
Van Beethovensingel/Haydnstraat	0	Plan herzien naar 2025.
MUWI 1	611.000	Project is in onderzoek.
Koninginnelaan 10-hoog	10.000	Project is in voorbereiding. Uitvoering 2024.

Boerhaavestraat	65.000	Aanbrengen spouwisolatie is afgerond.
Kortedijk	130.000	Renoveren/verduurzamen stadsboerderij is afgerond.
Molenzicht / Dijkzicht	232.000	Vervangen collectieve cv-ketels en verduurzamen tapwater. Project is afgerond.
Waalstraat	111.000	Vervangen collectieve cv-ketels, verduurzamen tapwater en vervangen dubbelglas. Project is afgerond.
Petuniastraat	1.611.000	Aanbrengen Bubble Deck-vloeren. Project is afgerond.

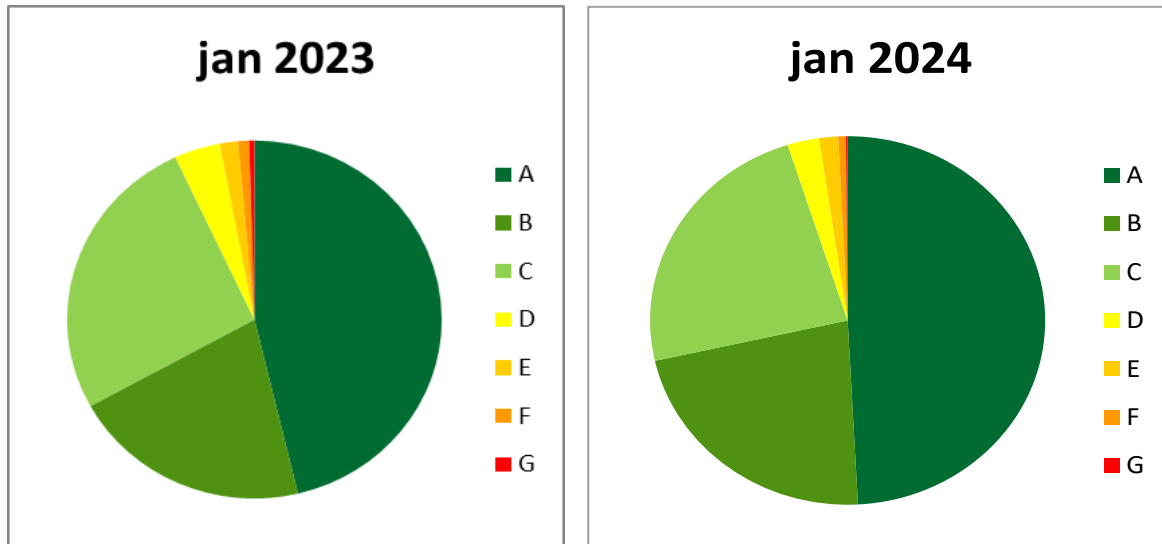
Energieprestatie verbetert stap voor stap

Het gemiddelde energielabel van onze woningen gaat stap voor stap richting energielabel A. De hier genoemde maatregelen leveren daaraan bij. Dat geldt ook voor de extra isolatie, die wij bij natuurlijke onderhoudsmomenten doorvoeren. Wij isoleren bijvoorbeeld het dak bij dakonderhoud en plaatsen dubbelglas als het schilderwerk aan de beurt is.

Halverwege dit jaar is daarnaast de berekeningswijze van de energieprestatie gewijzigd. Daardoor pakt bij specifieke woningen de energieprestatie beter uit. Hierdoor komen wij eind 2023 gemiddeld op energielabel B uit. De groep woningen met energielabel B zit voor een groot deel tegen de grens van label A aan. Nog 254 van onze woningen hebben label E, F of G, maar dat zijn vooral woningen die gepland staan voor sloop. Verder zijn dat woningen waar de bewoners geen verbetermaatregelen willen en woningen die deel zijn van een

Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij die laatste categorie hebben wij minder vat op verduurzaming, omdat maatregelen onder de verantwoordelijkheid van de VvE vallen.

Overzicht Energielabels:



Strategisch risico 8:

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

Stand van zaken:

We ondernemen doorlopend activiteiten ter preventie van calamiteiten. We hebben te maken gehad met een aantal branden in woningen en explosies in de Koekoekstraat. Hierop is adequaat gehandeld. Gelukkig zijn er geen slachtoffers gevallen..

Strategisch risico 9:

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

Stand van zaken:

We zien op de markt steeds meer beweging naar standaardisering en industrialisatie van de bouw. In 2023 is de raamovereenkomst Rotterdamse Bouwversnelling afgesloten. Waterweg Wonen is één van de ondertekenaars. Bij nieuwbouwontwikkelingen onderzoeken we of die concepten toepasbaar zijn.

Strategisch risico 10:

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

Stand van zaken:

Voor MUWI 1 hebben we onderzoek gedaan wat een natuurinclusieve benadering betekent voor de gebiedsontwikkeling. Bijzonder is dat dit gebied mogelijkheden biedt om bestaande (voor vleermuizen en mussen waardevolle) ecologische structuren te behouden en mogelijk zelfs te versterken. Dit kan alleen door vroeg in het stedenbouwkundig onderzoek het landschap en de ecologie mee te nemen. Voor de Zuidbuurt blijkt de huidige structuur heel anders en richten we ons op versterking van het landschapsontwerp. Natuurinclusiviteit betekent onder meer dat planten- en diersoorten die in de stad passen ook de ruimte krijgen. We nemen dit onderwerp tijdig in de plannen mee, hetgeen goed past in de nieuwe Omgevingswet. Het doel van deze wet is om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door alle onderdelen van de fysieke leefomgeving te integreren.

Met de gemeente zijn we in gesprek over klimaatadaptatie. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar welke delen van Vlaardingen gevoelig zijn voor hittestress en wateroverlast. Een beperkt deel van ons bezit heeft hiermee te maken.

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

Doelstelling	Score	Realisatie
Onroerend-goedeenheden:		
Renovatie ≥ 142		Aantal gerenoveerde woningen: 154
Verkoop ≥ 18		Aantal verkochte woningen: 30
Nieuwbouw aankoop ≥ 98		Aantal aangekochte nieuwbouw: 98
Sloop ≥ 41		Aantal gesloopte woningen: 84
Leegstand verhuur woningen ≤ 80 en $\leq 0,8\%$		104 woningen en 1,0%

Gebiedsontwikkelingen en nieuwbouw*Westwijk*

Gemeente Vlaardingen, Waterweg Wonen en ERA Contour zijn gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van de herstructurering van de Zuidbuurt in de Westwijk. De haalbaarheidsfase loopt tot februari 2024.

Herontwikkeling MUWI

De totale planvorming voor de MUWI loopt helaas vertraging op. Het gaat om het vernieuwen van de buurt in Babberspolder-Oost met 700 portiekflats en eengezinswoningen. We hebben een lange discussie gevoerd met de gemeente over de mate van verdichting. In het eerste kwartaal van 2024 is het mobiliteitsonderzoek klaar. Dat gaat helpen om de mate van verdichting te bepalen. We voorzien eind 2024 tot een besluit te komen, dat eerst was gepland voor eind 2023. Onze inzet is om kort na het besluit de eerste renovaties uit te werken en de eerste uitverhuizingen voor de sloopwoningen voor te bereiden. De renovatie en het uitverhuizen van de eerste complexen starten dan in 2025.

Zeevaardersbuurt

Het plan voor het vernieuwen van de Zeevaardersbuurt gaat een volgende fase in. Het gaat om de sloop van 122 woningen: 41 van Waterweg Wonen en 81 van Woningstichting Samenwerking. Op dit moment beweegt het programma zich naar 70-100 sociale woningen en overig deel niet sociaal. De gemeente heeft de leegstandsvergunning met 10 maanden verlengd tot 1 oktober 2024. Met Samenwerking hebben we het plan voor nieuwbouw zo aangepast dat het zoveel mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan past. In het eerste kwartaal van 2024 toetsen we het plan en werken we aan de onderlinge afspraken. Daarna volgen de planuitwerking en aanbesteding. Waterweg Wonen wil haar deel van het plan onderbrengen in de Rotterdamse Bouwversnelling. De start van de bouw voorzien we in 2025.

De Nieuwe Vogelbuurt

In 2023 is de bouw van 18 koopwoningen in het laatste deelplan van de Nieuwe Vogelbuurt gestart. Voor de overige woningen van deze buurt in Holy-Zuidoost heeft herontwikkeling plaatsgevonden. De reden daarvoor is het stilvallen van de verkoop van deze voornamelijk grote woningen eerder dit jaar. De stijgende rente maakte kopers voorzichtig. Dura Vermeer heeft 28 woningen herontwikkeld voor een belegger en 10 woningen voor de koopmarkt. In het eerste kwartaal van 2024 gaan deze woningen in verkoop. De start van de bouw van deze woningen voorzien wij eind 2024. Waterweg Wonen heeft door deze herontwikkeling niet de gewenste grondopbrengsten gehaald. De mindere opbrengsten passen wel binnen de financiële afspraken voor de hele wijk. Hiermee zetten we een belangrijke stap naar een afronding van een grote, langjarige gebiedsontwikkeling.

Huishoudschoollocatie

Waterweg Wonen heeft in 2023 proactief de gemeente haar visie aangereikt over de ontwikkeling van de Huishoudschoollocatie. De gemeente gaat werken naar een Programma van Uitgangspunten. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar het parkeren, de stedenbouwkundige eisen en de financiële haalbaarheid. Waterweg Wonen heeft de gemeente een aanzet op hoofdpunten gegeven voor een intentieovereenkomst.

In die intentieovereenkomst willen we graag procesafspraken maken en een budget reserveren voor benodigde onderzoeken. De gemeente heeft Waterweg Wonen een concept intentieovereenkomst aangereikt welke nu tussen partijen in discussie is.

De Snaaijer

Waterweg Wonen wil graag een aantal portiekwoningen in Vlaardinger-Ambacht aanpakken, die bekend zijn als De Snaaijer. In het bestuurlijk overleg van 28 september 2023 hebben de wethouder van gemeente Vlaardingen en de directeur-bestuurders van Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking hierover overlegd. Gemeente en corporaties zijn met elkaar in gesprek over de diverse nieuwbouwontwikkelingen in de stad en het daarbij inzetten van de ambtelijke capaciteit. Gesprekken moeten in het tweede kwartaal van 2024 resulteren in een opzet qua proces en planning voor deze locatie.

Mrija

Mrija is een tijdelijke wijk in de gemeente Vlaardingen waar 1.000 Oekraïense mensen die gevlucht zijn voor de oorlog in hun land tot uiterlijk medio 2026 kunnen wonen. Waterweg Wonen verhuurt 48 flexwoningen in deze wijk.



Verantwoording stichtingskosten nieuwbouw

In 2023 zijn 50 eengezinswoningen aan de Floris de Vijfdelaan opgeleverd met een gemiddelde bouwprijs van € 209.305 en 48 flexwoningen voor een prijs van € 98.273.

Onrendabele investeringen

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

In 2023 zijn nieuwe budgetten vrijgemaakt voor voorbereidings-/onderzoekskosten in de Westwijk, locatie Huishoudschool, centrum en Maassluis voor een totaalbedrag van € 0,4 mln.

Verliezen nieuwbouw

Het verlies op de grondexploitatie Holy-Zuidoost past binnen de voorziening (€ 1,9 mln. negatief).

Verkoop

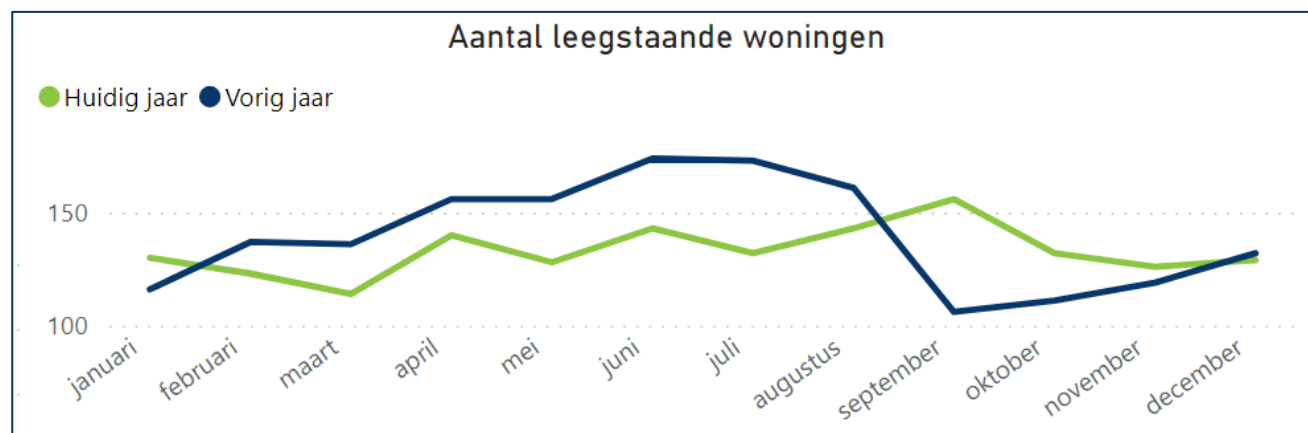
Aantallen ver- en terugkoop 2023	Begroot	Werkelijk	Verschil
Verkoop	18	30	+12
Terugkoop	3	3	0

We merken dat er behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Over het algemeen verliep de verkoop van onze woningen erg vlot.

Leegstanden

De leegstand daalt in het laatste tertaal, maar blijft boven de norm.

De leegstand in Centrum Vlaardinger Ambacht, Westwijk en Holy Zuid liggen vooral boven de norm van 0,8%. We gaan het komende tijd aan de slag om dit gemiddelde verder naar beneden te brengen.



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

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over buurt (KWH) $\geq 7,2$	●●	Buurt: 6,6
Leefbaarheid (incl. salarissen)/per DAEB-woning € 210,56	●●	Leefbaarheid: € 142,31

Inzet leefbaarheid Koninginnelaan

Heel 2023 hebben we ons extra ingezet voor de leefbaarheid op de Koninginnelaan. Dit heeft ervoor gezorgd dat er een bewonerscommissie is opgericht. Ook hebben we met bewoners activiteiten georganiseerd, zoals een bijeenkomst op burendag en een voorjaarsschoonmaak. Hiermee verbeteren we het contact tussen en met de bewoners. Tegelijkertijd kregen we meer inzicht in wat er achter de voordeur speelt en kunnen we inspelen op actuele vraagstukken. Bij de voorbereiding van de fysieke aanpak van het gebouw kijken we ook meteen naar de leefbaarheid en sociale problematiek.

Aandacht voor woonfraude

We zijn het jaar gestart met veel aandacht voor woonfraude. Zo hebben we het proces voor het aanpakken van woonfraude opgezet. Daarnaast kreeg woonfraude binnen onze organisatie een aantal weken extra aandacht. Ook hebben we veel meldingen onderzocht. Halverwege het jaar hebben we de focus verlegd naar het opnemen van woonfraude in onze dagelijkse processen.

Kwaliteit buurt gemeten

Bij de KWH-meting geven huurders gemiddeld een 6,6 voor hun buurt. Bij een oordeel van een 8 of hoger geven huurders als redenen: buurt is rustig, buurt ligt op de goede plek, er zijn genoeg voorzieningen, er zijn genoeg bomen en struiken. Bij een oordeel van een 6 of lager geven huurders als redenen: buurt is niet schoon, buurt is niet veilig, we ervaren last van burens.

Bij de eigen enquête over de woonbeleving variëren de scores voor de buurt van een 4,7 voor de P.K. Drossaartstraat tot een 8,8 voor de Putterstraat. Het gemiddelde van 55 complexen is een 6,8.

Leefbaarheidsuitgaven blijven achter

De leefbaarheidsuitgaven blijven achter bij de begroting. We hebben in 2023 hard gewerkt aan een nieuwe structuur, zodat we beter inzicht krijgen in die uitgaven. Dit geldt ook voor het sturen op een datagerichte aanpak bij leefbaarheid.

Strategisch risico 2:

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

Stand van zaken:

We zijn met de gemeente Vlaardingen, welzijnsorganisaties, de politie en Woningstichting Samenwerking in gesprek over meer regie op de inzet van partijen in wijken en buurten. Het doel is om de inzet beter op elkaar af te stemmen. Zo kunnen we samen komen tot een efficiënte integrale aanpak op het gebied van leefbaarheid. We sturen hierbij op de brede uitwerking van het thema leefbaarheid. We zien leefbaarheid als meer dan alleen 'schoon en heel', waar de gemeente zich in eerste instantie op richtte. Deze uitwerking hebben we inmiddels gekoppeld aan de stuurgroep Sociaal Domein.

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



Goede Dienstverlening – KSF 8. Goede dienstverlening

Doelstelling	Score	Realisatie
Tevredenheid over dienstverlening (KWH):		
Nieuwe huurders $\geq 8,0$	😊	Nieuwe huurders: 7,9
Reparaties $\geq 8,0$	😊	Reparaties: 7,8
Vertrokken huurders $\geq 8,0$	😊	Vertrokken huurders: 7,9
Onderhoud $\geq 8,0$	😡	Onderhoud: 7,1
Tevredenheid over KBT $\geq 90\%$	😊	KBT: 89%

Gericht contact verbeteren

Wij streven ernaar dat de huurders onze dienstverlening als goed ervaren. Daarom willen we voor alle onderdelen een 8 of hoger scoren. Dat halen we op de meeste onderdelen net niet. Nieuwe huurders gaven onze dienstverlening wel een hoger cijfer dan in 2022. De score steeg van een 7,7 naar een 7,9 in 2023. Het landelijk gemiddelde is een 7,7. Huurders vinden contact (8,2) en de staat van de woning (7,4) het belangrijkste in dit proces. Een verbeterpunt is om meer duidelijkheid te geven over herstel van de opleverpunten (7,8). Bij reparaties is het cijfer dat de huurders ons gaven gedaald van een 8 naar een 7,8. Verbeterpunten zijn het duidelijk informeren van de huurder na het melden (7,6) en de snelheid van afhandeling van de reparatie (7,7). We zetten in op het verbeteren van deskundigheid en gaan sturen op tijdigheid.

Vertrokken huurders gaven ons een lager cijfer dan in 2022. Hun score daalde van een 8,2 naar een 7,9. Hier vinden huurders eveneens het contact belangrijk. Daar scoren we wat lager op (7,6). De huurder wil ook graag beter weten waar hij aan toe is na het opzeggen van de huur. Dat is een verbeterpunt (7,8). We gaan de brochure aanpassen en een filmpje maken over de oplevering.

Doorlopend meten van onze 5 klantwaarden

Met het KWH-meetonderdeel 'Algemene waardering', dat de opzet heeft van een imago-onderzoek, meten wij de herkenning van onze klantwaarden. De klantwaarden zijn vertaald naar concrete acties. De uitkomsten zijn als volgt:

Vraagstelling	Ja	Soms	Nee	Weet ik niet	Klant-waarde
Begrijpt u wat Waterweg Wonen van u verwacht als huurder?	78%	6%	6%	10%	Fair
Helpen de medewerkers u?	70%	17%	8%	5%	Betrokken
Is Waterweg Wonen betrokken bij haar huurders?	47%	16%	20%	17%	Betrokken
Houdt Waterweg Wonen zich aan afspraken?	69%	14%	11%	6%	Adequaat
Hebben de medewerkers kennis van zaken?	58%	17%	12%	13%	Adequaat
Luistert Waterweg Wonen naar u?	56%	17%	19%	8%	Dichtbij
Weet Waterweg Wonen wat er in de wijken speelt?	28%	13%	16%	43%	Dichtbij
Denken de medewerkers met u mee?	53%	19%	16%	12%	Maatwerk
Soms is het nodig om naar een oplossing te zoeken. Doet Waterweg Wonen dit dan samen met u?	40%	14%	21%	25%	Maatwerk

Gemak van in contact komen

Huurders waarderen het gemak van in contact komen met een 7 (2022: 7,3) voor de verschillende kanalen. Het cijfer is wel gestegen van een 6,9 in juni naar een 7,1 in december. Huurders waarderen het gemak van het melden van een reparatie met een 7,9 (2022: 8,2).

Telefonie

Wij ontvingen ruim 40.000 telefoontjes met algemene vragen met een gemiddelde wachttijd van 06:16 minuten. Voor reparaties ontvingen wij bijna 27.000 telefoontjes met een gemiddelde wachttijd van 08:06 minuten. We werken aan het verbeteren van de bereikbaarheid. Van september tot en met december 2023 heeft het Woonpunt veel nadruk gelegd op het verbeteren van de kwaliteit van de afhandeling van de klantvragen. Daarvoor zijn we gestart met het meeluisteren en direct coachen van de medewerkers.

In de (sociale) media

We plaatsten 138 Facebookberichten en hebben nu 2.417 volgers. Dit jaar stelden 345 (2022: 554) mensen via de persoonlijke mailbox op Facebook een of meerdere vragen aan ons of deden een melding. Onder de door ons geplaatste Facebookberichten zijn

415 opmerkingen geplaatst en 13 klachten of problemen gemeld. Waterweg Wonen werd 52 keer genoemd in de pers. Hiervan hadden 2 berichten een negatief karakter.

Extra aandacht voor kwetsbaren – KSF 9. Aandacht voor kwetsbaren

Doelstelling	Score	Realisatie
Huurachterstand $\leq 1\%$		1,11%
Ontruimingen ≤ 22 , waarvan 10 als gevolg van overige redenen		18, waarvan 11 op huurachterstand en 7 op overige redenen
Huisvesting statushouders 1 ^e halfjaar: 57 2 ^e halfjaar: 50 (jaar 107)		87 statushouders; wel nog 65 nareizigers verwacht, maar die tellen voor 2024

Strategisch risico 4:

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

Stand van zaken:

We proberen kwetsbare groepen zoals statushouders en uitstromers uit de zorg zo zorgvuldig mogelijk te huisvesten. Daarbij gaan we uit van het spreiden op basis van de draagkracht van de verschillende complexen en gebieden. In de gebiedsvisies die wij het komende jaar opstellen, zal dit een belangrijk thema zijn. Per gebied vindt hierop een verdere analyse plaats. We doen het nu nog vaak op gevoel, maar willen naar een beter (met data) onderbouwde sturing komen.

Strategisch risico 6:

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

Stand van zaken:

Aan de voorkant proberen we huurders goed te informeren over de woonlasten en wijzen we passend toe. We besteden extra aandacht aan kwetsbare bewoners. We passen maatwerk toe waar nodig.

Huurrunde per 1 juli 2023 en huurverlagingen

Waterweg Wonen heeft de huurverhoging uitgevoerd in overeenstemming met de toegestane huursomstijging, die is vastgesteld op 2,6%.

Huurverlaging voor bepaalde huurders

In de Nationale Prestatieafspraken staat dat huurders in 2023 een huurverlaging vanaf 1 juli konden krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De huurprijs werd in dat geval verlaagd naar € 575,03.

Waterweg Wonen heeft besloten deze huurverlaging toe te passen vanaf 1 juni 2023. Dit wijkt af van het landelijke beleid, maar was volgens Waterweg Wonen correcter richting deze kwetsbare doelgroep.

Huurachterstanden

We sloten 2023 af met een huurachterstandspercentage van 1,11%, dat iets later is dan in 2022 (1,24%). In 2023 hebben we 157 (2022: 148) dossiers overgedragen aan een deurwaarder. In 104 situaties ging om zittende huurders, 53 keer betrof het vertrokken huurders.

Ontbinden van de huurovereenkomst

We vragen bij de rechter om een uitspraak over het wel of niet ontbinden van de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld als er sprake is van zware overlast, illegale bewoning of criminaliteit. In 2023 hebben wij bij 18 huurders de huurovereenkomst ontbonden. In 7 van de in totaal 18 situaties was er sprake van illegale bewoning. Op deze en andere vormen van woonfraude hebben we in 2023 sterker ingezet. Bij de 11 huishoudens waarvan contract ontbonden werd vanwege een huurachterstand was in 6 gevallen ook sprake van andere, ernstige problemen.

Vroegsignalering

We hebben dit jaar 1.642 meldingen gedaan in het kader van de Wet Vroegsignalering. Het doel van deze wet is inwoners met geldzorgen zo vroeg mogelijk te bereiken. We willen hen actief hulp aanbieden. Zo willen we voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. In 2023 zien we helaas een minimaal effect van het aanbieden van deze hulp op de betalingen. In slechts 42 situaties heeft de melding geleid tot aanvaarding van hulp.

Juridische procedures

Wij voerden 7 juridische procedures. Het ging om 2 woonfraudezaken, 2 overlastzaken en 3 zaken in het kader van de Opiumwet.

Geschillen Advies Commissie (GAC)

In 2023 zijn 7 geschillen ingediend bij de regionale Geschillen Advies Commissie. Er zijn 2 geschillen niet-ontvankelijk verklaard en 3 geschillen wel ontvankelijk. Die laatste zijn voor de hoorzitting opgelost. De overige 2 geschillen lopen nog.

Doorstroomregeling

In 2023 zijn 15 huishoudens verhuisd via de doorstroomregeling. Het jaar ervoor waren dat 16 huurders. De doorstromers van 2023 zijn, op 1 na, allemaal naar een seniorenwoning of 45+ complex verhuisd. Naast de 15 geplaatste doorstromers zijn er 9 huurders die de woning weigerden.

Huisvesting statushouders

De totale taakstelling voor 2023 van de gemeente Vlaardingen bedroeg 163 personen. Het eerste halfjaar zou Vlaardingen 89 personen moeten huisvesten, het tweede halfjaar werd de taakstelling verlaagd naar 74 personen. De afspraak is dat Waterweg Wonen (2/3) en Woningstichting Samenwerking (1/3) naar rato huisvesten. Vlaardingen heeft de taakstelling niet gehaald dit jaar. Er zijn 121 personen gehuisvest in 58 woningen. Hiervan heeft Waterweg Wonen 47 woningen verhuurd aan 87 personen en heeft Samenwerking 11 woningen verhuurd aan 34 personen. De IND loopt achter in het verwerken van aanvragen. Daardoor hapert de instroom. We verwachten in 2024 alsnog 65 na-reizigers. Zij tellen dit jaar niet mee voor de taakstelling.

Meer betrokkenheid huurders – KSF 10. Betrokkenheid huurders vergroten

Doelstelling	Score	Realisatie
Nieuwe initiatieven 'Meedoen' ≥ 4		Aantal initiatieven: 7

Meedoen

Een aantal huurders heeft het initiatief genomen om met de straat of buurt mee te doen aan burendag. Zo kwamen zij op een positieve manier met elkaar in contact. Waterweg Wonen heeft een kleine bijdrage geleverd om deze dag mogelijk te maken.



Goed ondernemerschap (kompas)

Ambitie 4. Organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft

Basis op orde - KSF 11. Duurzame bezetting

Doelstelling	Score	Realisatie
Basis op orde (1)		
KSF 11. Duurzame bezetting		
Formatie (fte's) $\leq 136,6$	😊	Formatie (fte's): 134,9
Vacatures ingevuld door (nieuwe) medewerkers jonger of gelijk aan 35 $\geq 25\%$	😊	29% van de vacatures zijn ingevuld door medewerkers van 35 jaar of jonger
Ziekteverzuim $\leq 6,5\%$	😞	Ziekteverzuim: 8,2%
Meldingsfrequentie ziekteverzuim ≤ 1	😞	Meldingsfrequentie: 1,23
Deelname aan medisch onderzoek $\geq 65\%$	😞	Deelname: 58%

Strategisch risico 3:

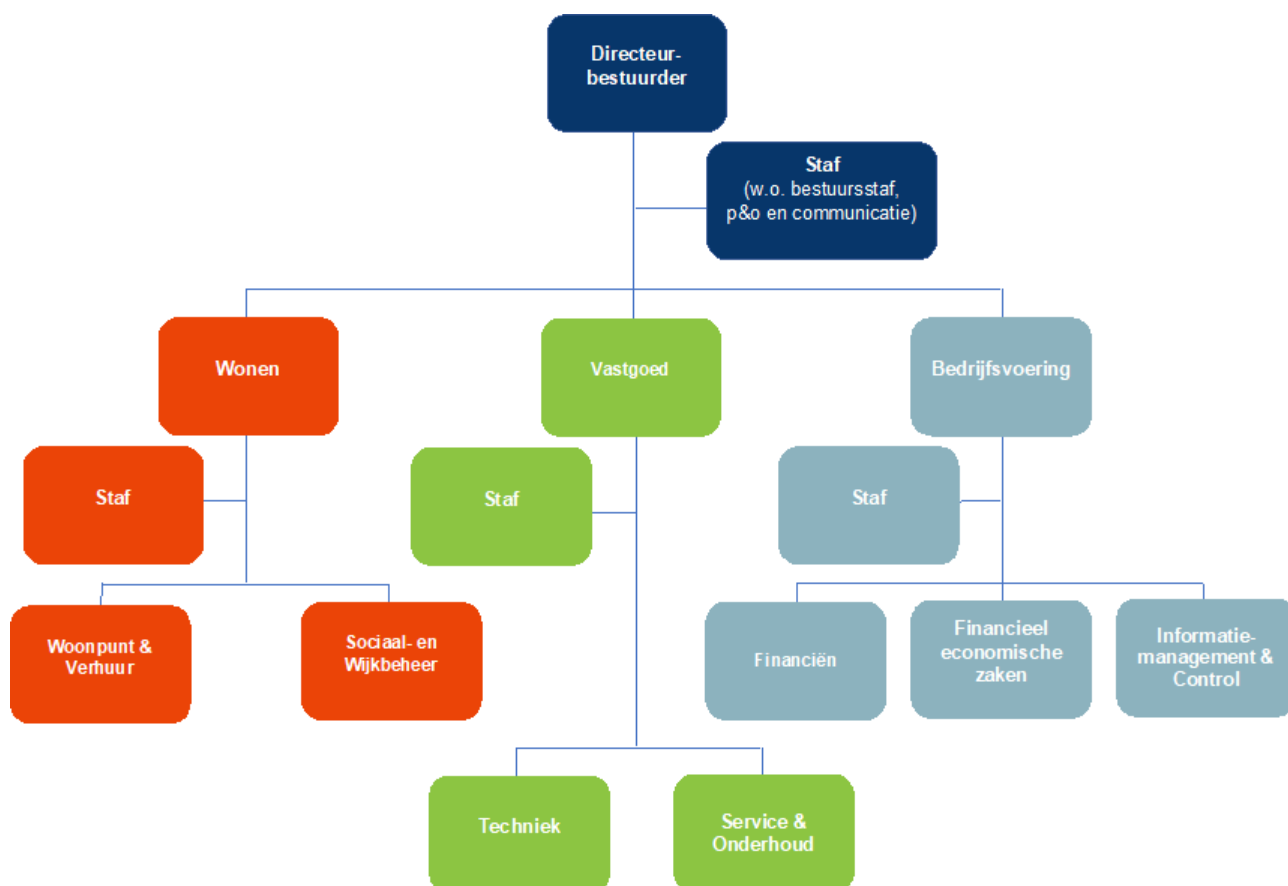
Het risico dat we in onvoldoende mate competente medewerkers kunnen werven op een gespannen arbeidsmarkt.

Stand van zaken:

We nemen deel aan de arbeidsmarktcampagne Werken bij de WOCO die vanaf april 2024 van start gaat. Deze campagne richt zich primair op het verbeteren van het imago en de bekendheid van de branche. Dat gebeurt vooral voor specifieke vakgebieden waar schaarste is, zoals ICT, financiën, sociaal werk, projectmanagement en vastgoed. Verder nemen we deel aan De Nieuwe Arbeidsmarkt. Dat is een samenwerkingsverband met bedrijven uit de regio. De eigen 'werkbijwaterwegwonen.nl'-website en automatisering van ons werving- en selectieproces zullen zeker ook een positieve bijdrage leveren.

Formatie en inhuur

De vaste formatie bedroeg eind 2023 134,9 fte en was gemiddeld 129,5. Dit is onder de norm van 136,6 fte. De inhuur van externen is in 2023 aanzienlijk afgenomen van 11,6 begin 2023 naar 4,1 fte eind 2023. De inhuur was bijna volledig bedoeld om arbeidsongeschikte medewerkers te vervangen.



Verloop

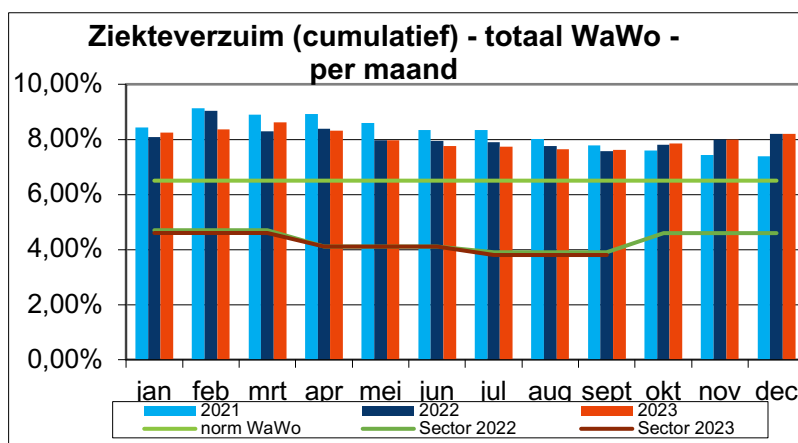
Er stroomden 32 medewerkers in en 19 medewerkers uit, waarvan:

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

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim ligt met 8,2% ruim boven de norm van 6,5%. Het korte en middellange verzuim ligt op de norm, maar het lange verzuim (tussen 43 - 365 dagen) en het extra lange verzuim (meer dan 365 dagen) komen beide boven de norm uit. De meldingsfrequentie in 2023 is 1,23 ziektemelding per medewerker en ligt daarmee boven de norm van 2023.

Eind 2023 waren er 14 medewerkers langdurig (dus meer dan 43 dagen) ziek. Van hen zijn er



7 medewerkers aan het re-integreren en deels aan het werk. De oorzaak van het hoge verzuim is divers. Het merendeel van de langdurig arbeidsongeschikte medewerkers is uitgevallen door klachten van fysieke aard. De uitval is overwegend niet-werkgerelateerd.

Vitaliteit

Waterweg Wonen heeft een vitaliteitsprogramma. We organiseren diverse activiteiten waaronder samen sporten, mindfulness, stoppen met roken en een suiker-challenge. Medewerkers geven aan dat het vitaliteitsprogramma de onderlinge saamhorigheid bevordert. Ook is bij een deel van de medewerkers hun vitaliteit verbeterd door deelname aan het programma.

Werkdruk

Project Veilig Werken

Uit de werkdrukscan van 2022 is naar voren gekomen dat 40% van de medewerkers te maken heeft met agressie en andere vormen van ongewenst gedrag. Het gaat om gedrag van huurders of andere klanten.

De afgelopen periode heeft deze projectgroep de volgende stappen gezet:

- Er is een norm vastgesteld van wat Waterweg Wonen acceptabel vindt in het gedrag van anderen en hoe te handelen wanneer huurders deze norm
- In november zijn er agressietrainingen gestart voor iedereen met klantcontact;
- Het agressieprotocol is vernieuwd.

Integriteit en fraude

Waterweg Wonen is zich bewust van de integriteits- en frauderisico's die we lopen bij het uitvoeren van de dienstverlening. Onder deze risico's verstaan we het mogelijk optreden van een schending van de integriteit en/of het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten, die Waterweg Wonen (financieel) schaden. In ons risicomanagementmodel zijn frauderisico's onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die wij periodiek monitoren. In 2023 zijn geen aanwijzingen gevonden dat fraude binnen de bedrijfsvoering van Waterweg Wonen heeft plaatsgevonden.

Integriteit is een onderwerp van gesprek binnen de organisatie. Zo vergroten we de bewustwording rondom dit onderwerp. Hiermee creëren we een organisatiecultuur waarin mensen elkaar durven aan te spreken en die het melden van misstanden aanmoedigt. In 2023 hebben we bewustwordingstrajecten uitgevoerd op het gebied van privacy en ICT. Dit hebben we gedaan door een mix van informatieberichten, doorlopende phishingtesten en een lunchbijeenkomst waarbij een ethisch hacker een presentatie heeft gegeven.

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

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

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

Basis op orde - KSF 12. Financieel gezond

Doelstelling	Score	Realisatie
Beoordeling AW (extern)	●●	Positief
Beoordeling WSW (extern)	●●	Positief
Solvabiliteit (intern) $\geq 59\%$	●●	Solvabiliteit (intern): 64%
Loan to value (intern) $\leq 39\%$	●●	Loan to value (intern): 34%
Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen $\leq 2,05\%$	●●	Gemiddelde rentevoet: 2,01%

Kengetallen

In 2023 (op basis van de dPi 2022) verkreeg Waterweg Wonen een borgingsplafond van het WSW. Dit borgingsplafond is voor 2024 afdoende. De eventuele aankoop van collegiaal bezit is niet in de dPi van 2022 verwerkt. We verwachten dat een extra borgingsbedrag voor deze aankoop wordt geaccordeerd.

De grote herstructureringsopgave van Waterweg Wonen vraagt om scherp inzicht in de verschillende scenario's om weglekken van maatschappelijk kapitaal te voorkomen. Het kengetal Loan to value (LTV) laat zien welk aandeel van het bezit extern gefinancierd is. Daarbij wordt voor de waarde van het bezit uitgegaan van de beleidswaarde. Algemeen aanvaardbaar is maximaal 85% externe financiering.

(Bedragen x € 1.000)

Loan to value	2023	2024	2025	2026	2027
Netto schuldpositie	277.991	311.809	302.553	349.497	462.799
Beleidswaarde	813.934	816.088	831.257	833.931	904.691
Aandeel externe financiering	34%	38%	36%	42%	51%

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

(Bedragen x € 1.000)

Onderpandratio	2023	2024	2025	2026	2027
Marktwaaarde leningen	295.637	312.225	313.561	366.190	481.501
Niet opgenomen deel variabele leningen	8.000				
Marktwaaarde	1.391.890	1.450.462	1.495.378	1.513.322	1.601.193
Aandeel ext. Financ.	22%	22%	21%	24%	30%

In 2023 hebben we geen leningen afgesloten.

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 2023 is het direct rendement vastgoed 2,32% en de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,06%.

(Bedragen x € 1.000)

Direct rendement vastgoed	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom uit bedrijfsoperaties ¹	32.113	29.472	30.189	26.086	35.412
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	1.384.782	1.448.556	1.518.900	1.565.578	1.584.592
Direct rendement	2,32%	2,03%	1,99%	1,67%	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 15%.

Solvabiliteit (beleidswaarde)	2023	2024	2025	2026	2027
	64%	61%	63%	60%	52%

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 2,8 en 4,1.

(Bedragen x € 1.000)

Interest dekkingsratio (ICR)	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	29.934	25.427	26.140	21.718	26.751
Financieringslasten	5.860	6.096	6.557	6.528	8.077
Interest dekkingsratio	5,1	4,2	4,0	3,3	3,3

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

Aedes Benchmark: prestatieveld bedrijfslasten

(Basis voor de Aedes Benchmark 2023 is de jaarrekening 2022)

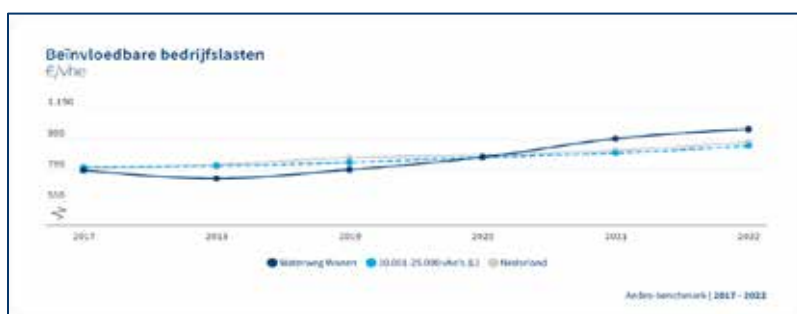
Waterweg Wonen laat een verdere stijging zien in de beïnvloedbare bedrijfslasten. Onze bedrijfslasten zijn gemiddeld € 1.012 (2021: € 951). Dat is voor het tweede jaar op rij hoger dan het gemiddelde van de sector (€ 928 per woning). De stijging voor Waterweg Wonen bedraagt 6,4%, sectorbreed is deze 5,8%. We vallen nog net binnen de grens van de B-categorie, die op € 1.012 ligt.

Waterweg Wonen heeft het dubbele aan inleenkosten en overige personeelskosten inclusief opleidingskosten in vergelijking met de corporaties in de referentiegroep.

Waterweg Wonen heeft ook relatief hoge *niet*-beïnvloedbare bedrijfslasten, voornamelijk doordat de gemeente de rioolheffing bij de verhuurder int. In veel gemeentes komt deze heffing voor rekening van de huurder. Maar ook de verhuurderheffing (ten opzichte van onze grootteklasse) en de onroerendezaakbelasting (ozb) wijken negatief af: beide hebben grotendeels als basis de WOZ-waarde. Ook de lasten van erfpacht vallen hoger dan gemiddeld uit. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tellen overigens niet mee voor het prestatieveld Bedrijfslasten.

Sturingsinformatie en datakwaliteit

Afgelopen jaar hebben we niet alleen diverse Power BI-rapportages geoptimaliseerd, maar ook het nieuwe Assetmanagement-dashboard opgeleverd. Samen met het financiële team werken we op het moment aan de ontwikkeling van een nieuwe rapportage voor het incasseren van vorderingen.



Om de betrouwbaarheid van de gegevens te waarborgen, maken we gebruik van de datakwaliteitsmodule van SKARP. Deze module controleert de datakwaliteit van al onze onderliggende databronnen. Dit jaar zijn we ook live gegaan

met de nieuwste versie van Dynamics Empire. Deze webapplicatie is gebouwd op Business Central. Daarmee hebben we de eerste stap gezet om over te stappen naar de Cloud.

Visitatie

In juli 2023 verscheen het maatschappelijke visitatierapport over de periode 2019-2022. Het algemene oordeel van de visitatiecommissie was dat Waterweg Wonen 'goed' tot 'zeer goed' presteerde. We zijn trots en blij dat de commissie en onze stakeholders onze inspanningen in Vlaardingen herkennen en waarderen. De commissie en onze stakeholders vinden dat we

meer doen dan van ons verwacht wordt en dat we op momenten zelfs een voorbeeld zijn voor andere corporaties. De visitatiecommissie heeft ook aanbevelingen gedaan ten aanzien van aspecten die we kunnen verbeteren. Het gaat bijvoorbeeld om een verbetering van de samenwerking met de gemeente, een scherpere visie op MEE doen en het duidelijker communiceren van de verwachting en kaders richting onze medewerkers. Dit hebben we in 2023 opgepakt en hier wordt in 2024 uitvoering aan gegeven.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een kentering in de woningmarkt. De totale omvang van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 102 miljoen gedaald naar een marktwaarde van € 1.449 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 6,6%. Deze waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de rentestijging en daarmee een hogere disconteringsvoet. Hiernaast is er de stijging van de overdrachtskosten per 1 januari 2023. De toegenomen WOZ-waarde heeft daarentegen een positief effect op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

De totale beleidswaarde van de portefeuille van Waterweg Wonen is met € 46 miljoen gedaald naar een beleidswaarde van € 814 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 5,4%. De daling van de beleidswaarde wordt met name veroorzaakt door de stijging van de onderhouds- en beheernorm, de hogere disconteringsvoet en de marktontwikkeling. Deze daling wordt gedeeltelijk weer opgeheven door een hogere beleidshuur. In 2023 heeft er aanpassing plaatsgevonden in de bepaling van de beheernorm. De salariskosten en de toegerekende kosten werkorganisatie van de personeelskosten die aan de exploitatie rubriek overige organisatiekosten zijn toebedeeld waren ten onrechte aan de beheernorm toegevoegd. Dit is in lijn met de huidige definities voor onderhoud en beheer, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Met deze bepaling van de beheernorm zou de beleidswaarde 2022 € 84 mln. hoger zijn geweest (van € 776 mln. naar € 860 mln.).

De daling van de marktwaarde is iets groter dan die van de beleidswaarde. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een verhoging van de streefhuur. De beleidswaarde normen voor het onderhoud en het beheer zijn als gevolg van een nieuwe meerjarenbegroting gestegen. De onderhoudsnorm van € 2.525 naar € 2.867 en de beheernorm van € 1.207 naar € 1.226.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 680 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 793 mln.) uit hoofde van de waardering van het totale vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Waterweg Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is gebaseerd op het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 623 mln. Het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit en de beleidswaarde van het DAEB-bezit ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.391.890
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ + 240.669	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 272.307	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 447.890	
Beheer (beheerkosten)	€ - 143.000	

	€ - 622.528	
Beleidswaarde		€ 769.362

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Strategisch risico 7:

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

Stand van zaken

Met de wet Versterking Regie Volkshuisvesting wil het kabinet weer meer regie op de volkshuisvesting nemen. De wet richt zich op drie doelen: (1) regie op aantallen woningen en locaties; (2) regie op voldoende betaalbare woningen en de toewijzing aan urgenten; en (3) verstevigen en afdwingbaar maken van lokale prestatieafspraken. Daarnaast bevat de wet voorstellen voor het versnellen van beroepsprocedures. De Raad van State heeft geadviseerd het voorstel niet bij de Tweede Kamer in te dienen, tenzij het is aangepast. Het is nu afwachten wat het ministerie en het toekomstige kabinet gaan doen.

Verslag van de Ondernemingsraad



2023 stond voor de OR in het teken van aftasten en kaders zoeken. Daarnaast was er vanuit de OR veel aandacht voor gelijke behandeling van alle medewerkers en maakten zij zaken bespreekbaar die minder goed liepen in de organisatie.

De OR heeft in 2023 met drie verschillende directeur-bestuurders om de tafel gezeten en dat is telkens even aftasten. De OR is door de RvC intensief betrokken geweest bij de wervings- en selectietrajecten. In Hans ziet de OR een bestuurder met veel bestuurlijke ervaring met een maatschappelijke insteek. De OR voelt zich gehoord door de bestuurder, die richting, ruimte en ruggeleuning wil bieden aan de collega's in de organisatie. In de overleggen tussen bestuurder en OR wordt dan ook regelmatig gesproken over verschillende onderdelen van het personeelsbeleid, de kaders die dit beleid biedt en de kaders die nog nodig zijn.

Een van de taken van de OR is toezien op de gelijke behandeling en beloning van medewerkers. Vooral op het gebied van interne sollicitaties en doorgroeimogelijkheden houdt de OR-vinger aan de pols voor een gelijke behandeling. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest met de directeur-bestuurder en strategisch P&O adviseur.

Door openstaande en/of tijdelijke invulling van vacatures in het middenkader en MT signaleerde de OR-zaken die minder goed liepen in de organisatie en heeft deze bespreekbaar gemaakt bij de bestuurder. Een van deze zaken was de werkdruk en beperkte inwerkperiode voor nieuwe collega's op het Woonpunt. De OR is blij dat in 2023 de vacatures in het middenkader en MT zijn ingevuld en hoopt dat hiermee de rust en stabiliteit terugkeert in de organisatie.

Samenstelling

In 2023 namen twee leden afscheid van de OR. De vacatures zijn opgevuld door twee enthousiaste collega's met een groot netwerk in de organisatie. Tussentijdse verkiezingen waren niet nodig. Door het vertrek van de voorzitter heeft de OR uit zijn midden een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter gekozen. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris.

In oktober hebben OR en directeur-bestuurder afgesproken dat het aantal leden in de OR tijdelijk wordt verhoogd naar 8 leden. De reden hiervoor is dat de OR al langere tijd niet voltallig was vanwege ziekte. Een collega die een proefperiode meeliep bij de OR, is daardoor nu officieel OR-lid geworden.

Samenwerking

OR en directeur-bestuurder hadden 7 keer een formele overlegvergadering en 7 keer een informeel koffie-uur. Daarnaast waren er 2 contactmomenten met de RvC:

- In december woonde de voorzitter van de RvC, de heer Schrijer, het overleg over de algehele voortgang bij.
- In december was het eindejaar gesprek van de directeur-bestuurder.

Adviezen

De OR gaf in 2023 adviezen over de scan leukste werkgever en jaarplan, jaarbegroting 2024 en het Kompas Vastgoed 2024- 2029/MJB 2024-2033.

Besluitvorming

De OR stemde in met wijzigingen in arbeidsvoorwaarden, het beloningsbeleid, de regeling lief en leed en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid. Ook stemde de OR in met de uitvoering van het PMO door PreMeo.

Eigen initiatief

De OR heeft gebruik gemaakt van zijn initiatiefrecht op twee onderwerpen:

- De OR heeft zich hard gemaakt voor de invoering van een fietsplan. Dit heeft geresulteerd in een voorstel dat is besproken met de bestuurder en waar in 2024 een besluit op wordt genomen.
- De OR heeft de vitaliteit binnen Waterweg Wonen onder de loep genomen. Dit heeft geresulteerd in 7 aanbevelingen die zijn gedeeld met de werkgroep vitaliteit binnen de organisatie. Enkele aanbevelingen zijn:
 - Organiseer gebiedsgerichte activiteiten voor de collega's in de wijk
 - De data van de activiteiten staan op WaWoWijs, maar niet alle collega's bekijken dit dagelijks, dus mail de data van de activiteiten ook aan alle collega's
 - Stel een gangmaker aan die activiteiten laagdrempelig onder de aandacht brengt

Overige betrokkenheid van de OR

De OR had zitting in de werkgroepen Arbocommissie en Functiehuis. Daarnaast was de OR betrokken bij de visie op hybride werken, verlenging van het sociaal plan en was de OR een van de geïnterviewde partijen in het visitatietraject.

Jaarrekening 2023

Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

ACTIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.391.890	1.490.793
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	56.666	60.104
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	27.154	26.054
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	0	5.126
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.475.710	1.582.077
Materiële vaste activa	1.2		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	7.826	7.769
Financiële vaste activa	1.3		
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	11.025	14.589
Totaal van vaste activa		1.494.561	1.604.435
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	1.4		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	0
- Overige voorraden	1.4.2	235	226
Totaal van voorraden		235	226
Onderhanden projecten	1.5	332	1.528
Vorderingen	1.6		
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.044	930
- Overheid	1.6.2	460	0
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.061	3.113
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	562	1.770
- Overige vorderingen	1.6.5	842	5
- Overlopende activa	1.6.6	377	442
Totaal van vorderingen		6.346	6.260
Liquide middelen	1.7	5.994	34
Totaal van vlottende activa		12.907	8.048
Totaal van activa		1.507.468	1.612.483

Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

PASSIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen	1.8		
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	697.733	809.753
- Overige reserves	1.8.2	585.955	292.997
- Resultaat van het boekjaar	1.8.3	-92.105	180.938
Totaal van eigen vermogen		1.191.583	1.283.688
Voorzieningen	1.9		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.9.1	1.869	378
- Overige voorzieningen	1.9.2	357	353
Totaal van voorzieningen		2.226	731
Langlopende schulden	1.10		
- Schulden aan banken	1.10.1	265.862	283.356
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.10.2	22.125	21.807
- Overige schulden	1.10.3	201	163
Totaal van langlopende schulden		288.188	305.326
Kortlopende schulden	1.11		
- Schulden aan banken	1.11.1	17.493	15.695
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	223	130
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.661	1.528
- Overige schulden	1.11.4	1.536	963
- Overlopende passiva	1.11.5	4.558	4.422
Totaal van kortlopende schulden		25.471	22.738
Totaal van passiva		1.507.468	1.612.483

Winst- en verliesrekening over 2023

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	Resultaat 2023	Resultaat 2022
- Huuropbrengsten	2.1.1	75.215	73.784
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.720	4.055
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.762	-3.973
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.508	-5.960
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-26.514	-24.787
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-6.646	-12.883
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		36.505	30.236
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	1.519	0
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	-1.502	13
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	-17	-13
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	8.420	5.889
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-143	-134
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-5.846	-3.816
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.431	1.939
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-3.419	-1.037
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-111.173	160.319
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	782	139
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-113.810	159.421
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	389	316
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	-10	-486
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		379	-170
Overige organisatiekosten	2.6	-3.962	-2.967
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	-1.581	-1.429
- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	146	154
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.864	-5.733
Totaal van financiële baten en lasten		-5.718	-5.579
Totaal van resultaat voor belastingen		-85.756	181.451
Belastingen	2.9	-6.349	-513
Totaal van resultaat na belastingen		-92.105	180.938

Kasstroomoverzicht over 2023

(Volgens de directe methode)

(Bedragen x € 1.000,-)

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	74.717	73.443
Vergoedingen	3.853	3.678
Overige bedrijfsontvangsten	321	224
Ontvangen interest	18	27
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>78.909</i>	<i>77.372</i>
Uitgaven		
Erfpacht	199	204
Betalingen aan werknemers	10.059	8.614
Onderhoudsuitgaven	22.448	22.229
Overige bedrijfsuitgaven	14.052	15.642
Betalde interest	5.951	6.144
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	471	200
Verhuurderheffing	0	6.339
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	204	168
Vennootschapsbelasting	1.524	2.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>54.908</i>	<i>62.399</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	24.001	14.973
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.424	5.708
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.519	1.195
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>9.943</i>	<i>6.903</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	9.489	0
Verbeteruitgaven	1.200	3.483
Aankoop	0	10.032
Nieuwbouw verkoop	351	2.253
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	829	152
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	547	432
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>12.416</i>	<i>16.352</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.473	-9.449

	2023	2022
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	10.000
Uitgaande kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing geborgde leningen	-15.360	-10.461
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.360	-461
 Toename/afname van geldmiddelen	 6.168	 5.063
Wijziging kortgeld	0	-3.000
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 -174	 -2.237
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.994	-174
 <i>Stand per 31 december</i>		
Liquide middelen	5.994	34
Schulden aan banken	0	-208
Stand per 31 december	5.994	-174

Toelichting jaarrekening

Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

Algemeen

Stichting Waterweg Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Vlaardingen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Van 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.

Vergelijkende cijfers

In 2023 heeft er aanpassing plaatsgevonden in de bepaling van de beheernorm voor de beleidswaarde. De salariskosten en de toegerekende kosten werkorganisatie van de personeelskosten die aan de exploitatie rubriek overige organisatiekosten zijn toebedeeld waren ten onrechte aan de beheernorm toegevoegd. Dit is in lijn met de huidige definities voor onderhoud en beheer, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Met deze bepaling van de beheernorm zou de beleidswaarde 2022 € 84 mln. hoger zijn geweest (van € 776 mln. naar € 860 mln.).

Presentatiewijzigingen

In 2023 heeft Waterweg Wonen geen presentatiewijziging doorgevoerd.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

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

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

Verwerking verplichtingen

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

is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid, het aanvragen van de bouwvergunning, heeft plaatsgevonden. Zie voor een verdere toelichting bij de voorzieningen.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. Dit vangt aan bij de start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van onderhoud

Waterweg Wonen verwerkt de kosten van onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit is het geval indien: De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwuitgaven 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:

- Woonegelegenheden (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 waarden 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 waarden marktwaarde 2023').

Waterweg Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de woonegelegenheden, het maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en het intramuraal zorgvastgoed.

Waterweg Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, daar deze meer dan 5% van de niet-DAEB huursom bedraagt. In het Handboek modelmatig waarden 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 waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau 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 basiskennmerken 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 blikkende 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 waarden 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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende 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 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,10%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	- %	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,59%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex	nvt	2,90%	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%

Uitgangspunten woonegelegenheden

	MGW 2023	EGW 2023	MGW 2022	EGW 2022
Instandhoudingsonderhoud doorexploteerscenario gemiddeld per vhe in €:	1.558	1.860	1.528	1.789
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario gemiddeld per vhe in €:	973	1.036	919	1.147
Beheerkosten per vhe in €:	499	509	472	481
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%			0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			1,00%
Disconteringsvoet	6,13%			5,54%

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 woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden per 1 januari 2023.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,88 per m² BVO exclusief BTW (2022 € 6,50) MOG: € 8,36 per m² BVO inclusief BTW (2022 € 7,90) ZOG: € 11,11 per m² BVO inclusief BTW (2022 € 10,50)
Mutatieonderhoud	BOG: € 11,53 per m² BVO exclusief BTW (2022 € 10,90) MOG: € 13,97 per m² BVO inclusief BTW (2022 € 13,20) ZOG: € 13,97 per m² BVO inclusief BTW (2022 € 13,20)
Marketing	14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur MOG: 2% van de markthuur ZOG: 2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	BOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB MOG: 0,13% van de WOZ-waarde + OZB ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde
Disconteringsvoet	BOG: 8,43% (2022: 7,31%) MOG: 9,20% (2022: 8,81%) ZOG: 7,84% (2022: 8,81%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheden per 31 december 2022. Vanaf 1 januari 2023 11,4%.

Parameters parkeergelegenheden

Instandhoudings-onderhoud	Parkeerplaats € 63,48 per jaar (2022: € 60) Garagebox € 213,72 per jaar (2022: € 202)
Beheerkosten	Parkeerplaats € 31,74 per jaar (2022: € 30) Garagebox € 43,38 per jaar (2022: € 41)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ	0,23% (2022: 0,23%)
Verkoopkosten bij uitponen	€ 604,12 per eenheid (2022 € 571)
Disconteringsvoet	7,39% (2022: 6,75%)

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden per 1 januari 2023.

Inschakeling taxateur

In het boekjaar 2023 zijn 12 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 4 complexen mocht worden volstaan met een markttechnische update. Deze complexen zijn in 2021 of 2022 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 € 90 en € 225 per m² VVO.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

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

Beleidswaarde

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

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 nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie niet verhoogd naar de markthuur. De gehele begrote huurverhoging wordt per 1 juli doorgevoerd. De afkoop van erfpacht wordt verwijderd.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Bij bepaling van de norm voor 2023 is aangesloten op de definities in de RTIV bijlage 2. Voor de bepaling van de onderhoudsnorm sluit Waterweg Wonen aan bij de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar. De onderhoudsnorm bedraagt gemiddeld € 2.867 (2022: € 2.525) per woning.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. De werkelijk te verwachten uitgaven voor erfpacht zijn hierin opgenomen. Voor de bepaling van de beheernorm sluit Waterweg Wonen aan bij de begroting voor de eerstkomende 15 jaar. De beheernorm bedraagt gemiddeld € 1.226 (2022: € 1.207) per woning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waardering

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Typering

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

Waardering

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

- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.
- 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 waardeverminderingverlies.

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Waardering

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

Afschrijvingspercentages:

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de 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 prestatie-verplichting. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Waterweg Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van

een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Overige reserves

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkelingsplan

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

Langlopende schulden

Leningen banken

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als rentelast verwerkt.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Is er wel een nauw verband dan worden deze derivaten niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt dan meegenomen in de effectieve rentevoet. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan een jaar.

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

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 verplichtingen-benadering. 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-en-verliesrekening 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-en-verliesrekening 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2023. 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 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 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.

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	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoedbeleggingen - Latente belastingvorderingen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Lasten onderhoudsactiviteiten (dagelijks) - Verkocht vastgoed in ontwikkeling - Verkoop vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en vergoedingen - Uitgaven onderhoud (dagelijks) - Verhuurdersheffing - Desinvesteringkasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex	Balans: - Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: - Opbrengsten servicecontracten - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (planmatig) - Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud (planmatig) - Erfpacht - Kosten omtrent leefbaarheid - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Materiële vaste activa - Schulden/leningen kredietinstellingen - 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: 96,7/3,3	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:

- et 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 2023

Banktegoed (liquide middelen gesaldeerd met bankschuld)	€ 6,0 mln.
Gecommitteerd obligo WSW	€ 7,8 mln.
Kredietlimiet	€ 5,9 mln.
Benodigde nieuwe financiering (investeringen alsmede aflossing bestaande schulden) voor 2024	€ 54,5 mln.
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 9,5 mln.

Eind 2023 onderzoeken we de aanschaf van een substantiële hoeveelheid woningen in 2024. Dit is niet eerder voorzien waardoor het in 2023 afgegeven borgingsvolume niet voldoet. Wij verwachten dat het WSW de investering zal borgen.

De kredietlimiet (bij de BNG) is ongewijzigd ten opzichte van 2022 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 gezien 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 heeft met het WSW een achtervang-overeenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financierings-behoefte 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 2023 is dit bedrag gewijzigd naar € 7,84 mln. Door de verwachte toename van de leningportefeuille zal het gecommiteerd obligo oplopen naar € 11,8 mln. na 5 jaar. 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.

Renterisico

Waterweg Wonen loopt renterisico over rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor schulden met variabele renteaftspraken 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 15% van de restschuld in aanmerking komt voor herfinanciering of renteconversie. Op basis van de vervalkalender laten de toekomstige renterisico's zich als volgt weergeven (zie de grafiek renterisico hieronder).

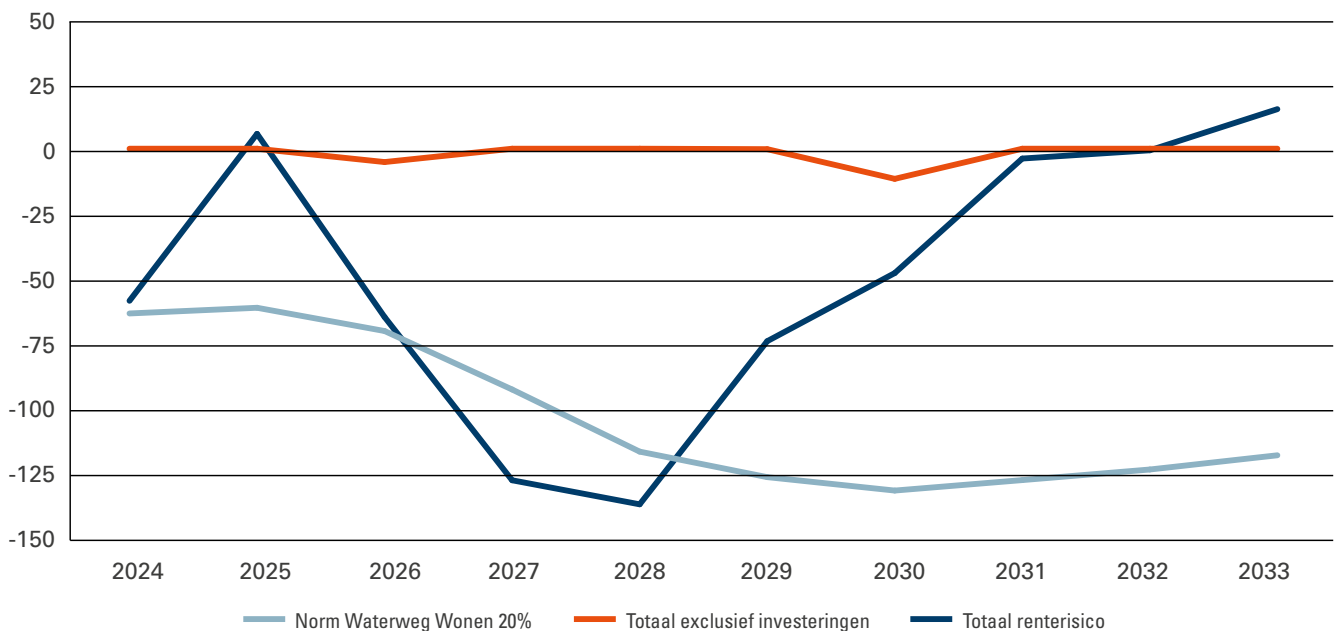
Door onze forse investeringsopgave ligt het nu voorziene renterisico in de jaren 2027 - 2028 boven onze norm van 20%.

Kredietrisico

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

Renterisico

Bedragen x € 1.000.000



Toelichting op de balans

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA

1.1 Vastgoedbeleggingen

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

	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	736.722	36.742
Herwaarderings	767.411	25.986
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.340	-2.624
Boekwaarde per 1 januari	1.490.793	60.104
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	670	0
- Desinvesterings	-3.335	-2.099
- Herwaarderings	-109.643	-1.159
- Waardeverminderingen	-1.043	-234
- Terugneming van waardeverminderingen	852	54
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	-45	0
- Overboekings	13.641	0
Totaal mutaties	-98.903	-3.438
Stand per 31 december 2023		
Verkrijgingsprijzen	751.534	35.527
Herwaarderings	655.843	23.936
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.487	-2.797
Boekwaarde per 31 december 2023	1.391.890	56.666
<i>Verloopstaat marktwaarde</i>	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari	1.490.793	60.104
- Voorraadmutaties	9.859	-2.246
- Mutatie objectgegevens	74.308	1.777
- Methodische wijzigingen handboek en software	-34.421	-1.256
- Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-93.135	-882
- Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelings	-55.514	-831
Marktwaarde in verhuurde staat per 31 december	1.391.890	56.666

Herwaardering

De som van de herwaarderings van vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt per balansdatum € 680 mln. (2022: € 793 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 476 onroerende zaken voor verkoop in aanmerking komen, waarvan 405 DAEB. Naar verwachting worden 24 eenheden, waarvan 22 DAEB, binnen één jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 6,0 mln., waarvan € 5,1 mln. DAEB. De boekwaarde ultimo verslagjaar bedraagt € 3,8 mln., waarvan € 3,3 mln. DAEB.

WOZ waarde

De waarde volgens de onroerende zaakbelasting is voor het DAEB bezit circa € 2,4 mld. (peildatum 1 januari 2023). In 2022 was dit € 2,3 mld. Voor het niet-DAEB bezit is deze circa € 75 mln. (2022: € 84 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 vlmacht 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 € 635 mln. (waarvan DAEB vastgoed €623 mln.). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023	
	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december	1.391.890	56.666
- Beschikbaarheid (doorexplloiteren)	240.669	5.125
- Betaalbaarheid (huren, erfpacht)	-272.307	-9.859
- Kwaliteit (onderhoud)	-447.890	-3.867
- Beheer (beheerkosten)	-143.000	-3.492
Beleidswaarde per 31 december	769.362	44.573

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	5,83%	5,50%
Streefhuur per maand per woning	€ 690,49	€ 634,59
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 4.092,44	€ 3.731,80

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 78 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 46 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2 X € 100 hoger	€ 74 mln. lager

In onze meerjarenbegroting voorzien wij de sloop van ca. 1.060 woningen met een beleidswaarde van ca. € 62 mln. en een marktwaarde van ca. € 107 mln. In de methodiek van de bepaling van zowel de beleidswaarde en marktwaarde wordt geen rekening gehouden met de restant levensduur. Bij toekomstige sloop zonder nieuwbouw betekent dit een (toekomstig) neerwaarts effect op de beleidswaarde en de marktwaarde.

	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.698	6.730
Herwaarderingen	16.356	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.604
Boekwaarde per 1 januari	26.054	5.126
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	0	9.984
- Desinvesterings	-408	0
- Herwaarderingen	1.922	0
- Waardeverminderingen	0	-1.790
- Terugneming van waardeverminderingen	0	0
- Mutatie rubricering voorziening onrendabel	0	-94
- Overboekingen	-414	-13.226
Totaal mutaties	1.100	-5.126
Stand per 31 december 2023		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.201	1.094
Herwaarderingen	17.953	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.094
Boekwaarde per 31 december 2023	27.154	0

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 126 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 2023 is € 37.239 aan rente geactiveerd in sociaal vastgoed in ontwikkeling met een rentevoet van 2,0%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2023 zijn 50 eengezinswoningen opgeleverd, alsmede 39 flexwoningen.

Waardeverandering

In 2023 zijn er besluiten geformaliseerd voor onrendabele investeringen voor een bedrag van € 1,8 mln. Door aanpassing van het onrendabele deel van de nieuwbouw en aankoopcomplexen komt het totaal aan onrendabele investeringen op lopende en toekomstige projecten op € 1,3 mln. Hiervan is € 1,1 mln. in mindering genomen op de activa in ontwikkeling. Het restant van € 0,2 mln. is opgenomen onder voorzieningen.

1.2 Materiële vaste activa

1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.298
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.529
Boekwaarde per 1 januari	7.769
Mutaties in het boekjaar	
- Investerings	540
- Desinvesterings	-108
- Afschrijvingen	-478
- Afschrijvingen desinvesterings	103
Totaal mutaties	57
Stand per 31 december 2023	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	10.730
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.904
Boekwaarde per 31 december 2023	7.826

Verzekering

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2023 voor circa € 14,3 mln. verzekerd tegen het risico van brandschade en inbraak.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in het boekjaar 2023 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

	31-12-2023	31-12-2022
- Compensabele verliezen	14.086	16.910
- Niet aftrekbare rente	0	792
- Agio	0	0
Af: kortlopend	-3.061	-3.113
Saldo latente belastingvorderingen	11.025	14.589

De actieve latentie voor verliezen en niet aftrekbare rente bedraagt eind 2023 ca. € 11 mln. (langlopend deel, gemiddelde looptijd 3 jaar). Deze zal naar verwachting weggelopen tegen de belastinglast in toekomstige fiscale winstjaren. Waterweg Wonen heeft tot en met 2023 voor € 57 mln. aan fiscale verliezen behaald; in 2023 zijn 12 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 2016-2023. 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.

VLOTTENDE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
1.4 Voorraden		
<i>1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
<i>1.4.2 Overige voorraden</i>		
- Magazijn onderhoudsmaterialen	235	226
Totaal overige voorraden	235	226
1.5 Onderhanden projecten		
- Bestede kosten onderhanden projecten	27.078	26.756
- Gefactureerde termijnen	-24.782	-23.264
- Verantwoord verlies	-1.964	-1.964
Totaal onderhanden projecten	332	1.528
Dit betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.		
In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 1,5 mln. (2022: € 0) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.		
In de onderhanden projecten is geen bedrag begrepen inzake geactiveerde uitgaven voor nog niet verrichte prestaties. In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten een bedrag van € 0 aan rente op schulden geactiveerd. Het totaal van de in de post onderhanden projecten begrepen geactiveerde kosten van het verkrijgen van projecten bedraagt € 27,1 mln. (2022: € 26,8 mln.).		
1.6 Vorderingen		
Van de vorderingen heeft € 7,7 mln. een resterende looptijd korter dan een jaar en € 7,8 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.		
<i>1.6.1 Huurdebiteuren</i>		
- Huurdebiteuren huidige bewoners	1.044	930
- Vordering vertrokken bewoners	1.466	1.454
- Voorziening dubieuze debiteuren	-1.466	-1.454
Totaal huurdebiteuren	1.044	930
<i>1.6.2 Overheid</i>		
- Overheid	460	0
Totaal Overheid	460	0
<i>1.6.3 Latente belastingvorderingen</i>		
- Latente belastingvorderingen	3.061	3.113
Totaal latente belastingvorderingen	3.061	3.113
<i>1.6.4 Belastingen en premies van sociale verzekering</i>		
- Belastingen en premies van sociale verzekering	562	1.770
Totaal belastingen en premies van sociale verzekering	562	1.770
<i>1.6.5 Overige vorderingen</i>		
- Service- en stookkosten huidige huurders	8	4
- Overige debiteuren	833	1
- Vorderingen op personeel	1	0
Totaal overige vorderingen	842	5
<i>1.6.6 Overlopende activa</i>		
- Overige overlopende activa	377	442
Totaal overlopende activa	377	442
<i>1.7 Liquide middelen</i>		
- Bank	5.994	34
Totaal liquide middelen	5.994	34

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
1.8 Eigen vermogen		
<i>1.8.1 Herwaarderingsreserves</i>		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	809.753	651.110
- Realisatie als gevolg van verkoop en sloop	-3.095	-1.714
- Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-45	-4
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-108.880	160.361
Herwaarderingsreserves per 31 december	697.733	809.753

Verloopoverzicht herwaarderingsreserves:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Herwaarderingsreserves per 1 januari	793.397	16.356	809.753
Realisatie verkoop en sloop	-2.771	-324	-3.095
Mutatie na realisatie onrendabel voorziene investeringen	-45	0	-45
Mutatie herwaardering	-110.802	1.922	-108.880
Herwaarderingsreserves per 31 december	679.779	17.954	697.733

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

1.8.2 Overige reserves

Algemene reserve per einde voorgaand jaar	292.997	254.447
- Mutatie herwaardering	112.020	-158.643
- Resultaat vorig boekjaar	180.938	197.193
Overige reserves per 31 december	585.955	292.997

1.8.3 Resultaat boekjaar

- Resultaat boekjaar	-92.105	180.938
Totaal resultaat boekjaar	-92.105	180.938

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het negatieve resultaat ter grootte van € 92,1 mln. te onttrekken aan de overige reserves. Dit is nog niet in de cijfers verwerkt.

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Waterweg Wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

1.9 Voorzieningen

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

	1.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	1.9.2 Overige voorzieningen - Individueel loopbaan ontwikkelingsbudget	Totaal
Saldo per 1 januari	378	353	731
- Onttrekkingen	-1.928	-23	-1.951
- Dotatie	3.419	69	3.488
- Vrijval	0	-42	-42
Saldo per 31 december	1.869	357	2.226

Van de voorziening is € 0,9 mln. als kortlopend (korter dan een jaar) en € 1,3 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Verwacht wordt dat deze binnen vijf jaar wordt afgewikkeld.

Onrendabele investeringen nieuwbouw

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

	31-12-2023	31-12-2022
1.10 Langlopende schulden		
<i>1.10.1 Schulden aan banken</i>		
Saldo per 1 januari	298.843	302.430
- Storting nieuwe leningen	0	2.000
- Agio op nieuwe leningen	0	0
- Reguliere aflossingen	-15.361	-5.461
- Vrijval agio leningen	-127	-126
Saldo inclusief kortlopend deel per 31 december	283.355	298.843
Af te lossen/ vrijval in volgend boekjaar	-17.493	-15.487
Saldo per 31 december	265.862	283.356

Agio

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

Rentevoet, aflossing 2024 en leningen langer dan vijf jaar

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2023 2,06%. Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 17,4 mln. en is onder de kortlopende schulden verantwoord. Het aflossingsbestanddeel vanaf 2029 bedraagt in totaal € 209,6 mln. voor de huidige leningenportefeuille. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is 6,8 jaar. Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Het WSW neemt de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van de geldleningen over, mocht Waterweg Wonen daar zelf niet meer aan kunnen voldoen.

Typering

De leningportefeuille per 31 december 2023 is al volgt verdeeld:

Annuïtaire leningen	3.505
Fixe leningen	272.485
Variabele leningen	2.000
Agio	5.365
Totaal	283.355

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt € 292,9 mln. (2022: € 295,6 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.

	31-12-2023	31-12-2022
1.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.722	17.477
- Verminderings / vermeerderingen	4.085	4.274
Saldo per 1 januari	21.807	21.751
- Betaald in verband met terugkoop	-822	-147
- Herwaardering schuld	1.140	203
Totaal mutaties	318	56
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	17.619	17.722
- Verminderings / vermeerderingen	4.506	4.085
Saldo inclusief kortlopend per 31 december	22.125	21.807
- Terugkoopverplichting < 1 jaar	0	0
Saldo per 31 december	22.125	21.807

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

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

	31-12-2023	31-12-2022
1.10.3 Overige schulden		
- Waarborgsommen	201	163
Totaal overige schulden	201	163

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

1.11 Kortlopende schulden**1.11.1 Schulden aan banken**

- Kortlopend deel schulden aan banken	17.365	15.360
- Vrijval agio leningen kortlopend	128	127
- Rekening-courant krediet	0	208
Totaal schulden aan banken	17.493	15.695

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

Waterweg Wonen heeft vanaf 2004 haar kredietovereenkomst niet uitgedrukt in kasgeldleningen, maar in rekening-courant krediet. Dit betekent dat voor de complete faciliteit 'rood' kan worden gestaan tegen ongeveer dezelfde kosten als kasgeldleningen. De totale kredietfaciliteit bedraagt € 5,9 mln. (2022: € 5,9 mln.). De hoogte van de kredietfaciliteit wordt jaarlijks herzien. Voor de kredietfaciliteit zijn geen zekerheden verstrekt.

1.11.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

- Schulden aan leveranciers	223	130
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	223	130

1.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

- Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.655	1.522
- Pensioenen	6	6
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.661	1.528

1.11.4 Overige schulden

- Te verrekenen leveringen en diensten	1.267	963
- Nog te betalen kosten opgeleverde projecten	269	0
Totaal overige schulden	1.536	963

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

1.11.5 Overlopende passiva

- Nog niet vervallen rente	2.496	2.563
- Vooruitontvangen huren	1.185	1.275
- Overige overlopende passiva	877	584
Totaal overlopende passiva	4.558	4.422

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Planmatig onderhoud

Er is voor een totaal van € 3,9 mln. (2022: € 3,1 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Projecten

Er is voor een totaal van € 0,3 mln. (2022: € 4,4 mln.) aanbesteed waarvoor nog geen facturen zijn ontvangen. De looptijd is korter dan één jaar.

Obligo's WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Waterweg Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,4 mln. per 31 december 2023 (2022: € 0,15 mln.).

Waterweg Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal maximaal € 2,8 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo (maximaal € 11,8 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 2023 heeft Waterweg Wonen € 54.635 betaald. De begroting voor de Aw voor de jaren 2024 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. Op dit moment wordt er rekening gehouden met een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie. In de begroting 2024 is uitgegaan van een bedrag van € 56.000.

Operational leaseovereenkomsten

De verplichtingen uit hoofde van operationele leases bedragen € 0,3 mln. per 31 december 2023 (2022: € 0,4 mln.). De totale looptijd van deze verplichtingen is korter dan 5 jaar. € 0,1 mln. van deze verplichtingen heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

Op de operational leaseovereenkomsten hebben voor € 0,4 mln. aanbetalingen plaatsgevonden (2022: € 0,4 mln.). Deze aanbetalingen zijn geactiveerd en vallen jaarlijks vrij gedurende de looptijd van de leaseovereenkomst.

Fiscale positie per 31 december 2023

(Bedragen x € 1 mln.)

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

	In de balans verwerkt 31-12-2023	Niet verwerkt 31-12-2023	In de balans verwerkt 31-12-2022	Niet verwerkt 31-12-2022
Verrekenbare tijdelijke verschillen actief	0	22	0	22
Verrekenbare tijdelijke verschillen passief	0	-215	0	-322
Compensabele verliezen	57	0	69	0
Toekomstig aftrekbare rente	0	14	3	10

De verwerkte verschillen hebben geleid tot het opnemen in de balans van actieve belastinglatenties ten bedrage van € 14,1 mln. (2022: € 17,7 mln.) De latenties zijn contant gemaakt tegen 1,50% rente na belastingen.

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

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil
Activa			
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken in exploitatie (DAEB/niet-DAEB)	1.449	1.260	-189
Materiële vaste activa/ Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27	1	-26
Aftrekbare rente	0	0	0
Passiva			
Terugkoopverplichting VOV	-22	0	22
Totaal verschillen			-193

Indien de actieve latentie (voor de niet verwerkte verschillen) zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze eind 2023 circa € 5 mln. (eind 2022: € 5 mln.) en een passieve latentie van € 55 mln. (eind 2022: € 83 mln.), dit betreft met name het vastgoed. Naar verwachting zal het onverwerkte deel van de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen afzienbare termijn.

Met potentieel actieve latentie	22
Met potentieel passieve latentie	-215
Totaal latenties	-193
Compensabele verliezen	57
 Toekomstig aftrekbare rente	 14

Toelichting

Waterweg Wonen heeft over de jaren tot en met 2023 cumulatieve verliezen tot een hoogte van circa € 57 mln. (2022: € 69 mln.).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2023	2022
2.1.1 Huuropbrengsten		
- Woningen en woongebouwen	73.552	71.779
- Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.719	2.765
Te ontvangen nettohuur	76.271	74.544
- Huurderving wegens algemene leegstand	-783	-593
- Huurderving wegens leegstand niet zijnde regulier	-109	-110
- Huurderving wegens oninbaarheid	-164	-57
Totaal huuropbrengsten	75.215	73.784
Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Vlaardingen.		
De onderverdeling van de nettohuuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
Woonruimte	72.392	70.911
Bedrijfsruimte	938	1.011
Maatschappelijk vastgoed	673	670
Intramuraal zorgvastgoed	558	544
Parkeergelegenheid	654	648
Totaal van huuropbrengsten	75.215	73.784
2.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
- Berekende lasten leveringen en diensten	4.515	3.749
- Vergoeding personeel	93	217
- Administratiekosten leveringen en diensten	164	131
Af : Vergoedingsderving wegens leegstand	-49	-32
Af : Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-3	-10
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.720	4.055
2.1.3 Lasten servicecontracten		
- Lasten servicecontracten	-4.762	-3.973
Totaal lasten servicecontracten	-4.762	-3.973
2.1.4 Lasten van verhuur- en beheeractiviteiten		
- Overige kosten verhuuractiviteiten	-10	-6
- Overige verhuuropbrengsten	20	19
Aan verhuur toegerekende personeelskosten	-3.219	-2.739
Aan verhuur toegerekende overhead	-2.299	-3.234
Totaal lasten van verhuur- en beheeractiviteiten	-5.508	-5.960
2.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
- Planmatig onderhoud	-13.883	-13.421
- Mutatie onderhoud	-3.706	-2.556
- Reparatie onderhoud	-4.517	-4.244
- Overig onderhoud	-915	-1.426
Af: doorbelasting servicedienst	605	492
Subtotaal onderhoudslasten	-22.416	-21.155
Aan onderhoud toegerekende personeelskosten	-2.782	-2.460
Aan onderhoud toegerekende overhead	-1.316	-1.172
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-26.514	-24.787

De werkelijke uitgave voor planmatig onderhoud 2023 bedraagt € 12,8 mln. exclusief contracten (inclusief € 14,5 mln.). Van de € 14,5 mln. is € 0,6 mln. in de activa opgenomen en € 13,9 mln. ten laste van het resultaat gebracht.

2.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
- Belastingen	-5.260	-5.159
- Verzekeringen	-362	-309
- Verhuurderheffing	0	-6.339
- Verhuurderbijdrage huurcommissie	-27	-27
- Juridische kosten	-77	-101
- Contributies aansluitingen	-111	-139
- Overige algemene exploitatiekosten	-116	-128
- Bijdrage Verenigingen van Eigenaars	-323	-289
- Overige bedrijfslasten	-172	-188
- Erfpacht	-198	-204
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.646	-12.883
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.505	30.236
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
2.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.519	0
2.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.502	13
2.2.3 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende personeelskosten	-11	-9
Aan verkoop vastgoed i.o. toegerekende overhead	-6	-4
Totaal toegerekende organisatiekosten	-17	-13
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de grondexploitatie Holy-Zuidoost.		
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		
2.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
- Bruto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.753	6.084
- Directe verkoopkosten vastgoedportefeuille	-333	-195
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.420	5.889
2.3.2 Toegerekende organisatiekosten		
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende personeelskosten	-97	-91
Aan verkoop vastgoedportefeuille toegerekende overhead	-46	-43
Totaal toegerekende organisatiekosten	-143	-134
2.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.846	-3.816
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.431	1.939
<i>Verkoopprijs verkochte huurwoningen:</i>		
Aan toekomstige bewoners	8.430	5.565
Aan andere partijen	0	0

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
2.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.790	-1.037
- Waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie	-1.629	0
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.419	-1.037

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn onrendabele toppen nieuwbouw en voorbereidingskosten daarvan en bestaan voor € 1,8 mln. negatief aan nieuwe besluiten (voorbereidingskosten). De waardeveranderingen verbeteringen vastgoed in exploitatie zijn nieuwe besluiten voor met name verbeteringen aan de Koninginnelaan en zaal Middelhuysse.

2.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-109.834	160.332
- Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.339	-13
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.173	160.319

2.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

- Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.922	342
- Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.140	-203
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	782	139

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-113.810	159.421
--	-----------------	----------------

*Netto resultaat overige activiteiten**2.5.1 Opbrengst overige activiteiten*

- Erfpacht	93	97
- Overige opbrengsten	296	219
Totaal opbrengst overige activiteiten	389	316

2.5.2 Kosten overige activiteiten

- Diverse lasten overige activiteiten	47	-410
Aan overige activiteiten toegerekende personeelskosten	-39	-50
Aan overige activiteiten toegerekende overhead	-18	-26
Totaal kosten overige activiteiten	-10	-486

Totaal van netto resultaat overige activiteiten	379	-170
--	------------	-------------

2.6 Overige organisatiekosten

- Kosten Raad van Commissarissen	-135	-97
- Advieskosten Treasury	-15	-10
- Heffing Autoriteit Woningcorporaties	-55	-55
- Obligoheffing	-417	-145
Aan de overige organisatiekosten toegerekende personeelskosten	-2.014	-1.640
Aan de overige organisatiekosten toegerekende overhead	-1.326	-1.020
Totaal overige organisatiekosten	-3.962	-2.967

De in de kosten voor de RvC begrepen beloning van de RvC bedraagt € 90.870 (2022: € 82.734).

	2023	2022
2.7 Kosten omtrent leefbaarheid		
- Diverse lasten leefbaarheid	-188	-295
Aan leefbaarheid toegerekende personeelskosten	-992	-779
Aan leefbaarheid toegerekende overhead	-401	-355
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-1.581	-1.429

Financiële baten en lasten

2.8.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

- Vrijval obligo	127	126
- Overige rentebaten	19	28
Totale overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	146	154

2.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente leningen overige geldgevers	-5.724	-5.826
- Rente kasgeldleningen/rekening-courantkrediet	-177	-28
Af : geactiveerde rente	37	121
Totale rentelasten en soortgelijke kosten	-5.864	-5.733

De gehanteerde rentevoet voor de geactiveerde rente is 2,0% (2022: 2,1%).

Totaal van financiële baten en lasten	-5.718	-5.579
--	---------------	---------------

2.9 Belastingen

- Mutatie latente belastingvorderingen en -verplichtingen	-3.616	576
- Acute vennootschapsbelasting	-2.733	-1.089
Totaal belastingen	-6.349	-513

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -7,4% (2022: 0,3%).

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

	2023	2022
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25%
Aanpassing belasting vorige boekjaren	0	0
Niet gewaardeerde verschillen	-33,2%	-25,5%
Effectief belastingtarief	-7,4%	0,3%

Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor belasting	-85.755	181.451
Correctie marktwaarde	113.810	-159.421
Correctie rentelasten	-420	2.977
Correctie onderhoud	-360	-626
Correctie kostprijs verkopen	-2.769	-2.184
Projectresultaat	0	-9.446
Afschrijving	-354	-500
Bijdrage Vestia	0	-2.809
Fiscaal resultaat voor belastingen	24.152	9.442

Personeelskosten

	2023	2022
- Lonen en salarissen	7.629	6.448
- Sociale lasten	1.201	1.010
- Pensioenlasten	898	824
- Doorbelast aan derden	-167	-226
- Geactiveerde personeelskosten	-407	-288
	9.154	7.768

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.219	2.739
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.782	2.460
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	11	9
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	97	91
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	39	50
Toegerekende organisatiekosten (overige)	2.014	1.640
Leefbaarheid	992	779
	9.154	7.768

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

Bestuur	0,3	1,0
Bestuursstaf	4,6	3,8
Bestuursstaf p&o	4,2	3,9
Bestuursstaf communicatie	3,5	2,2
Klant staf	4,7	4,0
Klantvraag	21,3	18,2
Klantrelatie	24,6	21,4
Vastgoed staf	3,1	2,9
Vastgoed techniek	9,8	9,2
Vastgoed woonwinkel	3,8	4,3
Vastgoed service & onderhoud	20,0	19,6
Bedrijfsvoering staf	1,0	1,0
Bedrijfsvoering control	4,5	4,3
Bedrijfsvoering informatiemanagement	10,4	9,3
Bedrijfsvoering financiën	9,2	8,7
Bedrijfsvoering huurincasso	4,5	3,7
	129,5	117,5

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

Overhead/Niet direct toe te rekenen kosten

	2023	2022
Vanuit de overige bedrijfslasten		
- Overige personeelskosten	2.333	3.111
- Huisvestingskosten	399	285
- Automatiseringskosten	1.197	940
- Overige algemene kosten	1.621	1.493
- Afschrijvingen activa ten dienste van	420	403
- Doorbelast aan derden	-196	-132
- Geactiveerde personeelskosten	-212	-139
	5.562	5.961

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.299	3.234
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.316	1.172
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	6	4
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	46	43
Toegerekende organisatiekosten (overige activiteiten)	18	26
Toegerekende organisatiekosten (overige)	1.476	1.127
Leefbaarheid	401	355
	5.562	5.961

Het totaalbedrag van personeelskosten inclusief de overige personeelskosten is: € 12,1 mln.

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

	BDO Audit & Assurance B.V.	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
- Controle van de jaarrekening	98	82	180
- Andere controle werkzaamheden	13	0	13
- Fiscale advisering	0	0	0
Totaal accountants honoraria	111	82	193

Vorig boekjaar:

	BDO Audit & Assurance B.V.	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
- Controle van de jaarrekening	85	0	85
- Andere controle werkzaamheden	12	0	12
- Niet-controle diensten	2	0	2
Totaal accountants honoraria	99	0	99

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

- Het resultaat boekjaar wordt verwerkt in de overige reserves	-92.105	180.938
--	----------------	----------------

Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000,-)

VASTE ACTIVA	Ref.	2023				2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vastgoedbeleggingen	1.1								
- DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	1.391.890	0	0	1.391.890	1.490.793	0	0	1.490.793
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	0	56.666	0	56.666	0	60.104	0	60.104
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	27.154	0	0	27.154	26.054	0	0	26.054
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	0	0	0	0	5.126	0	0	5.126
Totaal vastgoedbeleggingen		1.419.044	56.666	0	1.475.710	1.521.973	60.104	0	1.582.077
Materiële vaste activa	1.2								
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	7.799	27	0	7.826	7.746	23	0	7.769
Financiële vaste activa	1.3								
- Latente belastingvorderingen	1.3.1	11.025	0	0	11.025	14.589	0	0	14.589
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB		72.254	0	-72.254	0	71.001	0	-71.001	0
- Vorderingen op groepsmaatschappij		3.765	0	-3.765	0	4.987	0	-4.987	0
Totaal financiële vaste activa		87.044	0	-76.019	11.025	90.577	0	-75.988	14.589
Totaal vaste activa		1.513.887	56.693	-76.019	1.494.561	1.620.296	60.127	-75.988	1.604.435
VLOTTENDE ACTIVA									
Voorraden	1.4								
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	0	0	0	0	0	0	0
- Overige voorraden	1.4.2	235	0	0	235	226	0	0	226
Totaal voorraden		235	0	0	235	226	0	0	226
Onderhanden projecten	1.5	0	332	0	332	0	1.528	0	1.528
Vorderingen	1.6								
- Huurdebiteuren	1.6.1	1.044	0	0	1.044	930	0	0	930
- Overheid	1.6.2	460	0	0	460	0	0	0	0
- Latente belastingvorderingen	1.6.3	3.061	0	0	3.061	3.113	0	0	3.113
- Belastingen en premies van sociale verzekering	1.6.4	562	0	0	562	1.770	0	0	1.770
- Overige vorderingen	1.6.5	842	0	0	842	5	0	0	5
- Overlopende activa	1.6.6	379	0	0	379	442	2	-2	442
Totaal vorderingen		6.348	0	0	6.348	6.260	2	-2	6.260
Liquide middelen	1.7	462	19.084	-13.552	5.994	34	14.368	-14.368	34
Totaal vlottende activa		7.045	19.416	-13.552	12.909	6.520	15.898	-14.370	8.048
Totaal activa		1.520.932	76.109	-89.571	1.507.470	1.626.816	76.025	-90.358	1.612.483

PASSIVA	Ref.	2023				2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen	1.8								
- Herwaarderingsreserves	1.8.1	697.733	24.265	-24.265	697.733	809.753	25.986	-25.986	809.753
- Overige reserves	1.8.2	585.955	46.736	-46.736	585.955	292.997	39.749	-39.749	292.997
- Resultaat boekjaar	1.8.3	-92.105	1.253	-1.253	-92.105	180.938	5.266	-5.266	180.938
		1.191.583	72.254	-72.254	1.191.583	1.283.688	71.001	-71.001	1.283.688
Voorzieningen	1.9								
- Voorziening onrendabele investeringen	1.9.1	1.869	0	0	1.869	378	0	0	378
- Overige voorzieningen	1.9.2	357	0	0	357	353	0	0	353
Totaal voorzieningen		2.226	0	0	2.226	731	0	0	731
Langlopende schulden	1.10								
- Schulden aan banken	1.10.1	265.862	0	0	265.862	283.356	0	0	283.356
- Schulden aan groepsmaatschappij		0	3.765	-3.765	0	0	4.987	-4.987	0
- Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	1.10.2	22.125	0	0	22.125	21.807	0	0	21.807
- Overige schulden	1.10.3	201	0	0	201	163	0	0	163
Totaal langlopende schulden		288.188	3.765	-3.765	288.188	305.326	4.987	-4.987	305.326
Kortlopende schulden	1.11								
- Schulden aan banken	1.11.1	31.045	0	-13.552	17.493	30.063	0	-14.368	15.695
- Schulden aan leveranciers	1.11.2	223	0	0	223	130	0	0	130
- Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.11.3	1.571	90	0	1.661	1.491	37	0	1.528
- Overige schulden	1.11.4	1.536	0	0	1.536	963	0	0	963
- Overlopende passiva	1.11.5	4.560	0	0	4.560	4.424	0	-2	4.422
Totaal kortlopende schulden		38.935	90	-13.552	25.473	37.071	37	-14.370	22.738
Totaal passiva		1.520.932	76.109	-89.571	1.507.470	1.626.816	76.025	-90.358	1.612.483

Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2023

(Bedragen x € 1.000,-)

	Ref.	2023				2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
- Huuropbrengsten	2.1.1	72.140	3.075	0	75.215	70.678	3.106	0	73.784
- Opbrengsten servicecontracten	2.1.2	4.619	101	0	4.720	3.959	96	0	4.055
- Lasten servicecontracten	2.1.3	-4.652	-110	0	-4.762	-3.885	-88	0	-3.973
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.1.4	-5.328	-180	0	-5.508	-5.761	-199	0	-5.960
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.1.5	-26.054	-460	0	-26.514	-24.354	-433	0	-24.787
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.1.6	-6.354	-292	0	-6.646	-12.592	-291	0	-12.883
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.371	2.134	0	36.505	28.045	2.191	0	30.236
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.1	0	1.519	0	1.519	0	0	0	0
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2.2	0	-1.502	0	-1.502	0	13	0	13
- Toegerekende organisatiekosten	2.2.3	0	-17	0	-17	0	-13	0	-13
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0	0	0
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.3.1	5.559	2.861	0	8.420	4.152	1.737	0	5.889
- Toegerekende organisatiekosten	2.3.2	-94	-49	0	-143	-94	-40	0	-134
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.3.3	-3.747	-2.099	0	-5.846	-2.426	-1.390	0	-3.816
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.718	713	0	2.431	1.632	307	0	1.939
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.1	-3.419	0	0	-3.419	-1.037	0	0	-1.037
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.4.2	-109.834	-1.339	0	-111.173	160.332	-13	0	160.319
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.4.3	782	0	0	782	139	0	0	139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-112.471	-1.339	0	-113.810	159.434	-13	0	159.421
- Opbrengst overige activiteiten	2.5.1	293	96	0	389	218	98	0	316
- Kosten overige activiteiten	2.5.2	1	-11	0	-10	-451	-35	0	-486
Netto resultaat overige activiteiten		294	85	0	379	-233	63	0	-170
Overige organisatiekosten	2.6	-3.848	-114	0	-3.962	-2.874	-93	0	-2.967
Kosten omtrent leefbaarheid	2.7	-1.536	-45	0	-1.581	-1.381	-48	0	-1.429
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.8.1	237	0	-91	146	246	0	-92	154
- Rentelasten en soortgelijke kosten	2.8.2	-5.864	-91	91	-5.864	-5.733	-92	92	-5.733
Saldo financiële baten en lasten		-5.627	-91	0	-5.718	-5.487	-92	0	-5.579
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-87.099	1.343	0	-85.756	179.136	2.315	0	181.451
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.9	-6.259	-90	0	-6.349	-476	-37	0	-513
Resultaat niet-DAEB tak	2.10	1.253	0	-1.253	0	2.278	0	-2.278	0
Resultaat na belastingen		-92.105	1.253	-1.253	-92.105	180.938	2.278	-2.278	180.938

Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB over 2023

(Volgens de directe methode)

(Bedragen x € 1.000,-)

	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	71.660	3.057	0	74.717	70.318	3.125	0	73.443
Vergoedingen	3.769	84	0	3.853	3.553	125	0	3.678
Overige bedrijfsontvangsten	223	98	0	321	134	90	0	224
Ontvangen interest	109	0	-91	18	119	0	-92	27
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>75.761</i>	<i>3.239</i>	<i>-91</i>	<i>78.909</i>	<i>74.124</i>	<i>3.340</i>	<i>-92</i>	<i>77.372</i>
Uitgaven								
Erfpacht	192	7	0	199	197	7	0	204
Betalingen aan werknemers	9.727	332	0	10.059	8.321	293	0	8.614
Onderhoudsuitgaven	22.134	314	0	22.448	21.809	420	0	22.229
Overige bedrijfsuitgaven	13.556	496	0	14.052	15.314	328	0	15.642
Betaalde interest	5.951	91	-91	5.951	6.144	92	-92	6.144
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	471	0	0	471	200	0	0	200
Verhuurderheffing	0	0	0	0	6.339	0	0	6.339
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	200	4	0	204	162	6	0	168
Vennootschapsbelasting	1.474	50	0	1.524	2.762	97	0	2.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>53.705</i>	<i>1.294</i>	<i>-91</i>	<i>54.908</i>	<i>61.248</i>	<i>1.243</i>	<i>-92</i>	<i>62.399</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.056	1.945	0	24.001	12.876	2.097	0	14.973
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.582	2.842	0	8.424	4.163	1.841	-296	5.708
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.519	0	1.519	0	1.195	0	1.195
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>5.582</i>	<i>4.361</i>	<i>0</i>	<i>9.943</i>	<i>4.163</i>	<i>3.036</i>	<i>-296</i>	<i>6.903</i>
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	9.489	0	0	9.489	0	0	0	0
Verbeteruitgaven	1.200	0	0	1.200	3.483	0	0	3.483
Aankoop	0	0	0	0	9.698	630	-296	10.032
Nieuwbouw verkoop	0	351	0	351	0	2.253	0	2.253
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	829	0	0	829	152	0	0	152
Sloopuitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	529	18	0	547	417	15	0	432
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>12.047</i>	<i>369</i>	<i>0</i>	<i>12.416</i>	<i>13.750</i>	<i>2.898</i>	<i>-296</i>	<i>16.352</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.465	3.992	0	-2.473	-9.587	138	0	-9.449
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.222	0	-1.222	0	49	0	-49	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>1.222</i>	<i>0</i>	<i>-1.222</i>	<i>0</i>	<i>49</i>	<i>0</i>	<i>-49</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.243	3.992	-1.222	-2.473	-9.538	138	-49	-9.449

	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Nieuw te borgen leningen	0	0	0	0	10.000	0	0	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-15.360	0	0	-15.360	-10.461	0	0	-10.461
Aflossing ongeborgde leningen	0	-1.222	1.222	0	0	-49	49	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.360	-1.222	1.222	-15.360	-461	-49	49	-461
Toename/afname van geldmiddelen	1.453	4.715	0	6.168	2.877	2.186	0	5.063
Wijziging kortgeld	0	0	0	0	-3.000	0	0	-3.000
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-14.542	14.368	0	-174	-14.419	12.182	0	-2.237
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-13.089	19.083	0	5.994	-14.542	14.368	0	-174

WNT-verantwoording 2023 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 2023 € 209.000. Dit is het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G (meer dan 60.000 inwoners en meer dan 10.000 woningen).

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

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	Mevr. M.W.H. Kolsteeg	Dhr. H. Kox
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/1	1/10-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.992	41.796
Beloningen betaalbaar op termijn	1.769	5.301
Subtotaal	16.761	47.097
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.751	52.679
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	16.761	47.097
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.
Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	Mevr. M.W.H. Kolsteeg	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.529	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.921	
Subtotaal	193.450	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	
Totale bezoldiging 2022	193.450	

*Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12***Gegevens 2023****Bedragen x € 1****Mevr. N. Peeters**

Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	17/1-30/9	0
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9	0
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.021	0

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

Maximum uurtarief in het kalenderjaar	212	206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	244.200	0
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	216.452	

Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)

Bezoldiging in de betreffende periode	163.360	0
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	163.360	
'-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	

Bezoldiging **163.360**

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

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijer	Mevr. E. Bal	Mevr. drs. S. Pikker	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Haddouti
Functiegegevens	voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 7/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720	15.630
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	19.526
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720	15.630
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.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Dhr. D. Schrijer	Mevr. E. Bal	Mevr. drs. S. Pikker	Dhr. G. Kohsiek	Mevr. M. Haddouti
Functiegegevens	voorzitter	Lid	Lid		Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.366	15.656	14.904	14.904	14.904
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Vlaardingen, 17 juni 2024 Stichting Waterweg Wonen		
Directie	De Raad van Commissarissen	
De heer H. Kox, directeur-bestuurder	De heer drs. D. Schrijer, voorzitter	Mevrouw C.E. Roest, lid
	Mevrouw E.L. Bal RA, vicevoorzitter	De heer A. El-Khetabi, lid
	De heer G. Kohsiek, lid	
Stichting Waterweg Wonen, Van Hogendorpstraat 1011, Vlaardingen		

Opmaak en vaststelling jaarrekening

De bestuurder van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2023 opgemaakt d.d. 17 juni 2024. De Raad van Commissarissen van Stichting Waterweg Wonen heeft de jaarrekening 2023 vastgesteld d.d. 17 juni 2024.

Ondertekening door bestuurder en toezichthouders

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

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

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om conform de statuten het resultaat ter grootte van € 92.105.000 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

Aan de raad van commissarissen van Stichting Waterweg Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Waterweg Wonen te Vlaardingen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waterweg Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waterweg Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 36,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar de hoofdstukken Risicomanagement en Goed ondernemerschap (kompas) van het bestuursverslag, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Waterweg Wonen.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de concern controller en de raad van commissarissen.

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Waterweg Wonen door inlichtingen in te winnen bij de manager bedrijfsvoering en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de concern controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

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

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

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

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

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

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

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

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

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

Controle-aanpak continuïteit

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

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Waterweg Wonen om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de Stichting Waterweg Wonen zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Goed ondernemerschap (kompas)' van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de Stichting Waterweg Wonen sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.449 miljoen wat neerkomt op bijna 96% van het balanstotaal van Stichting Waterweg Wonen. Stichting Waterweg Wonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 9 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Waterweg Wonen. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Waterweg Wonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 9-12, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille-analyse uit te voeren.

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

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is voor Stichting Waterweg Wonen.

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

Omschrijving

Op pagina 12 en 21 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Waterweg Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Waterweg Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 12 en 21 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

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

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

Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het voorwoord, het volkshuisvestelijk verslag, het bestuurlijk verslag, de overige gegevens en bijlage in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Rotterdam, 17 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.J.N. Jungheim MSc RA

STICHTING WATERWEG WONEN

Internet www.waterwegwonen.nl
Facebook www.facebook.com/WaterwegWonen
Twitter [@WaterwegWonen](https://twitter.com/WaterwegWonen)

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

Inschrijving Kamer van Koophandel Rotterdam 41133736

Datum vaststelling statuten 12 december 2018

Waterweg Wonen is lid van Aedes en KWH (Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector)

